

ENTRADA	
EXPEDIENTE	
FECHA	Nº
18.11.2020	1002 DEN
HORA: 9:00	
CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES	



Sunchales, 17 de noviembre de 2020.

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La nota enviada por el Fideicomiso Belgrano Norte con fecha 11/11/2020, la Ordenanzas Nº 1933/09 y su modificatoria 1945/09, Nº 2318/2013 y 2622/2016 y;

CONSIDERANDO:

Que la ordenanza 2622/2016 aprobó la factibilidad técnica de ser incorporada al área urbana una fracción del lote 42 de la Colonia Sunchales, propiedad de Liliana Tita, Estela Tita, Carlos Tita y Francisco Tita.-

Que el 28 de diciembre de 2018, venció el plazo de ejecución de obras de infraestructura, sin haberse culminado las mismas por parte del loteador.-

Que el 29 de mayo de 2017, se constituyó el Fideicomiso Belgrano Norte, siendo el actual titular del dominio fiduciario del área urbana mencionada en el párrafo antecedente.-

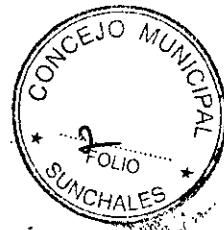
Que el 11 de noviembre del presente, el Sr. Ezequiel Inwilkelried ingresó una solicitud solicitando se eleve al Concejo Municipal una nueva ordenanza de factibilidad de urbanización.-

Que se ha presentado constancia de solicitud para la dotación de las obras de electrificación domiciliaria a la Empresa Provincial de Energía.-

Que también se presentó el final de obra de la red de agua potable otorgado por la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., de fecha 3 de agosto de 2018.-

Que la Subsecretaría de Planificación y Gestión del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, notificó a esta Municipalidad el otorgamiento de la factibilidad hídrica sobre el loteo en cuestión.

Que se acompañó Disposición Nº 037/201 del Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, por la cual se dispone otorgar la Categoría 1 (uno) de Bajo o Nulo Impacto Ambiental al loteo de urbanización.-



Que conforme lo regulado por la Ordenanza N° 2318/2013 debe determinarse la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) comprendida entre el 3% y el 10% de los m² de lotes subdivididos destinados a uso residencial, estableciéndose la cantidad de lotes a ceder según el porcentaje aplicable al caso concreto.-

Por todo ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º: Establécese la factibilidad técnica de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 42 – Fracción Lote B del Plano de Mensura N° 122.141 de la Colonia Sunchales, según croquis de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, con una superficie total aproximada de 49.477,70 m², propiedad del Fideicomiso Belgrano Norte.-

Artículo 2º: Serán de aplicación exclusiva y/o complementaria a la presente Ordenanza: 1. Lo dispuesto en las Ordenanzas N° 1606/05 y N° 1995/10 sobre disposiciones de edificación para Distrito Residencial. 2. La Ordenanza N° 1633/05 que establece los indicadores urbanísticos para dicho sector. 3. Lo dispuesto en la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias N° 1945/09 y N° 2392/14, para la realización de loteos.-

Artículo 3º: Aplíquese para la fracción de terreno descripta, la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) reglamentada mediante Ordenanza N° 2318/2013, Art. 1º); la que se fija en un 5,10% (cinco coma diez por ciento).-

Artículo 4º: Para cumplimentar con la alícuota enunciada en el artículo anterior, la cual se calcula sobre un total de 85 lotes que conforman una superficie de 33.286,12 m², el loteador entregará a la Municipalidad de Sunchales los lotes individualizados según plano de mensura en trámite adjunto como Lote 71, Lote 72, Lote 73, Lote 74 y Lote 75, los que suman una superficie total de 1.700,70 m².-

Artículo 5º: Para el cumplimiento de las exigencias sobre pavimento que plantea la Ordenanza N° 2392/14: (i) Se reemplazarán las obras sobre calle Montalbetti por la media calzada que complete las obligaciones de pavimento sobre calle Ramella, entre Avda. Belgrano y calle Montalbetti. (ii) La media calzada correspondiente sobre calle Río Negro, entre Avda. Belgrano y Montalbetti, se la reemplazará por una obra de cordón cuneta en dicho sector.-



Artículo 6º: Aprobado y registrado el plano de subdivisión, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá al Concejo Municipal un Proyecto de Ordenanza con la identificación catastral y/o dominial de cada uno de los lotes recibidos en compensación de la alícuota.-

Artículo 7º: Los gastos que implique la transferencia de dominio a favor del Municipio de los lotes descriptos en el Art. 4º), estarán a cargo en partes iguales entre los propietarios del loteo y la Municipalidad de Sunchales.-

Artículo 8º: Promulgada la presente Ordenanza y en caso de ser necesario, las partes podrán suscribir el convenio urbanístico correspondiente para establecer las particularidades del caso concreto.-

Artículo 9º: Previo a la presentación de la respectiva solicitud de declaración de los inmuebles como área urbana, el loteador deberá haber culminado las obras de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a su exclusivo cargo la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Art. 41º) de la Ordenanza N° 1933/09 y/o su modificatoria N° 2392/14.

