



Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

ANEXO 1

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Entre la Provincia de Santa Fe, representada en este acto por el Sr. Ministro de Gobierno y Reforma del Estado, Rubén Darío Galassi, el Sr. Ministro de Economía, Ángel José Sciara, y el Sr. Secretario de Estado del Hábitat, Gustavo Federico Leone por una parte como FIDUCIANTE A; y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo representada por Sr. Director Provincial, Pablo Hernán Ábalos, por la otra parte como FIDUCIARIO, celebran el presente contrato de Fideicomiso Inmobiliario para desarrollar un emprendimiento urbanístico conforme lo normado en el Título I de la Ley 24.441, en la potestad otorgada por la Ley N° 6690, y lo que expresamente convienen en las siguientes cláusulas:

CAPITULO I: 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, en un todo de acuerdo al presente Contrato y al Pliego de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante B 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 B 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, cosas, etc.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

Se deja expresamente establecido que los FIDUCIANTES B 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 que se encuentran establecidas y especificadas en el Anexo III. Secciones A, B, C y D del Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE B ORIGINARIO.

FIDUCIANTE B 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 B ORIGINARIO.

El FIDUCIANTE B ORIGINARIO será BENEFICIARIO y como tal adjudicatario de los Lotes en que se subdivida el Inmueble de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Contrato y en los Pliegos de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante B Originario.

FIDUCIANTE B CESIONARIO: Aquella persona jurídica a la cual el FIDUCIANTE B 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 B ORIGINARIO será en todos los casos solidariamente responsable con el FIDUCIANTE B CESIONARIO por los aportes que este último se haya obligado.

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





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

1.4 FIDUCIARIO: La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Una vez finalizadas y recibidas de conformidad las obras definidas en el Anexo III Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE B ORIGINARIO, el o los FIDUCIANTES B designarán un nuevo Fiduciario, quién tomará las obligaciones contractuales que se encuentran a cargo del mismo.

1.5 PLAN DE OBRA: Es el conjunto de obras relacionadas con la reconversión urbanística de la zona conocida como Cordón Ayacucho conforme a los planes formulados por el FIDUCIARIO, incluyendo la construcción de viviendas en el lugar indicado por el FIDUCIANTE A. Incluye, además, las obras de infraestructura pública correspondientes a la Propuesta Urbana y Edilicia a ejecutarse en el inmueble identificado en el punto 2.1 del presente Contrato.

Cualquier modificación al "Plan de Obra" 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 B ORIGINARIO, se requerirá su conformidad, conjuntamente con la del FIDUCIANTE A.

1.6 PROPUESTA URBANA Y EDILICIA: es el conjunto de obras que se obliga a ejecutar en la forma de propiedad horizontal y/o cualquier otra forma de dominio creada o a crearse el FIDUCIANTE B ORIGINARIO en los Lotes de los cuales resulte adjudicatario en su carácter de BENEFICIARIO del presente Contrato. La adjudicación de Lotes:

a) estará supeditada al cumplimiento del conjunto de obras relacionadas con la reconversión urbanística de la zona conocida como Cordón Ayacucho y que forman parte del Plan de Obra definido en el punto 1.5 del presente Contrato, en un todo de acuerdo a lo establecido en los Pliegos de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante B Originario y 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 que se hace mención en el presente Artículo y en un todo de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 21 de los Pliegos de Bases y Condiciones para la elección del Fiduciante B Originario.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

c) Todos los gastos que puedan ocasionarse en virtud del cumplimiento de la Propuesta Urbana y Edilicia, incluyendo la de subdividir el Inmueble del ex Batallón 121, 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 B ORIGINARIO.

1.7. INMUEBLE: Es el inmueble ubicado en Línea Municipal Sur de calle Ibañez al Norte, Línea Municipal Oeste de la Avenida Ayacucho al este, la Línea Municipal Norte del nuevo pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4º de la Ordenanza N° 9027 de la Municipalidad de Rosario al Sur, la prolongación de la Línea Municipal Oeste de calle J.M. De Rosas, la Línea Municipal Norte de la calle Esteban De Luca al Sur y la Línea Municipal Este de la calle Buenos Aires al Oeste, de la ciudad de Rosario, inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Rosario al Tomo 1145; Folios 128 / 130 / 132 / 134 / 136 / 138 / 140 / 142 / 144 / 146 / 148 / 150 / 152 / 154; Números 314898 al 314910, Dpto. Rosario, año 2014.-

1.8. LOTES: Son los distintos lotes en los que se subdividirá el Inmueble, conforme el plano de subdivisión incluido en la Propuesta Urbana y Edilicia presentada por la persona que resulte adjudicatario de la Licitación Pública y como tal FIDUCIANTE B ORIGINARIO y BENEFICIARIO.

