

ANEXO I - CONTRATO DE FIDEICOMISO PARQUE DE LA CABECERA

Entre la Provincia de Santa Fe, representada en este acto por ----, por una parte, en carácter de FIDUCIANTE A; la Municipalidad de Granadero Baigorria, representada por ---, por otra parte, como FIDUCIANTE B, y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo representada por ----, como FIDUCIARIO, celebran el presente contrato de Fideicomiso Inmobiliario para desarrollar un desarrollo urbanístico conforme lo normado en Código Civil y Comercial, Título IV, Capítulo 30 u ccs., en la potestad otorgada por la Ley N° 6690, y lo que expresamente convienen en las siguientes cláusulas:

CAPÍTULO I

1. DEFINICIONES

1.1. BENEFICIARIOS

- a. Aquellas personas jurídicas que resulten FIDUCIANTES, y como tales, adjudicatarios de obras, o Lotes en que se subdivida el Inmueble identificado en el Anexo III Sección G, en un todo de acuerdo al presente Contrato y al Pliego de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante C Originario.
- b. Aquellos a quienes él o los FIDUCIANTE/S cedan sus derechos, de acuerdo a las demás cláusulas y limitaciones que surgen del presente, y de los Pliegos de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante Originario.

1.2. FIDEICOMISARIO

Es la Provincia de Santa Fe.

Las partes manifiestan que si bien la ejecución del presente contrato no prevé la existencia de bienes remanentes, si a la finalización del mismo por causales normales o anormales los hubiera, la Provincia será destinataria final de los bienes remanentes que pudieran existir en el patrimonio fiduciario una vez cumplidas todas las obligaciones, ya sea dinero, bienes o cosas.

Se deja expresamente establecido que los FIDUCIANTES C no adquieren el carácter de Fideicomisarios sino sólo de BENEFICIARIOS

1.3. FIDUCIANTES

FIDUCIANTE A: La Provincia de Santa Fe.

El FIDUCIANTE A será BENEFICIARIO de las obras e intervenciones establecidas y especificadas en el Anexo III – Pares 1 y 2 del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación N°...../2026

Asimismo, será BENEFICIARIO de las obras de nexo e infraestructura de servicios correspondientes a ASSA, EPE y Litoral Gas, en los términos previstos en la documentación licitatoria y técnica aplicable.

FIDUCIANTE B: La Municipalidad de Granadero Baigorria.

El FIDUCIANTE B será BENEFICIARIO de las obras de urbanización y espacio público a ejecutar como cargas urbanísticas inherentes al desarrollo integral del proyecto “Parque de la Cabecera”, conforme al Masterplan, al Pliego de Bases y Condiciones referido y a las Ordenanzas aplicables.

Las obras se encuentran definidas y especificadas en el Anexo III del Pliego de Bases y Condiciones mediante el cual se seleccionará al FIDUCIANTE C ORIGINARIO, así como en las Ordenanzas incorporadas como Anexo XI del presente Contrato

FIDUCIANTE C ORIGINARIO: Aquella persona jurídica que resulte adjudicataria del procedimiento de Licitación Pública que será llevado adelante por el FIDUCIARIO.

El FIDUCIANTE seleccionado deberá adherir al presente contrato y deberá realizar los aportes comprometidos a este Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones que rija el procedimiento de selección del FIDUCIANTE C ORIGINARIO.

El FIDUCIANTE C ORIGINARIO será BENEFICIARIO y como tal adjudicatario de los Lotes en que se subdivide el Inmueble, con excepción del inmueble identificado en el apartado 1.9.b, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Contrato y en los Pliegos de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante C Originario.

FIDUCIANTE C CESIONARIO: Aquella persona jurídica a la cual el FIDUCIANTE C ORIGINARIO ceda parte de su calidad de FIDUCIANTE en los términos y bajo las limitaciones establecidas en el presente y en el Pliego de bases y condiciones.

Se deja expresamente establecido que el FIDUCIANTE C ORIGINARIO será en todos los casos solidariamente responsable con el FIDUCIANTE C CESIONARIO por aportes que este último se haya obligado.

El o los FIDUCIANTE/S C CESIONARIO/S será/n beneficiario/s en la misma proporción por la cual han sido cesionarios de la calidad de fiduciantes.

1.4. FIDUCIARIO

La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Una vez finalizadas y recibidas de conformidad las obras definidas en el Anexo III – Partes 1 y 2- Secciones A-B-C-E-F del Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE C ORIGINARIO, el o los FIDUCIANTE/S C designarán un nuevo Fiduciario, quién tomará las obligaciones contractuales que se encuentran a cargo del mismo. MASTERPLAN “Parque de la Cabecera” (en adelante: “el Masterplan”:

1.5. MASTERPLAN PARQUE DE LA CABECERA

Es el instrumento integral de planificación urbana y desarrollo territorial elaborado por la Dirección de Gestión de Espacios Estratégicos y aprobado por el FIDUCIANTE A y el FIDUCIARIO, mediante el cual se establece la localización del GRAN EQUIPAMIENTO URBANO y los lineamientos generales del PROYECTO DE URBANIZACION del PARQUE DE LA CABECERA, Incluyendo, entre otros aspectos, los criterios de ordenamiento territorial, el programa de usos, el Sistema Vial y circulatorio, el Sistema de Parques Públicos, la delimitación de Áreas, la localización de infraestructuras y las pautas de diseño de conformidad con el Plan General, las Ordenanzas aplicables (ANEXO III-Sección A – ANEXO XI) con el fin de garantizar un desarrollo funcional, sostenible y coherente con los objetivos urbanos, ambientales y paisajísticos definidos por la Provincia y el Municipio.