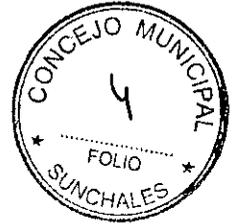
Artículo 10º: Establécese que toda obra complementaria que no fuere prevista en la presente reglamentación y resultare necesaria para la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo anterior, serán a exclusivo cargo del loteador.-

Artículo 11º: Establécese que las obras referidas en los artículos precedentes se realizarán de acuerdo a los proyectos que el loteador presentará oportunamente, los cuales deberán ser visados previamente por la correspondiente oficina de Obras Públicas.-

Artículo 12º: Promulgada la Ordenanza de Factibilidad de Urbanización, el loteador deberá presentar los proyectos técnicos finales de cada obra de infraestructura exigida para que sean visados por la oficina de obras públicas de esta Municipalidad, teniendo en cuenta el plazo establecido en el Art. 39º) de la Ordenanza N° 1933/09 para la presentación del plan de avance de obra con sus respectivos presupuestos.-

Artículo 13º: El loteador deberá respetar y ejecutar a su exclusivo cargo lo dispuesto en el dictamen de factibilidad hídrica otorgada por las autoridades pertinentes de la Provincia de Santa Fe, a los efectos de un escurrimiento adecuado de los desagües pluviales internos del propio loteo.-

Artículo 14º: El loteador deberá designar un Representante técnicamente habilitado para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente Ordenanza y sus complementarias, debiendo notificar la aceptación del cargo a la Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Rural de la Municipalidad de Sunchales.-



Artículo 15°: Establécese que la Municipalidad de Sunchales no podrá aceptar la oferta de donación de calles públicas y espacios verdes públicos mientras no se encuentren concluidas las obras de infraestructura básica exigidas en el artículo 9° antecedente.-

Artículo 16°: Determinase que quedará comprendida dentro de la prohibición prevista en el artículo precedente la solicitud del loteador cuando no haya cumplimentado con la forestación de los espacios verdes, en el marco de lo fijado en el Art. 14°) de la Ordenanza N° 1933/09. Las especies, cantidad y distribución como así también la provisión de iluminación serán las que determine la Municipalidad.-

Artículo 17°: La Municipalidad de Sunchales no autorizará escrituras traslativas de dominio y/o conexiones de luz domiciliarias, ni aprobará planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

Artículo 18°: Dispónese que los usos definidos para el sector serán los especificados en la Ordenanza N° 1294/99, Distrito Residencial y según se describe a continuación:

Dominantes: residenciales UR1, UR2, UR3.-

Complementarios: espacios verdes UEV, equipamiento UE2e, los comerciales UC1a, UC1b, UC1c., los servicios US1a, US1b, US1c, US1e, US1f.-

Condicionados: Residencial UR4, los servicios US1d, el industrial UIP1 y UIP2, los equipamientos UE3a, UE3b, UE4, UE5,-

Artículo 20°: Incorpórese como:

Anexo I:

- Croquis de mensura y subdivisión.

Anexo II:

- Fotocopias de contrato de Fideicomiso.

- Nota de fiduciario solicitando la factibilidad de incorporación del terreno a zona urbana.

- Certificado de pago de tasa general de inmuebles y DREI.

- Disposición N° 037/201 del Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, por la cual se dispone otorgar la Categoría 1 (uno) de Bajo o Nulo Impacto Ambiental al loteo de urbanización en cuestión.

- Nota de la Subsecretaría de Planificación y Gestión, del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, por la cual se comunica a esta Municipalidad el otorgamiento de la factibilidad hídrica sobre el loteo.



- Nota de final de obra de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda.

Anexo III:

- Nota de los loteadores referida a: cesiones adicionales de lotes y obras pavimento.-

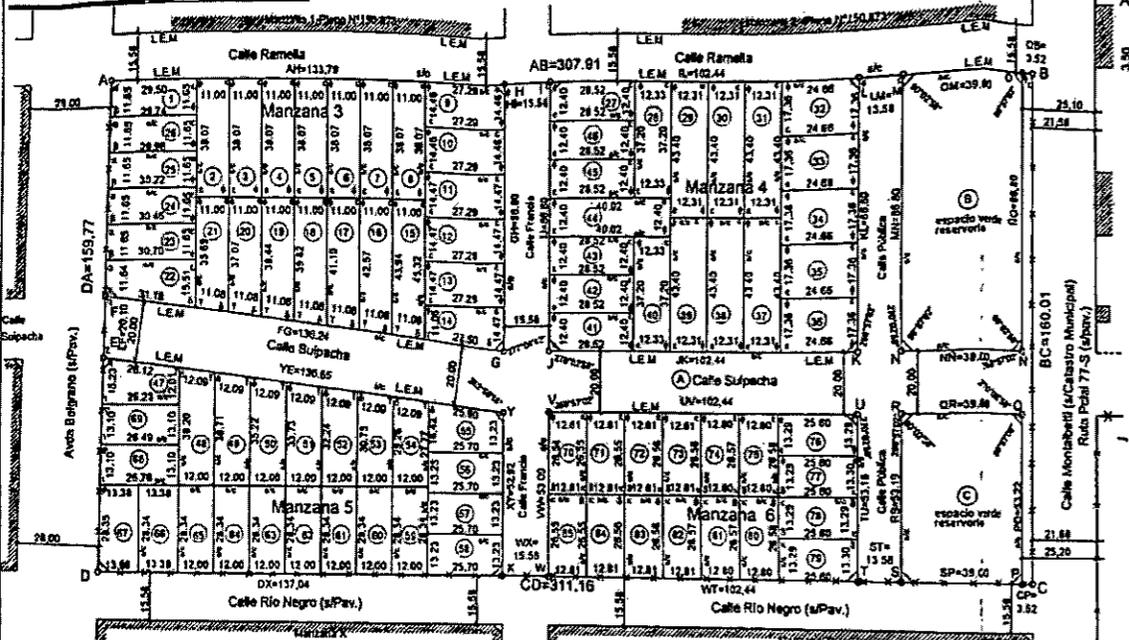
Artículo 21º: Remítase copia del presente Proyecto al Concejo Municipal para su consideración.-