1.9. UNIDADES FUNCIONALES: Son las Unidades Funcionales a construir por el FIDUCIANTE B ORIGINARIO y BENEFICIARIO en los Lotes en que se subdivide el Inmueble, conforme lo previsto en la Propuesta Urbana y Edilicia.

CAPITULO II

OBJETO DEL FIDEICOMISO

El objeto de este contrato de Fideicomiso es:





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

2.1 Desarrollo de la Propuesta Urbana y Edilicia en el Inmueble ubicado en *Linea Municipal Sur de calle Ibañez al Norte, Linea Municipal Oeste de la Avenida Ayacucho al este, la Linea Municipal Norte del nuevo pasaje Este-Oeste creado en el Artículo 4° de la Ordenanza N° 9027 de la Municipalidad de Rosario al Sur, la prolongación de la Linea Municipal Oeste de calle J.M. De Rosas, la Linea Municipal Norte de la calle Esteban De Luca al Sur y la Linea Municipal Este de la calle Buenos Aires al Oeste*, de la ciudad de Rosario, 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 BENEFICIARIOS del Fideicomiso, y demás obras establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE B 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 relacionadas con la reconversión urbanística de la zona conocida como Cordón Ayacucho conforme a los planes formulados por el FIDUCIARIO, el cual incluirá además la construcción de viviendas en el lugar indicado por el FIDUCIANTE A, de acuerdo a lo especificado en el Pliego de Bases y Condiciones.

CAPITULO III

DE LOS FIDUCIANTES

3.1 OBLIGACIONES DE LOS FIDUCIANTES:

3.1.1 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 desarrollará la Propuesta Urbana y Edilicia.

El inmueble a aportar por la Provincia se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Rosario al Tomo 1145; Folios 128 / 130 / 132 / 134 / 136 / 138 / 140 / 142 / 144 / 146 / 148 / 150 / 152 / 154; Números 314898 al 314910, Dpto. Rosario, año 2014.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

3.1.2 La Provincia de Santa Fe aportará 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 conoce y hace suyo el "Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121" aprobado mediante Ordenanza N° 9.027 de la Municipalidad de Rosario, al que ha dado principio de ejecución mediante el inicio de las obras correspondientes al "Área Tecnológica Nodo Rosario - ZONA I" y mediante el llamado a licitación del "Museo del Deporte - Rosario", comprometiéndose a impulsar y promover su cumplimiento en los términos en que fue sancionado.

3.1.4 El FIDUCIANTE B 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 B ORIGINARIO está condicionado a que el FIDUCIANTE A haya cumplido con su obligación de transferir el Inmueble al FIDUCIARIO, conforme lo indicado en la cláusula 3.1.1. del presente Contrato.

3.2 DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES

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

3.2.1 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 B ORIGINARIO.

3.2.2 Solicitar al FIDUCIARIO la convocatoria de las reuniones previstas en el CAPITULO VI del presente Contrato.

3.2.3. Recibir informes sobre puntos específicos, solicitados al FIDUCIARIO, por escrito y precisamente circunstanciados. El FIDUCIARIO contestará las solicitudes de informes en un plazo de treinta días corridos a partir de su recepción.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

FIDUCIANTE B ORIGINARIO:

3.2.4 EL FIDUCIANTE B ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES B CESIONARIO/S, tendrá o tendrán derecho de control de la gestión y ejecución del proyecto. Podrá o podrán pedir rendición de cuentas de la actuación del FIDUCIARIO, cada seis meses, debiendo ser informados por el FIDUCIARIO sobre el cumplimiento de la ejecución del "Plan de Obra".

3.2.5 El FIDUCIANTE B 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 III. Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones según se detalla a continuación:

- Hasta un 10% sin necesidad de avance de obra alguno.
- 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 B conservará su carácter de obligado principal y solidario de las obligaciones asumidas en el Contrato.

Los contratos de cesión entre FIDUCIANTE B ORIGINARIO y FIDUCIANTES B 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 B ORIGINARIO, pasando a ocupar la condición de FIDUCIANTE B en la parte cedida y aceptando las obligaciones que recaían sobre este"*.