Incluye, además, las obras de infraestructura pública correspondientes a ejecutarse en los inmuebles identificados en el Anexo XXX del presente Contrato.

Cualquier modificación al "MASTERPLAN" que pretenda introducir el FIDUCIARIO, deberá ser comunicada al FIDUCIANTE A quién deberá dar su expresa aprobación a la misma. A partir de ser seleccionado el FIDUCIANTE C ORIGINARIO, se requerirá su conformidad, conjuntamente con la del FIDUCIANTE A.

1.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN - GRAN EQUIPAMIENTO URBANO:

Es el conjunto de obras que el FIDUCIANTE C ORIGINARIO se obliga a ejecutar en el lote destinado al GRAN EQUIPAMIENTO URBANO identificado como XX (Manzana 16) y en la Parcela XXX según Plano de Mensura N° [...], conforme al Masterplan, al Pliego de Licitación y a la documentación técnica aprobada.

Las Obras de Urbanización se estructuran en dos grandes etapas correspondientes al desarrollo integral del proyecto, de acuerdo con la definición contenida en la Memoria incorporada como Anexo III – Sección A del Pliego de Licitación:

- a) las Obras de Cumplimiento Básico Obligatorio, que deberán ejecutarse en un plazo máximo de treinta y seis (36) meses; y
- b) las restantes obras correspondientes a las cargas urbanísticas y demás intervenciones previstas para el desarrollo integral, las que deberán completarse en un plazo total de quince (15) años.

1.7. PROPUESTA URBANA Y EDILICIA

Es el conjunto de obras que el FIDUCIANTE C ORIGINARIO se obliga a ejecutar en los lotes de los cuales resulte adjudicatario en su carácter de BENEFICIARIO del presente Contrato, bajo el régimen de propiedad horizontal y/o cualquier otra forma de dominio existente o que se cree en el futuro, conforme a la normativa aplicable.

Las intervenciones deberán ajustarse al Masterplan, al Pliego de Licitación y a la propuesta aprobada, y se desarrollarán sobre la parcela delimitada en el Plano de Mensura N° [...], individualizada en el Anexo III – Sección B – Plano A09 “Planta General – Área de Tejido Residencial”

1.8. PLAN DE OBRA:

Es el plan de trabajos y ejecución de las obras correspondientes al Desarrollo Urbanístico Parque de la Cabecera, elaborado de acuerdo a los lineamientos establecidos por el FIDUCIARIO y presentado por el FIDUCIANTE C, conforme a las previsiones del Pliego de Bases y Condiciones, su Anexo III y lo establecido en los artículos 21 y 22 del presente Contrato. El PLAN DE OBRA deberá incluir las Obras requeridas en los apartados 1.6 y 1.7, contener el cronograma, etapas, plazos y demás aspectos técnicos vinculados a la ejecución de las obras, y requerirá la aprobación expresa del FIDUCIANTE A, con intervención del FIDUCIARIO en el marco de sus competencias contractuales.

1.9. INMUEBLES:

a. Delimitados por las calles Avda HEROES DE Malvinas al Norte, Avda Los Pinos al Este, Bv. Charigüe al sur y la calle Los paraísos, el Bv. Gran Parana y calle Corrientes al oeste, parcela destinada al desarrollo del tejido residencial mixto del Parque de la Cabecera, conforme planos catastrales que se adjuntan como Anexo XX. (Mensura en Desarrollo) y al Plano A09 del ANEXO III-Sección B del Pliego Licitatorio.

b. el inmueble delimitado por la Avda Los Pinos al oeste, Calle Los Platanos al norte el rio Parana al este y la prolongación de la Avda Gran Paraná al sur, conforme a planos catastrales que se adjuntan en el Anexo XX y se consigna como Área identificada como SECTOR 6 en Plano A08 del ANEXO III-Sección B del Pliego Licitatorio.

Los inmuebles aportados serán destinados al desarrollo urbanístico objeto del fideicomiso, incluyendo las obras públicas enumeradas en el citar Anexo 1 del Pliego de Bases y condiciones y la Memoria del Proyecto (ANEXO III-Seccion A)

1.10. LOTES:

Son los distintos lotes en los que se subdividirá el Inmueble identificado en el apartado 1.9.a., conforme el plano de subdivisión incluido en la Propuesta Urbana y Edilicia presentada por quien resulte adjudicatario de la Licitación Pública y como tal FIDUCIANTE C ORIGINARIO y BENEFICIARIO, de acuerdo con lo establecido en el Masterplan (Anexo III- Sección A-Sección B. SECTOR 2 Y 3 en el Plano A08) y las ordenanzas vigentes.