MARILINA GRANDE
Secretaria de Desarrollo
Municipalidad de Sunchales

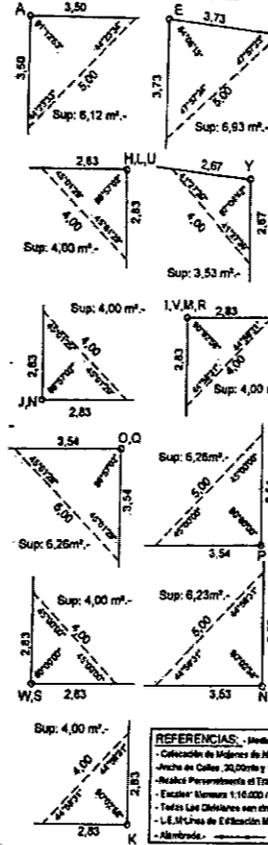


Dr. GONZALO TOSELLI
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de Sunchales

MENSURA DEL TERRENO

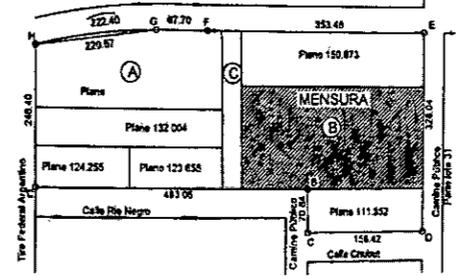


DETALLE DE OCHAVAS



MANZANA 3		MANZANA 4		MANZANA 5		MANZANA 6	
LOTE	SUPERFICIES	LOTE	SUPERFICIES	LOTE	SUPERFICIES	LOTE	SUPERFICIES
1	345,03	27	353,65	47	355,36	70	340,04
2	418,77	28	458,68	48	449,42	71	340,11
3	418,77	29	534,25	49	431,54	72	340,17
4	418,77	30	534,25	50	413,68	73	340,23
5	418,77	31	534,25	51	395,78	74	340,30
6	418,77	32	428,10	52	377,91	75	340,16
7	418,77	33	428,10	53	360,03	76	340,22
8	418,77	34	428,10	54	342,15	77	340,35
9	394,61	35	428,10	55	381,02	78	340,22
10	394,61	36	428,10	56	340,01	79	340,35
11	394,61	37	534,25	57	340,01	80	340,16
12	394,61	38	534,25	58	340,01	81	340,03
13	394,61	39	534,25	59	340,06	82	340,30
14	348,36	40	458,68	60	340,08	83	340,23
15	490,83	41	353,65	61	340,08	84	340,17
16	475,71	42	353,65	62	340,08	85	340,11
17	460,59	43	353,65	63	340,08	TOTAL	5442,88m²
18	445,47	44	496,25	64	340,08		
19	430,34	45	353,65	65	340,08		
20	415,22	46	353,65	66	379,19		
21	400,10	47	534,25	67	387,44		
22	418,58	48	496,25	68	348,75		
23	356,22	49	353,65	69	345,28		
24	353,42	50	353,65	TOTAL	8.368,12m²		
25	350,63	51	353,65				
26	347,83	52	353,65				
TOTAL	10.543,61m²	53	353,65				

REPRESENTACIÓN GRAFICA DEL TITULO
Fracción de la esquina Noreste del Lote 42 de la Colonia Sunchales - plano N° 100.637 - Polígono ABCDEFGHA - Sup.: 17Has 66As 60Cas 91dm².



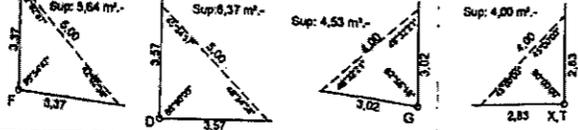
CROQUIS DE UBICACIÓN



VALOR ANGULAR

a=91°12'53"	b=88°47'07"
c=65°54'47"	d=82°59'18"
e=89°57'02"	f=90°02'58"
g=97°04'42"	h=84°05'13"
i=88°50'05"	j=81°09'53"

Ángulos no indicados 90°00'00" y 270°00'00"



REFERENCIAS:

- Mediciones hechas en Meters - Superficie en m².
- Colocación de Medios de Hierro Ø 8 mm.
- Ancho de Calles: 30,00m y 15,00m.
- Hecho el levantamiento al Estado de Mensura en fecha: 21/05/2014.
- Escala: 1:10.000 / Calle 1:1.000.
- Todos los Diámetros son en cm.
- L.E.M. Úrea de Edificación Municipal - etc. sin cercar.
- Alameda.

PLANO de MENSURA

PROVINCIA DE SANTA FE Nº PII N° 060.7240510.-
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS
DISTRITO: SUNCHALES
LUGAR: ZONA RURAL DEL DISTRITO SUNCHALES
OBJETO: MENSURA REMANENTE Y SUBDIVISIÓN
PROPIETARIOS: LILIANA MARÍA TITA, ESTELA MARÍA TITA, CARLOS ANTONIO TITA y FRANCISCO ALBERTO TITA (NUDA PROPIEDAD)
RMUEBLE: Fracción del Lote 42 - Fracción Lote B - Plano N° 122141 (Sección X del Catastro Municipal)
DOMINIO: N° 14.368 - P° 818 - T° 279 Par. - Año: 1983.