3.2.6 El FIDUCIANTE B ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES B CESIONARIOS, finalizadas y recibidas de conformidad las obras estipuladas en el Anexo III. Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones por el cual se





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

seleccionó al FIDUCIANTE B ORIGINARIO, designarán un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo al procedimiento que se establece en el presente contrato en el Capítulo VI.

3.2.7 Previo al cese del FIDUCIARIO estipulado en el punto 3.2.6, se labrará un Acta entre el FIDUCIARIO y El FIDUCIANTE B ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES B 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.

3.2.8 El FIDUCIANTE B ORIGINARIO y, de existir, el o los FIDUCIANTES B 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 2 de la Ley Nacional N° 24.441.

3.2.9 El FIDUCIANTE B 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.

CAPITULO IV DEL FIDUCIARIO

4.1.1 El FIDUCIARIO tendrá a su cargo la administración y supervisión del "Plan de Obra", que realizará y deberá presentar para su aprobación al FIDUCIANTE A.

El FIDUCIARIO será el encargado de seleccionar a través del procedimiento de Licitación Pública al FIDUCIANTE B ORIGINARIO, determinándose a partir del Pliego de Bases y Condiciones y del Contrato de Adhesión cual será el aporte que deberá realizar quien haya sido seleccionado.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

EL FIDUCIARIO tendrá a su cargo la adjudicación de los Lotes en que se subdivide el Inmueble, que deberán ser destinados a la ejecución de la Propuesta Urbana y Edilicia que se hace mención en el punto 1.6 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 el "Plan de Obra", 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 2.662 del Código Civil y disposiciones de la Ley 24.441. La transferencia fiduciaria del dominio del Inmueble 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 Subdividir el Inmueble en Lotes conforme los detalles y especificaciones y en los plazos que surgirán del "Plan de Obra" y de la Propuesta Urbana y Edilicia. Todos los gastos relativos a la presente subdivisión, con excepción de los mencionados en el 4.6.c) del presente contrato, serán a cargo del FIDUCIANTE A.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

4.2.5 Ejecutar o verificar la ejecución de las obras, ya sea en forma directa o a través del aporte en obras del FIDUCIANTE B que sea seleccionado o –de existir- de los FIDUCIANTES B CESIONARIOS, y gestionar a través del FIDUCIANTE B, ante las autoridades competentes y conforme la normativa vigente las habilitaciones, autorizaciones y aprobaciones necesarias para la materialización del “Plan de Obra” y de la “Propuesta Urbana y Edilicia”.

4.2.6 Fiscalizar y verificar que el FIDUCIANTE B que sea seleccionado o –de existir- los FIDUCIANTES B 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 B que sea seleccionado o de existir los FIDUCIANTES B 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 Cláusula 1.6 del presente Contrato, de acuerdo a los porcentajes de avance en la ejecución de las obras a cargo del Fiduciante B, estipuladas en el Anexo III. Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones según se detalla a continuación:

- Hasta el 20% de la superficie destinada a uso residencial prevista en la cláusula 5.4 (Sector D: Área Residencial) de la Ordenanza 9027/12 de la Municipalidad de Rosario, sin necesidad de avance de obra alguno.

- Hasta el 50% de la superficie destinada a uso residencial prevista en la cláusula 5.4. (Sector D: Área Residencial) de la Ordenanza 9027/12 de la Municipalidad de Rosario, acreditando ante el FIDUCIARIO un avance de obra del 50%.

- La totalidad de la superficie destinada a uso residencial prevista en la cláusula 5.4. (Sector D: Área Residencial) de la Ordenanza 9027/12 de la Municipalidad de Rosario acreditando ante el FIDUCIARIO la finalización y recepción provisoria del total de las obras indicadas en el primer párrafo de esta cláusula.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

Los Lotes objeto de preadjudicación se determinarán en base al plano de subdivisión del Inmueble presentado por el FIDUCIANTE B en la Propuesta Urbana y Edilicia y deberán ser preadjudicados por el FIDUCIARIO en caso de que las obras indicadas en el Anexo III Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones no hubieran podido ser culminadas por causas no imputables al FIDUCIANTE B.