1.10.a. Adjudicación de los Lotes

- a.** estará supeditada al cumplimiento de las obras vinculadas al desarrollo urbanístico definidas en el Anexo III – Secciones [...] y comprendidas en el PLAN DE OBRA previsto en la cláusula [...] del presente Contrato, incluyendo:
 1. la ejecución de las Obras Básicas y Obligatorias. (GRAN EQUIPAMIENTO URBANO – OBRAS DE URBANIZACIÓN)
 2. el cumplimiento de los compromisos asumidos en la Oferta Económica, conforme al sistema de “Escalones”; y
 3. la ejecución de las obras correspondientes a las cargas urbanísticas del desarrollo integral.

Todo ello deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos para la selección del FIDUCIANTE C ORIGINARIO, así como con lo previsto en la cláusula 4.2.9 del presente Contrato.

- b.** se realizará bajo la condición de destinarlos a la ejecución de la Propuesta Urbana y Edilicia a que se refiere en el presente Artículo y en un todo de acuerdo con lo estipulado en el artículo 21 de los Pliegos de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante C Originario.

todos los gastos que puedan ocasionarse en virtud del cumplimiento de la Obras de Urbanización, del Gran Equipamiento Urbano y a la Propuesta Urbana y Edilicia, incluyendo la de subdividir XXX el inmueble xxx, su sometimiento al régimen de propiedad horizontal de la Ley 13.512, la realización y aprobación de los distintos Reglamentos de Copropiedad y Administración, confección y aprobación de planos, y cualquier otro que se encuentre relacionado con la Propuesta que define este punto, incluyendo las tareas del agrimensor y del escribano intervinientes, serán a cargo del FIDUCIANTE C ORIGINARIO.

1.11. UNIDADES FUNCIONALES

Son las Unidades Funcionales a construir por el FIDUCIANTE B ORIGINARIO y BENEFICIARIO en los Lotes en que se subdivida el Inmueble, conforme lo previsto en el Masterplan, las Ordenanzas Vigentes (ANEXO III-Sección A-B-ANEXO XI del Pliego de Bases y Condiciones)

CAPÍTULO II

2. OBJETO

El objeto de este contrato de fideicomiso es:

- 2.1.** Desarrollo y ejecución de las obras relacionadas con el desarrollo urbanístico definidas por el Masterplan Parque de la Cabecera (Anexo III-Sección A) en los inmuebles identificados en Artículo 1 del Pliego de Bases y Condiciones, los cargos anticipados establecidos en el

Artículo 1.6, la ejecución en la forma de propiedad horizontal y/o cualquier otra forma de dominio creada o a crearse, más partes comunes y calles, las cuales serán abiertas y no exclusivas para los BENEFICIARJOS del Fideicomiso, y demás obras establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE C ORIGINARIO. Las dimensiones y demás características de las obras estarán especificadas en el Pliego de Bases y Condiciones, en concordancia con lo estipulado en el punto 1.6. del presente Contrato.

2.2. Desarrollo y ejecución de las obras establecidas con el Masterplan Parque de la Cabecera (Anexo III)

La ejecución de las siguientes obras públicas obligatorias y de manera anticipada en el plazo de 36 meses a partir del inicio de obra y en un plazo de 15 años para completar el total del desarrollo urbanístico.

- a. Construcción de un Complejo de Eventos y edificios Anexos (GRAN EQUIPAMIENTO URBANO), conforme al Pliego de Bases y Condiciones ANEXO III, Sección C.
- b. Obras de Urbanización priorizadas conforme al Pliego de Bases y Condiciones ANEXO III, Secciones A-B-D-E-F conforme planes formulados por el FIDUCIARIO, de acuerdo a lo especificado en el Pliego de Bases y Condiciones.
- c. Resto de las Obras correspondientes a las Cargas Urbanísticas para completar el Desarrollo (Anexo III- Sección A-Memoria)

CAPÍTULO III

3. DE LOS FIDUCIANTES

3.1. OBLIGACIONES DE LOS FIDUCIANTES

3.1.1. A. La Provincia de Santa Fe, en su carácter de FIDUCIANTE A, transferirá a favor del FIDUCIARIO la propiedad fiduciaria del Inmueble circunscripto en el apartado 2.1 del presente contrato, en el cual se desabollará la Propuesta Urbana y Edilicia.

El inmueble a aportar por la Provincia se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad

B. La Municipalidad de Granadero Baigorria, en su carácter de FIDUCIANTE B, transferirá a favor del FIDUCIARIO la propiedad fiduciaria del Inmueble delimitado por XX Manzana 16, inscripto en el Registro General de la Propiedad ..., conforme a los planos catastrales que se adjuntan como Anexo XII.