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. s/ Título (Mayor Área)	17Has 66As 60Cas 91dm²
Sup. s/ Plano 122.141 (Lote B) (Mayor Área)	7Has 98As 80Cas 99dm²
Sup. Mensurada s/ Plano N° 150.873	2Has 96As 26Cas 39dm²
Sup. Remanente	5Has 00As 54Cas 60dm²
Sup. s/ Mensura Manzana 3	10.543,61m²
Sup. s/ Mensura Manzana 4	8.881,51m²
Sup. s/ Mensura Manzana 5	8.368,12m²
Sup. s/ Mensura Manzana 6	5.442,88m²
Sup. s/ Mensura Lote A (Calle)	10.781,39m²
Sup. s/ Mensura Lote B (Polig. MNNOM)	3.385,20m²
Sup. s/ Mensura Lote C (Polig. PQRSQ)	2.074,99m²
Sup. Total s/ Mensura (Polig. ABCDA)	49.477,70m²

ESPACIOS VERDE

C	2.074,99m²
B	3.385,20m²
TOTAL	3.385,20m²

AGRM. ERAS R. FARAUDELLO
I.C.O.P.A. N° 1-0038
Domicilio: Dr. H. Yrigoyen N° 1.397 - Rafaela.

OBSERVACIONES:

- Modifica Lote B - Plano N° 122141 - Sobre la Superficie de Ochava en su zona realizar contrato de servidumbre de no construir a favor de la Municipalidad de Sunchales.
- Visación Ministerio de la Producción s/ Enje. N°
- Visación MASP y MA s/ Enje. N°
- El Lote A será destinado a Calles Públicas s/ Ordenanza Municipal N°
- Los Lotes B y C se destinarán a Espacios Verdes de Uso Público.
- Unifuncional visitado a nombre de Placido Tita y María Beatriz de Tita.

INFORMACIÓN CATASTRAL

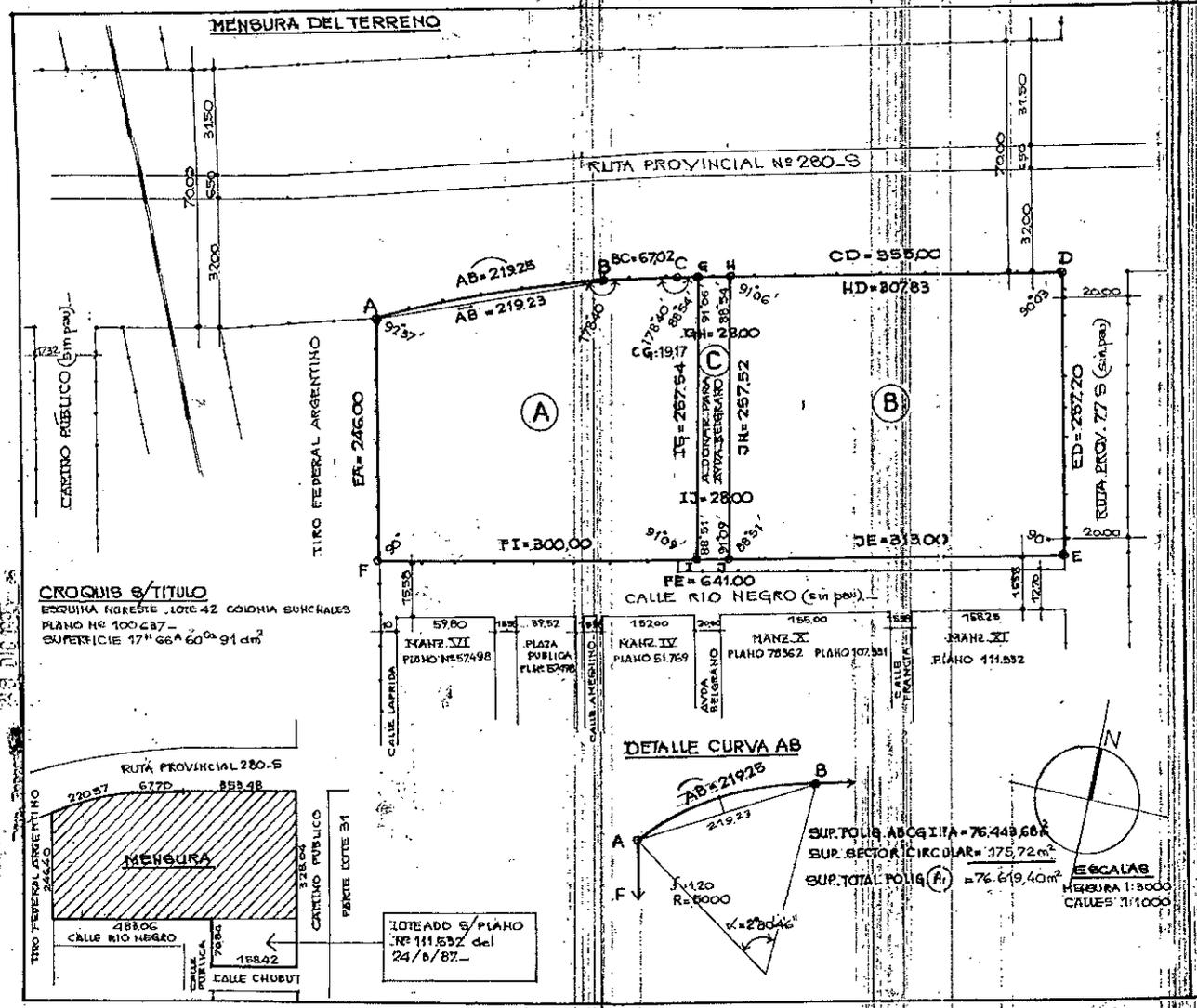
DPTO	STO	SUB DPTO	Z
0 8	1	0 0	4
REC	POLIS	MUNICION	
1	P A	0 0 0 0	
MARC	SUB MARC		
0 0 0 7			