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 B 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 III, Secciones A, B y C 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 en la Propuesta Urbana y Edilicia respecto de dichos Lotes. Sin perjuicio de lo expuesto, una vez que el FIDUCIANTE B haya culminado un edificio en un Lote preadjudicado, el FIDUCIARIO deberá transferir el dominio del Lote en el cual esté construido el edificio a favor del FIDUCIANTE B. El FIDUCIARIO deberá transferir el dominio de la totalidad de la superficie destinada a uso residencial prevista por la Ordenanza 9027/12 de la Municipalidad de Rosario una vez que se acredite ante el mismo la finalización y recepción provisoria del total de las obras a cargo del Fiduciante B, estipuladas en el Anexo III. Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones. Dicha transferencia se realizará con el cargo de ejecutar las obras previstas en la Propuesta Urbana y Edilicia.

Los Lotes objeto de adjudicación se determinarán en base al plano de subdivisión del Inmueble presentado por el FIDUCIANTE B en la Propuesta Urbana y Edilicia Edilicia y deberán ser adjudicados por el FIDUCIARIO en caso de que las obras indicadas en el Anexo III Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones no hubieran podido ser culminadas por causas no imputables al FIDUCIANTE B.

4.2.10 Adjudicar definitivamente las viviendas referidas en el punto 2.2. del presente Contrato.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

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

4.2.12 Suscribir el Contrato de Adhesión con el FIDUCIANTE B 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.

4.2.13 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.

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

4.2.15 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 el artículo 1° de la Ley Nacional N° 24.441 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 fideicomitidos, 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

4.4.1 El FIDUCIARIO cesará en su función por las causales previstas en el artículo 9 de la Ley 24.441, de las cuales especialmente se reglamenta acerca de:

La renuncia deberá ser aceptada por el FIDUCIANTE A, quien designará al FIDUCIARIO sustituto. La renuncia será presentada con una anticipación no menor de





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

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 B ORIGINARIO y, de existir, por los FIDUCIANTES B CESIONARIOS, quienes procederán a designar un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VI del presente.

4.4.2 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 indicado en el artículo 3.2.6, a partir del cual se seguirá de acuerdo a lo indicado en dicha cláusula.

4.4.3 El nuevo FIDUCIARIO será notificado a los efectos de su aceptación del cargo y toma de posesión de los bienes del fideicomiso.

4.4.4 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.

CAPITULO V

DE LOS BENEFICIARIOS

5.1 Los BENEFICIARIOS son:

a) El FIDUCIANTE A, el que resultará adjudicatario de las obras descriptas en el punto 1.5 del presente Contrato, una vez que éstas sean recepcionadas en forma definitiva por los organismos competentes a tal efecto.

b) Aquellas personas que resulten FIDUCIANTES B, y como tales, adjudicatarios de Lotes, de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Contrato.

c) Aquellos a quienes los FIDUCIANTES B cedan sus derechos, de acuerdo a las demás cláusulas y limitaciones que surgen del presente, y del Pliego de Bases y Condiciones para la selección del FIDUCIANTE B ORIGINARIO.

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





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

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

CAPITULO VI

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 del FIDUCIARIO.

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

Los FIDUCIANTES B 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 primer 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 carta documento, 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. Secciones A, B y C del Pliego de Bases y Condiciones por el cual se seleccionará al FIDUCIANTE B ORIGINARIO, y firmada el Acta prevista en el 3.2.7 del presente Contrato, el FIDUCIARIO convocará a los FIDUCIANTES B a los efectos de la designación de un nuevo FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.2.6 del presente Contrato.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

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 B, 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 B ORIGINARIO.

CAPITULO VII

PLAZO DEL CONTRATO

7.1 El plazo de vigencia de este fideicomiso es de diez (10) 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 B ORIGINARIO.

7.2 La condición que determina la extinción del presente contrato es la finalización de las obras establecidas en el "Plan de Obra" 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 que el plazo 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 estipulado en la Ley Nacional N°24.441.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

CAPITULO.VIII

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" 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.

CAPITULO IX

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, tres (3) nombrados por el Fiduciario, tres (3) nombrados por el Fiduciante A y tres (3) nombrados por el Fiduciante B 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 extendido con acuerdo de todas las partes. En caso de que la Comisión Mixta de Negociación 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.





Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

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.

CAPITULO X

DOMICILIO

10.1 Para todos los efectos legales emergentes de este Contrato, las Partes constituyen los domicilio 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.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de....., a los días del mes de del año 2014.