- 3.1.2.** La Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Granadero Baigorria aportarán la colaboración de sus órganos técnicos a los fines que puedan ser útiles en el desarrollo y ejecución del objeto del presente Contrato.
- 3.1.3.** La Provincia de Santa Fe, en su carácter de FIDUCIANTE A, deja expresa constancia de que la Dirección de Gestión de Espacios Estratégicos ha formulado el Masterplan Parque de la Cabecera, conforme las ordenanzas y normas urbanísticas vigentes, comprometiéndose a impulsar y promover su cumplimiento.
- 3.1.4.** El FIDUCIANTE C ORIGINARIO deberá efectuar sus aportes al Fideicomiso de acuerdo con las propuestas presentadas al Fiduciario en el marco de la Licitación Pública de conformidad con lo previsto en el Pliego de Bases y Condiciones que rija el proceso para su selección. El inicio de las obras a cargo del FIDUCIANTE C ORIGINARIO está condicionado a que los

FIDUCIANTES A y B hayan cumplido con su obligación de transferir el Inmueble al FIDUCIARIO, conforme lo indicado en la cláusula 3.1.I. del presente Contrato.

3.2. DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES

3.2.1. FIDUCIANTE A: La Provincia de Santa Fe en su carácter de FIDUCIANTE A tiene los siguientes derechos:

- a. Aprobar o desaprobado el "Plan de Obra" y la "Propuesta Urbana y Edilicia" definidos por el FIDUCIARIO. Cualquier modificación en la etapa de ejecución de la urbanización, que signifique una mejora del proyecto, deberá ser propuesta y fundamentada por el Fiduciario y deberá contar con la aprobación del FIDUCIANTE A y, de haber sido ya seleccionado, del FIDUCIANTE C ORIGINARIO.

3.2.2. FIDUCIANTE A y FIDUCIANTE B

- a. Solicitar al FIDUCIARIO la convocatoria de las reuniones previstas en el CAPITULO VI del presente Contrato.
- b. Recibir informes sobre puntos específicos, solicitados al FIDUCIARIO, por escrito y precisamente circunstanciados. El FIDUCIARIO contestará las solicitudes de informes y ampliaciones en un plazo de treinta días corridos a partir de su recepción.

3.2.3. FIDUCIANTE C ORIGINARIO y CESIONARIOS

- a. EL FIDUCIANTE C ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES C CESIONARIO/S, tendrá o tendrán derecho de control de la gestión y ejecución del proyecto. Podrá o podrán pedir rendición de cuentas de la ejecución del FIDUCIARIO, cada seis meses, debiendo ser informados por el FIDUCIARIO sobre el cumplimiento de la ejecución del "Plan de Obra".
- b. El FIDUCIANTE C ORIGINARIO podrá realizar cesiones parciales de su condición de tal, de acuerdo a los porcentajes de avance en la ejecución de las obras a su cargo, estipuladas en el Anexo XXX. Secciones XXX del Pliego de Bases y Condiciones según se detalla a continuación:

- Hasta un 20% acreditando ante el FIDUCIARIO un avance de obra del 25%.
- Hasta un 30% acreditando ante el FIDUCIARIO un avance de obra del 40%.
- Hasta un 40 % acreditando ante el FIDUCIARIO un avance de obra del 55 %.
- Hasta un 100% acreditando ante el FIDUCIARIO la finalización y recepción provisoria del total

Sin perjuicio de ello el FIDUCIANTE C conservará su carácter de obligado principal y solidario de las obligaciones asumidas en el Contrato.

Los contratos de cesión entre FIDUCIANTE C Originario y FIDUCIANTES C CESIONARIOS deberán ser presentados ante el FIDUCIARIO, quién podrá oponerse a la cesión en forma fundada.

Los contratos mencionados en el párrafo precedente deberán contener la siguiente cláusula: *"El cesionario manifiesta expresamente que los derechos que adquiere por el presente implican el conocimiento, aceptación y adhesión a las normas establecidas en el contrato de constitución"*

del Fideicomiso y en los Pliegos respectivos por los cuales fue seleccionado el FIDUCIANTE C ORIGINARIO, pasando a ocupar la condición de FIDUCIANTE C en la parte cedida y aceptando las obligaciones que recaían sobre este".

- c. El FIDUCIANTE C ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES C CESIONARIOS, finalizadas y recibidas de conformidad las obras estipuladas en el Capítulo IV. Art. 77 del Pliego de Bases y Condiciones por el cual seleccionó al FIDUCIANTE C ORIGINARIO, (Obras detalladas en ANEXO III) designarán un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo al procedimiento que se establece en el presente contrato en el Capítulo VI.
- d. Previo al cese del FIDUCIARIO estipulado en el punto 3.2.6, se labrará un Acta entre el FIDUCIARIO y El FIDUCIANTE C ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES C 'CESIONARIOS, en la cual se dejará constancia del estado de ejecución de las obras estipuladas en el punto 1.6 del presente contrato y, el ajuste de éstas a la Propuesta Urbana y Edilicia aprobada por el FIDUCIARIO.
- e. El FIDUCIANTE C ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES C CESIONARIOS, habiendo estos designado un nuevo FIDUCIARIO y estando este en funciones, tendrán derecho a ceder la calidad de beneficiarios en todo o en parte de lo que le corresponda en calidad de tal independientemente de su calidad de FIDUCIANTE.