MODIF. L.A. - 1/P.723.66 - MODIF. L.A. - 1/P.72V.255 -
Mod. C/ta A 5/1/1980

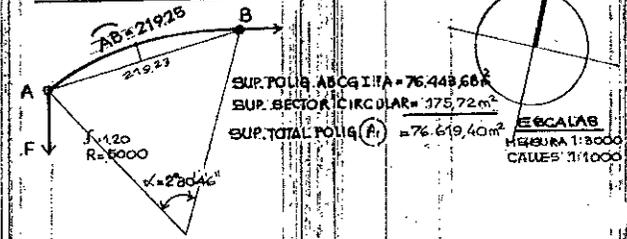
122.141

ORDENANZA JTS 1994/93
Señala que suscrita, ORDENANZA JTS 1994/93 que obra en esta
Dpto. de Catastro con esta finalidad, que se autoriza a la comunidad, en
conformidad con lo establecido en el artículo 114 del
Decreto 11.000/79, a que se agregue al catastro el lote 31.



CROQUIS S/TITULO
ESQUINA NORESTE LOTE 42 COLONIA SUNCHALES
PLANO Nº 100.637 -
SUPERFICIE 17^h 66^a 60^a 91 dm²

DETALLE CURVA AB



PROVINCIA DE SANTA FE -
DEPARTAMENTO: CASTE LLANOS -
DISTRITO: SUNCHALES -
LUGAR: CIUDAD DE SUNCHALES -
(ZONA SUBURBANA S/ORDENANZA 382/82)
(ZONA RURAL S/CATASTRO PROVINCIAL)
OBJETO: MENSURA Y SUBDIVISION -

PLANO Nº **122141**
PARTIDA Nº 60724/200
AV. TERRENO: 7113,83
AV. MEDIDAS:
SUP. 4 16,84 HOS
ARO 1981 -

PROPIETARIOS:
**LILIANA MARIA, ESTELA MARIA,
CARLOS ANTONIO Y FRANCISCO ALBERTO TITA**
(NUDA PROPIEDAD)

INMUEBLE: FRACCION LOTE 42
DOMINIO: Nº 14968 - Fº 818 - Tº 279 PAR - AÑO 1983 -
S/ LA LANCE DE SUPERFICIES
SUP. S/TITULO (PLANO Nº 100637) = 17^h 66^a 60^a 91 dm²
SUP. S/PLANO Nº 111.532 = 11.210,53 m² -
SUP. REMANENTE DE TITULO = 16^h 54^a 50^a 98 dm²
SUP. S/MENS. FRACC. A = 7^h 66^a 19^a 40 dm² -
SUP. S/MENS. FRACC. B = 7^h 98^a 80^a 99 dm² -
SUP. POLIG. (ENS. AV. BELGRANO) = 72^a 08^a 26 dm² -

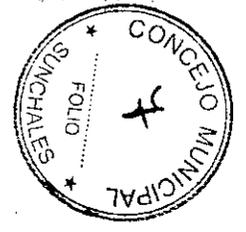
SUP. TOTAL S/MENS. POLIG. ABCDEFA = 16^h 37^a 08^a 65 dm²
DIF. SUP. S/MENS. S/TIT. EN MENOS = 17^h 41^a 73 dm²

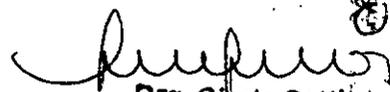
"Los A y B no puede ser transferidos independientemente"

ARRM: EROS R. RAFAPELLO
I.C.I. Nº 10.815
DOMICILIO: L. N. ALEM 151, RAFAELA

RAFAELA AGOSTO DE 1993 -
OBSERVACIONES:
- medidas en metros -
- mojones de madera en vertientes accesibles y de hierro en G, H, I, J -
- mojones de hierro en vertientes accesibles y de madera en G, H, I, J -
- los lotes A y B permanecen unidos y no se transferirán en forma
independiente -
- uso: LUGAR PLACIDO TITA y MARIA S. de TITA -

1993				SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL			
NOMENCLATURA CATASTRAL				Dirección TOPOCARTOGRAFICA - SANTA FE -			
28 DIC 1993				PLANO REGISTRADO BAJO EL Nº 122141			
SECC.	POLIG.	MANZANA	# PARCELA	SUB. PARC.			
			189	209			




Dra. Gisela Gatti
SECRETARIA

Profesional

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO AL COSTO

"FIDEICOMISO BELGRANO NORTE"

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Entre:

Estela María Tita, apellido materno "Bracesco", nacida el 23 de abril de 1954, D.N.I.

Nº 11.206.937, C.U.I.T. Nº 27-11206937-8, médica cardióloga, casada en primera

nupcias con Miguel Omar Altuna, argentina, domiciliada en calle Ruta 70 Km. 73 de

la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe; **María Liliana Tita**, apellido materno

"Bracesco", nacida el 13 de Agosto de 1951, D.N.I. Nº 10.062.925, C.U.I.T. Nº 27-

10062925-4, médica, soltera, argentina, domiciliada en calle José Ingenieros Nº 174

de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe; **Carlos Antonio Tita**, apellido

materno "Bracesco", nacido el 14 de agosto de 1952, D.N.I. Nº 10.422.351, C.U.I.T.

Nº 20-10422351-7, médico, casado en primera nupcias con Alicia Raquel González,

argentino, domiciliado en calle Av. Santa Fe Nº 3089 de la ciudad de Rafaela,

Provincia de Santa Fe; y **Francisco Alberto Tita**, apellido materno "Bracesco",

nacido el 15 de enero de 1958, D.N.I. Nº 11.947.865, C.U.I.T. Nº 20-11947865-1,

médico, casado en primeras nupcias con Carina de los Milagros Alesso, argentino,

domiciliado en calle Juan B. Justo Nº 860, de la ciudad de Sunchales, Provincia de

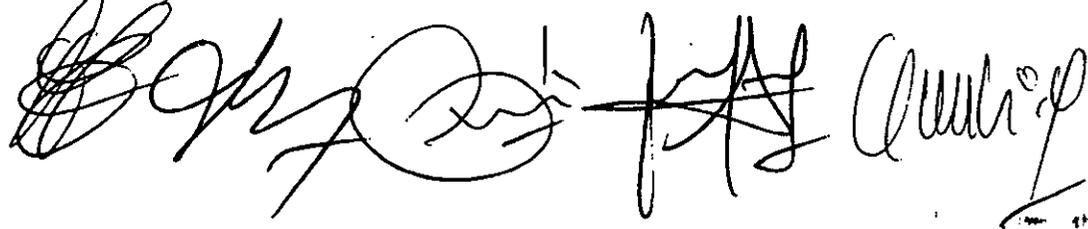
Santa Fe; denominados en adelante como los "**Fiduciarios Originarios**"; y

Ezequiel José Inwinkelried, apellido materno "Fernández", nacido el 12 de

noviembre de 1982 D.N.I. Nº 29.804.075, C.U.I.T. Nº 20-29804075-2, Contador

Público, soltero, argentino, domiciliado en calle Av. Pucará Nº 1850 de la ciudad de

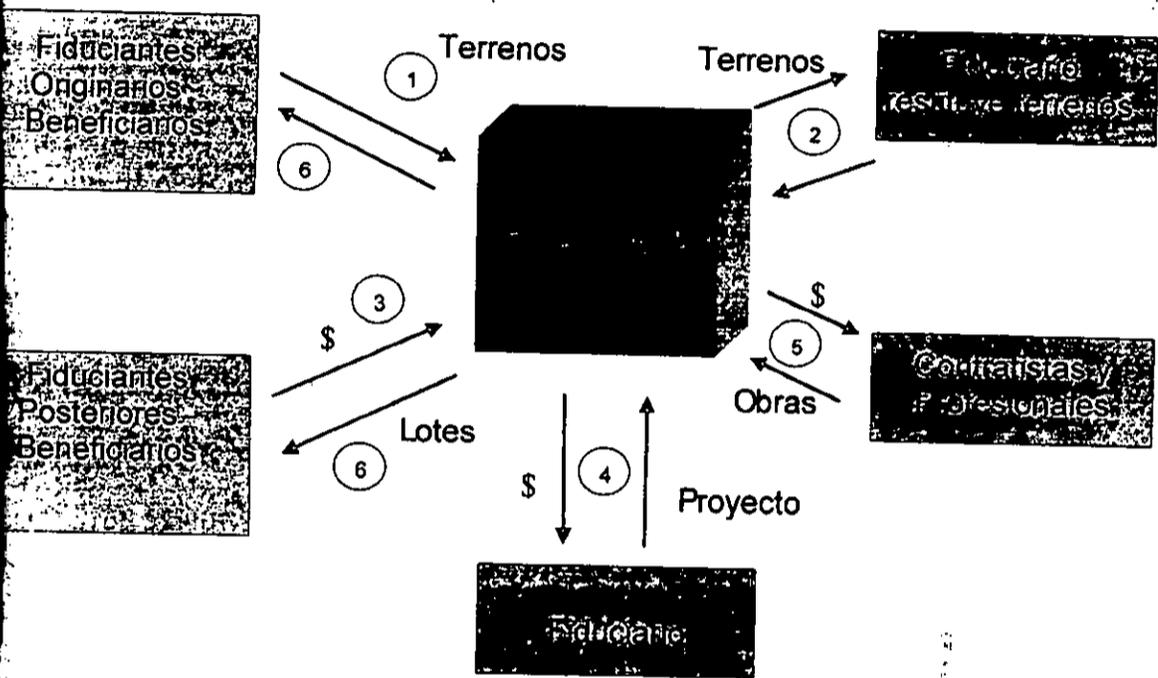
Rafaela, Provincia de Santa Fe; en adelante denominado el "**Fiduciario**", suscriben