Los contratos de cesión de la calidad de BENEFICIARIO deberán ser presentados ante el FIDUCIARIO, quién procederá al registro a los efectos de la individualización de los BENEFICIARIOS conforme lo requerido por el artículo 1669 del Código Civil y Comercial de la Nación.

- f. El FIDUCIANTE C ORIGINARIO estará facultado para suscribir Boletos de Compra-Venta con terceros interesados a los fines de la comercialización de las Unidades Funcionales a construir en los Lotes que le fueran preadjudicados, conforme lo previsto en la cláusula 4.2.8 del presente Contrato. En los referidos Boletos de Compra-Venta deberá dejarse constancia que las partes conocen los términos del presente Contrato de Fideicomiso y las obligaciones que de éste se derivan.

CAPÍTULO IV

4. DEL FIDUCIARIO

4.1.1. EL FIDUCIARIO tendrá a su cargo la adjudicación de los Lotes en que se subdivida el Inmueble, que deberán ser destinados a la ejecución de la Propuesta Urbana y Edilicia que se hace mención en el punto 1.7 del presente Contrato, de conformidad con lo previsto en las Cláusulas 4.2.8 y 4.2.9 del presente Contrato.

4.1.2. La elección del FIDUCIARIO ha sido realizada en relación con la actividad que desarrolla para

el cumplimiento de las funciones específicas para las que es designado en este Contrato, gozando de su confianza.

4.1.3. La actividad del FIDUCIARIO designado en el presente contrato será a título gratuito, por lo tanto no percibirá retribución alguna por desempeñar esta función, que fundamentalmente la realiza a título de confianza y con la intención de ejecutar con la más absoluta fidelidad la voluntad de los FIDUCIANTES, emergente de este Fideicomiso a través de este Contrato y de las decisiones del FIDUCIANTE A, alcanzando la total satisfacción de los BENEFICIARIOS y procurando dentro del plazo y condiciones establecidas la entrega de los bienes fideicomitidos a los BENEFICIARIOS.

Designado un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo a la cláusula 3.2.6 del presente Contrato, este podrá desarrollar su actividad a título oneroso.

4.2. DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

4.2.1. Confeccionar los requerimientos del "Plan de Obra" con asistencia de la Dirección de Gestión de Espacios Estratégicos, el cual deberá presentar al FIDUCIANTE A para su aprobación.

4.2.2. Recibir la propiedad fiduciaria del Inmueble necesario para el cumplimiento del presente Contrato.

4.2.3. Perfeccionar la propiedad fiduciaria del Inmuebles en los términos del artículo 1.682 y ccs. del Código Civil y Comercial de la Nación.

La transferencia fiduciaria del dominio de los Inmuebles se realizará en base a títulos perfectos, libres de todo gravamen y con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagos hasta el día de la firma del presente Contrato.

4.2.4. Verificar la subdivisión del Inmueble identificado en el apartado 1.10.a, en Lotes conforme a los detalles y especificaciones y plazos que surgirán de la Propuesta Urbana y Edilicia.

Los gastos relativos a la presente subdivisión serán a cargo del FIDUCIANTE C.

4.2.5. Verificar la ejecución de las obras, ya sea en forma directa o a través del aporte en obras del FIDUCIANTE C que sea seleccionado o -de existir- de los FIDUCIANTES·C CESIONARIOS, y gestionar a través del FIDUCIANTE C, ante las autoridades competentes y conforme la normativa vigente las habilitaciones, autorizaciones y aprobaciones necesarias para la materialización del "Plan de Obra", y las Obras descriptas en el Art. 1.6 "OBRAS DE URBANIZACION-CONSTRUCCION DEL GRAN EQUIPAMIENTO URBANO" y 1.7 "Propuesta Urbana y Edilicia", del presente contrato.

4.2.6. Fiscalizar y verificar que el FIDUCIANTE C que sea seleccionado o -de existir- los

FIDUCIANTES C CESIONARIOS efectúen íntegra y oportunamente los aportes pertinentes y eventualmente con sus accesorios, dando cuenta en sus informes periódicos de toda irregularidad o incumplimiento al FIDUCIANTE A, salvo que la importancia y urgencia amerite una mayor inmediatez.

4.2.7. Verificar las obras realizadas por el FIDUCIANTE C que sea seleccionado o de existir los FIDUCIANTES C CESIONARIOS una vez que estas fueran cumplidas, y si estas estuviesen de conformidad con lo especificado en el Pliego licitatorio o en el Contrato de Adhesión, librando los certificados que fueran pertinentes a tal efecto. Estos deberán ser emitidos y firmados por el FIDUCIARIO.