CARLOS
 ESCRIBAN
 TITULAR
 RAFAELA

El presente contrato de Fideicomiso regulado en los términos de los artículos 1666 a 1707 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley N° 26.994, en adelante denominado el "Contrato" y/o "Fideicomiso Belgrano Norte", sujeto a las cláusulas que se describen a continuación:

ESQUEMA FUNCIONAL DEL FIDEICOMISO



- 1. Fiduciarios Originarios aportan los Terrenos.
- 2. Fiduciario restituye los terrenos a los beneficiarios
- 3. Fiduciarios Posteriores aportan fondos para la realización del Proyecto y Ejecución del Emprendimiento (pueden coincidir o no con los Fiduciarios Originarios).
- 4. Fiduciario contrata el Proyecto.
- 5. Fiduciario contrata las obras y a los profesionales.
- 6. Fiduciario transfiere la propiedad plena de los Lotes a los Beneficiarios por restitución

A: EGUIAZU
ID PUBLICO
REG. N° 599
POV. STA. FE

[Handwritten Signature]
Dra. Gisela Gatti
SECRETARIA
MUNICIPAL
FOLIO 9
SUNCHALES

Sección I Definiciones

Cláusula 1.1: Definiciones.

Los términos en mayúscula en el texto de este Contrato se definen en esta Sección:

Beneficiarios: Son los Fiduciantes Originarios y los Fiduciantes Posteriores.

Contrato: Es el constituido por el presente instrumento. El Proyecto que posteriormente se realizará se considerará parte integrante de este contrato para lo cual será debidamente identificado.

Cronograma de Obra: Surgirá como consecuencia del Proyecto, será preparado por el Equipo de Profesionales y luego aprobado por la Asamblea de Fiduciantes Originarios.

Cuenta Recaudadora: Son la/las cuentas bancarias en pesos y/o en moneda extranjera abiertas por el Fiduciario en su calidad de tal y como titular del Patrimonio Fiduciario del Fideicomiso.

Dirección Electrónica: Es la dirección de correo electrónico constituida por cada una de las partes a los efectos de recibir comunicaciones por esa vía en los casos expresamente previstos, conforme a este Contrato; en caso de cesión o adhesión como Fiduciantes Posteriores, los cesionarios y/o adherentes deberán establecer su respectiva dirección electrónica a los efectos previstos en este Contrato.

Domicilio Postal: Es el domicilio constituido por cada una de las partes a los efectos de las notificaciones que deban cursarse a las mismas. En caso de cesión y/o adhesión como Fiduciantes Posteriores, los cesionarios y/o adherentes deberán constituir su respectivo Domicilio Postal a los efectos previstos en el Contrato. Salvo expresa disposición que prevea la comunicación o notificación a través de la dirección electrónica, toda comunicación o notificación deberá serlo al domicilio postal.

Equipo de Profesionales: Es el o los profesionales que designen los Fiduciantes Originarios para tomar la responsabilidad de la dirección de obra del Emprendimiento. En tal sentido, tiene/n a su cargo: a) todos los complementos que resultaren necesarios para el Proyecto, a fin de conseguir la aprobación de las autoridades administrativas y que permita su ejecución, dentro de las que se comprenden a sólo título ejemplificativo y no limitativo: detalles y desarrollos, estudio de suelos, cálculo de instalaciones termo mecánicas, y los demás requerimientos necesarios para la obtención del permiso de subdivisión; b) la ejecución de los desarrollos, con los planos de detalle y los planos de instalaciones que componen el legajo técnico para los distintos pedidos de cotización y adjudicaciones, así como el

[Handwritten Signatures]

CARLOS
EBCHIB
TITULA
LA
VELA

legajo de construcción propiamente dicho; c) la Dirección de la obra, interpretación de los planos y el control de calidad; d) los cómputos y presupuestos para las compras de materiales y servicios, y las distintas adquisiciones cuando se lo encargara el Fiduciario.

Terrenos: son los bienes inmuebles que aportan los Fiduciantes Originarios para llevar a cabo el emprendimiento inmobiliario.

Emprendimiento Inmobiliario o Emprendimiento: Las obras de urbanización y la división de terrenos previstos en el "Proyecto de Urbanización y Loteo", así como los inmuebles en que se desarrollarán.

Fideicomiso: Es el fideicomiso inmobiliario denominado "**Fideicomiso Belgrano Norte**" constituido por este Contrato y el Proyecto.

Fiduciantes: Son de dos clases:

a) **Fiduciantes Originarios:** Las personas físicas que suscriben el presente contrato al momento de constitución del Fideicomiso y aportan los terrenos donde se desarrollará el Proyecto.

Los Fiduciantes Originarios suscriben este contrato con todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, teniendo el derecho de recibir como Beneficiarios el dominio a título de adjudicación de los "Lotes" que se obtendrán luego de ejecutado el Proyecto, de acuerdo al esquema de asignación de lotes que defina el Fiduciario según la relación entre los aportes de los Fiduciantes Beneficiarios y el costo total del Emprendimiento.

b) **Fiduciantes Posteriores:** Todas aquellas personas físicas o jurídicas que adquirieran el carácter de Fiduciante Posterior, con todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, en razón de celebrar un contrato de adhesión al "**Fideicomiso Belgrano Norte**", conforme el modelo de adhesión a confeccionarse de acuerdo a las modalidades de cada adhesión. Sin perjuicio del carácter de Fiduciantes Originarios, éstos podrán adquirir con derecho de preferencia sobre terceras personas el carácter de Fiduciante Posterior, celebrando contratos de adhesión conforme lo antes previsto.