4.2.8. Preadjudicar los lotes a los BENEFICIARIOS, autorizándolos a ejecutar las obras correspondientes a la Propuesta Urbana y edilicia establecida en la Clausula 1.7 del presente Contrato, de acuerdo con los porcentajes de avance en la ejecución de las obras a cargo del Fiduciante C, estipuladas en el Anexo III y la Memoria del Proyecto del Pliego de Bases y Condiciones según se detalla a continuación:

- Hasta el 20% de la superficie destinada al uso residencial prevista en Plano A08 / A09 del ANEXO III-Sección B, acreditando ante el FIDUCIARIO un avance de obra del 50% de las Obras descriptas en el apartado 1.6. ANEXO III y los compromisos asumidos conforme al ANEXO X.
- Hasta el 50% de la superficie destinada a uso residencial prevista en Plano A08 / A09 del ANEXO III-Sección B, acreditando ante el FIDUCIARIO un avance de obra del 100% de las Obras descriptas en el apartado 1.6. ANEXO III y los compromisos asumidos conforme al ANEXO X.

La totalidad de la superficie destinada a uso residencial prevista en la Ordenanza n°5083/17 de la Municipalidad de Granadero Baigorria-Grafico 1 y en – Plano A09 del Pliego Licitatorio, acreditando ante el FIDUCIARIO la finalización y recepción provisoria de la totalidad de las obras correspondientes a las Cargas Urbanísticas del Desarrollo y demás compromisos asumidos en el presente contrato.

4.2.9. Adjudicar definitivamente los Lotes a los BENEFICIARIOS y/o a las personas que estos indiquen, transfiriendo el dominio de los mismos, una vez que el FIDUCIANTE C hubiera cumplido con el porcentaje de avance estipulado en la cláusula 4.2.8. del presente Contrato respecto de la ejecución de las obras indicadas en el Anexo XX Secciones XXXX del Pliego de Bases y Condiciones. El FIDUCIARIO adjudicará aquellos Lotes que hayan sido objeto de preadjudicación según lo establece la cláusula 4.2.8, una vez verificado que se haya cumplido la ejecución de las obras comprometidas.

A medida que se concrete el avance de las obras, se instrumentará de manera gradual la transferencia de dominio. A tal efecto, se prevén distintas instancias dentro del plazo de treinta y seis (36) meses, supeditadas al cumplimiento acreditado de los hitos contractuales previstos y del PLAN DE OBRA aprobado.

El FIDUCIARIO realizará la transferencia del dominio restante de la superficie destinada a uso residencial una vez que se acredite la finalización y recepción del total de las obras estipuladas a cargo del FIDUCIANTE C en el Pliego de Bases y Condiciones y en el presente Contrato. Dicha transferencia se realizará con el cargo de ejecutar las obras previstas en la Propuesta Urbana y Edilicia y conforme al Plan de Obra aprobado.

Los Lotes objeto de adjudicación se determinarán en base al plano de subdivisión del Inmueble presentado por el FIDUCIANTE C de acuerdo a la normativa vigente. y podrán ser adjudicados por el FIDUCIARIO en caso de que las obras no hubieran podido ser culminadas por causas no imputables al FIDUCIANTE C.

4.2.10. Administrar los bienes que integren el patrimonio fiduciario, asumiendo la responsabilidad de controlar y supervisar las obras objeto del Fideicomiso.

4.2.11. Suscribir el Contrato de Adhesión con el FIDUCIANTE C ORIGINARIO que sea seleccionado a través del procedimiento de Licitación Pública y registrar los contratos de cesión de la calidad de FIDUCIANTE, pudiendo oponerse a dichas cesiones en forma fundada.

4.2.12. Depositar los fondos fiduciarios aportados por los FIDUCIANTES en una cuenta fiduciaria como patrimonio autónomo de afectación al Fideicomiso, y administrar los mismos con la prudencia y diligencia de quienes actúan sobre la base de la confianza y la buena fe.

4.2.13. Elaborar rendiciones anuales, estableciéndose como fecha de cierre el día 31 de diciembre de cada año.

4.2.14. Informar al FIDUCIANTE A cualquier emergencia o anomalía, que no sean simples problemas de ejecución de poca entidad.

4.3. PROHIBICIONES AL FIDUCIARIO

4.3.1. Queda prohibido al FIDUCIARIO, de conformidad con lo normado en los artículos 1666 a 1707 del CCC y sus concordantes, adquirir para sí los bienes que integran el patrimonio fiduciario. Tampoco podrán gravar los bienes y cosas del fideicomiso con derechos reales de garantía, salvo con autorización expresa del FIDUCIANTE A.

4.3.2. Queda prohibido al fiduciario transferir el dominio de los bienes fideicomitados, sean ellos del carácter que sean a terceros a título gratuito.

4.3.3. Queda aclarado como condición esencial de este Contrato, que la responsabilidad del FIDUCIARIO es de medios, es decir de administrar y disponer de los

fondos en la forma pactada

4.4. CESACIÓN DEL FIDUCIARIO

El FIDUCIARIO cesará en su función por las causales previstas en el Artículo 1678 del CCyC, de las cuales especialmente se reglamenta acerca de la renuncia, que deberá ser aceptada por el FIDUCIANTE A, quien designará al FIDUCIARIO sustituto. La renuncia será presentada con un anticipación no menor de tres meses.

La renuncia solo liberará al FIDUCIARIO de su responsabilidad cuando, como consecuencia de la misma, haya transferido al fiduciario sustituto, los bienes cuyo dominio fiduciario se encontraban inscriptos a su nombre.

Dada la situación prevista en el artículo 3.2.6 del presente contrato, la renuncia del FIDUCIARIO deberá ser presentada y aceptada por el FIDUCIANTE C ORIGINARIO y, de existir, por los FIDUCIANTES C CESIONARIOS, quienes procederán a designar un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VI del presente.

- 4.4.1.** Producida la causa de cesación del FIDUCIARIO o en el caso de ser removido o de haber renunciado, será reemplazado por quien designe el FIDUCIANTE A hasta el momento indican el artículo 3.2.6, a partir del cual se seguirá de acuerdo a lo indicado en dicha cláusula.
- 4.4.2.** El nuevo FIDUCIARIO será notificado a los efectos de su aceptación del cargo y toma de posesión de los bienes del fideicomiso.
- 4.4.3.** A partir de la aceptación del carácter de FIDUCIARIO le serán transferidos los bienes que constituyen el Patrimonio Fiduciario, quedando a su cargo el cumplimiento de las obligaciones propias del administrador, en todo de acuerdo con el presente Contrato.

CAPÍTULO V

5. BENEFICIARIOS

5.1. Los BENEFICIARIOS son:

- a. El FIDUCIANTE A, el que resultará adjudicatario de las obras descriptas en el punto 1.6 del presente Contrato, una vez que éstas sean recepcionadas en forma definitiva por los organismos competentes a tal efecto.
- b. El FIDUCIANTE B, el que resultará adjudicatario de las calles y avenidas y espacios públicos no adjudicados al FIDUCIANTE A, conforme lo previsto por Art. 1.3
- c. Aquellas personas que resulten FIDUCIANTES C, y como tales, adjudicatarios de Lotes, de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- d. Aquellos a quienes los FIDUCIANTES C cedan sus derechos, de acuerdo a las cláusulas y limitaciones que surgen del presente, y del Pliego de Bases y Condiciones para la selección del FIDUCIANTE C ORIGINARIO.

5.2. Los BENEFICIARIOS tendrán derecho a que les sean adjudicados las obras y en un todo de acuerdo a lo indicado en el presente Contrato.

5.3. Los derechos de los BENEFICIARIOS son transferibles por cesión de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato.

CAPÍTULO VI

6. DE LAS REUNIONES

6.1. Las reuniones a las que se refiere el presente Contrato, contarán con la intervención del FIDUCIANTE A y el o los FIDUCIANTE/S B y C, del FIDUCIARIO y la Dirección de Gestión de Espacios Estratégicos.

6.2. Estas reuniones se celebrarán en forma cuatrimestral y/o cuando el FIDUCIANTE A, el FIDUCIANTE B o el FIDUCIANTE C ORIGINARIO lo soliciten por motivos fundados al FIDUCIARIO para que la convoque, o así lo decida este último.

Los FIDUCIANTES C CESIONARIOS, sólo podrán solicitar al FIDUCIARIO la convocatoria a reunión cuando les haya sido cedida tal calidad en más de un veinte por ciento.

6.3. Las reuniones cuatrimestrales se celebrarán en el lugar y hora que fije el FIDUCIARIO, con el siguiente orden del día: 1) En la primera reunión de cada año, la aprobación del BALANCE anual; 2) Todo otro punto que introduzcan el FIDUCIARIO, el FIDUCIANTE A o el o los FIDUCIANTE/s B, los que no podrán incluir cláusulas comúnmente denominadas abiertas, o la expresión de "temas varios" o cuestiones imprecisas o ambiguas o que dejen lugar a dudas sobre el motivo de la reunión. Las reuniones deberán ser notificadas a todos los participantes con cinco (5) días hábiles administrativos de anticipación.

6.4. Las reuniones convocadas por el FIDUCIARIO en otras fechas se notificarán por correo electrónico constituido al efecto, con una anticipación de cinco (5) días hábiles administrativos, salvo el caso de reuniones de emergencia, que podrán citarse telefónicamente con veinticuatro (24) horas de anticipación y requerirán la presencia del FIDUCIANTE A.

6.5. Finalizadas y recibidas de conformidad las obras establecidas en el Anexo III-Parte 1 y 2 del Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE C ORIGINARIO y firmada el Acta prevista en el 3.2.7 del presente el FIDUCIARIO convocará a los FIDUCIANTES C a los efectos de la designación de un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.2.6 del presente contrato.

6.6. Las reuniones serán de carácter consultivo, sin voto, siendo que cualquier cuestión interpretativa será resuelta por el FIDUCIARIO, de acuerdo a este contrato, a los Pliegos de Bases y Condiciones, al Contrato de Adhesión y a los contratos de Cesión de la calidad de fiduciante.

6.7. Sin perjuicio de lo expuesto en el punto 6.6, designado que fuera un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo a la cláusula 3.2.6 del presente Contrato, los FIDUCIANTES C, con la conformidad de al menos el 66% de los BENEFICIARIOS y del nuevo FIDUCIARIO, podrán acordar modificaciones al Contrato de Fideicomiso sin que sea necesario contar con la conformidad del FIDUCIANTE A, siempre y cuando las mismas no modifiquen los plazos de construcción previstos en la Propuesta Urbana y Edilicia ni impliquen un cambio sustancial al objeto del presente Contrato y a las condiciones estipuladas en el Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE C ORIGINARIO.

CAPÍTULO VIII

7. PLAZO DEL CONTRATO

- 7.1.** El plazo de vigencia de este fideicomiso es de quince (15) años, sin perjuicio de que deban cumplirse los demás plazos estipulados para la ejecución de las distintas obras que son objeto del presente contrato en un todo de acuerdo al Pliego de bases y condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE C ORIGINARIO.
- 7.2.** La condición que determina la extinción del presente contrato es la finalización de las obras establecidas en el "Plan de Obra" aprobado y la transmisión del dominio de todos los Lotes a favor de los beneficiarios.
- 7.3.** En caso de que la condición se cumpla antes del vencimiento del plazo establecido, el mismo se considerará reducido a dicho término
- 7.4.** En caso de que, llegado el plazo convenido, quedaran pendientes actos de disposición tendientes a la transferencia del dominio de todos los Lotes, se entenderá o quedará automáticamente prorrogado al solo efecto de la finalización de las transferencias de dominio de los Lotes a los beneficiarios.
- 7.5.** Sin perjuicio de todo lo antedicho, el plazo máximo del fideicomiso será el establecido por el artículo 1668 del CCyC.

CAPÍTULO VIII

8. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

- 8.1.** El presente contrato de fideicomiso se extinguirá:
 - 8.1.1.** Por la finalización total de las obras establecidas en el "Plan de Obra" aprobado y la adjudicación definitiva de todos los Lotes a favor de los BENEFICIARIOS.
 - 8.1.2.** Por imposibilidad sobreviniente para la ejecución del "Plan de Obra" y de la Propuesta Urbana y Edilicia motivada en prohibiciones de tipo administrativas, jurídicas, o cualquier otro motivo que haga realmente imposible la ejecución de las obras por causa no imputable a ninguna de las PARTES.
 - 8.1.3.** Por vencimiento del plazo estipulado en el CAPITULO VII del presente Contrato.
- 8.2.** Extinguido el Fideicomiso se procederá a la liquidación del patrimonio fiduciario, mediante la realización del activo, la cancelación del pasivo, la transmisión de dominio de los Lotes a los beneficiarios -que no se hayan transferido en forma previa- y el remanente al Fideicomisario

CAPÍTULO IX

9. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- 9.1.** Cualquier conflicto o controversia entre las partes del presente contrato deberá ser resuelto por acuerdo de las mismas y, en caso de no arribar a dicho acuerdo y previo al inicio de acciones judiciales, deberá ser sometido a consideración de una Comisión Mixta de Negociación como se indica en la cláusula siguiente.

- 9.2.** La Comisión Mixta de Negociación estará conformada por nueve (9) integrantes, uno (1) por la Dirección de Gestión de Espacios Estratégicos, (2) nombrados por el Fiduciario, dos (2) nombrados por el Fiduciante A y uno (1) por el FIDUCIANTE B, y tres (3) nombrados por el Fiduciante C Originario.
- 9.3.** La Comisión Mixta de Negociación emitirá dictamen dentro de los noventa (90) días de convocada acerca de las cuestiones que hayan sido sometidas a su consideración, tomando sus decisiones por simple mayoría. El plazo podrá ser con acuerdo de todas las partes. En caso de que la Comisión Mixta no haya emitido su dictamen en el plazo previsto, las partes podrán acudir a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Fe en defensa de sus derechos.
- 9.4.** Una vez emitido el dictamen de la Comisión Mixta de Negociación en el plazo indicado, cualquiera de las partes podrá recurrir a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Fe en defensa de sus derechos.

CAPÍTULO X

10. DOMICILIO

- 10.1.** Para todos los efectos legales emergentes de este Contrato, las Partes constituyen los domicilios en calle 3 de Febrero 2649 la Provincia, y en calle San Martín 1407, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, ambas de la ciudad de Santa Fe.
- 10.2.** Las partes aceptan que las notificaciones que se cursen con motivo del presente contrato sean practicadas a los domicilios electrónicos que constituyen al efecto:
- FIDUCIANTE A
FIDUCIANTE B
FIDUCIANTE C ORIGINARIO
FIDUCIARIO
FIDEICOMISARIO

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Santa Fe, a los días del mes de 2026.

PLIEGO EN ELABORACION