Los "Fiduciantes Posteriores" asumen la obligación de aportar los fondos necesarios para la constitución del Fondo Fiduciario para las finalidades previstas en este Contrato, es decir, para hacer frente a todos los costos, gastos y erogaciones de cualquier tipo y naturaleza tendientes al desarrollo, realización y concreción del Emprendimiento y toda otra erogación relacionada con el Fideicomiso y este Contrato. Los Fiduciantes Posteriores tienen derecho a obtener, bajo las condiciones de este instrumento, y en su calidad de Beneficiarios, la adjudicación

EGUIAZA
D. PUBLICO
EG. N.º 534
207


Dra. Gisela Galli
SECRETARIA
COM. MUNICIPAL
60
FOLIO
SUNCHALES

del dominio de los "Lotes" objeto de contratos de adhesión al Fideicomiso, los que se determinarán de acuerdo al esquema de asignación de lotes que defina el Fiduciario según la relación entre los aportes de los Fiduciantes Beneficiarios y el costo total del Emprendimiento.

A los fines del Contrato, cuando en el mismo se hace referencia al/los Fiduciante/s sin otra especificación, quedan incluidos tanto los Fiduciantes Originarios como los Fiduciantes Posteriores.

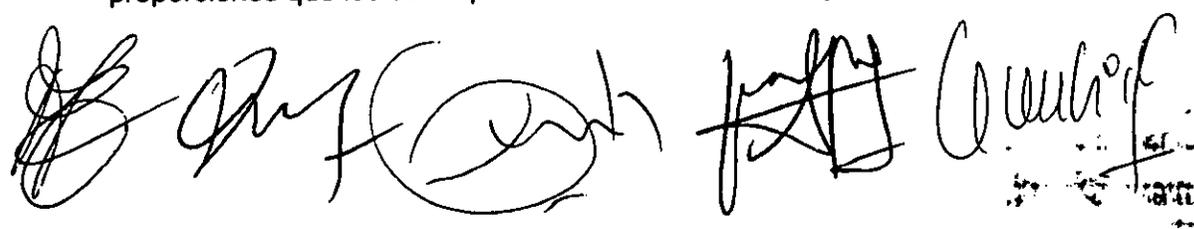
Fiduciario: Es el Sr. **Ezequiel José Inwinkelried**, apellido materno "Fernández", nacido el 12 de noviembre de 1982 D.N.I. N° 29.804.075, C.U.I.T. N° 20-29804075-2, Contador Público, soltero, argentino, domiciliado en calle Av. Pucará N° 1850 de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe; quien asume los derechos y obligaciones previstos en este Contrato; adquirirá oportunamente el dominio fiduciario del/los inmuebles y deberán llevar adelante el Emprendimiento Inmobiliario conforme las pautas fijadas en el Contrato.

Fiduciario Sustituto: Es quien sustituye al Fiduciario, en caso de cesación en sus funciones del Fiduciario.

Fideicomisarios: Son los Fiduciantes Originarios y Fiduciantes Posteriores.

Fondo Fiduciario: Es el que se constituirá con los aportes de los Fiduciantes Posteriores, y por cualquier otro importe o ingreso que resulte de la ejecución del Contrato, incluyendo sin limitación, los Intereses y las multas, tal como dichos términos son definidos en la cláusula Tercera del presente Contrato, y los intereses y demás accesorios que se devenguen producto del depósito de los aportes de los Fiduciantes Posteriores en una cuenta bancaria. El Fondo Fiduciario se aplicará: (i) a cubrir los costos para el desarrollo y ejecución del "Emprendimiento"; (ii) a atender los demás gastos y erogaciones derivados del presente Contrato; entre ellos, a sólo título enunciativo gastos y honorarios que demande la instrumentación del Contrato, entre ellos los del Fiduciario; tasas, impuestos y demás contribuciones que graven los terrenos desde que se transfieran al Fiduciario, y (iii) por último, a restituir el excedente -de existir- a los Fiduciantes, en la proporción que a cada uno le corresponda y en su calidad de Fideicomisarios.

Lotes de terrenos: Son las distintas parcelas que surgirán de la subdivisión del inmueble/s que adquiera el Fiduciario para realizar el Emprendimiento Inmobiliario, aptas para edificación que se obtendrán a partir de la concreción del Proyecto, aportadas por los Fiduciantes Originarios y que se adjudicarán a éstos y a los Fiduciantes Posteriores en su carácter de únicos Beneficiarios, según las proporciones que les correspondan de acuerdo a sus aportes al Fideicomiso.



Obras: Son todas las mejoras necesarias para concretar el Proyecto.

Patrimonio Fiduciario: Estará integrado: a) por el o los terrenos que se transfieran al Fideicomiso; b) el Fondo Fiduciario; c) las construcciones y mejoras que se realicen sobre los terrenos; d) el Proyecto para la construcción y desarrollo del Emprendimiento; e) los demás bienes de cualquier naturaleza que adquiera el Fiduciario con el Fondo Fiduciario; f) los frutos, tanto civiles como naturales, que produzca el Patrimonio Fiduciario, estén o no cobrados o percibidos; h) los demás bienes que se incorporen por sustitución. De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1685 y 1686 del Código Civil y Comercial, constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes aquí intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores del Fiduciario, como asimismo de la acción de los acreedores de los Fiduciantes.

Presupuesto: Es el cálculo estimado del costo total del Emprendimiento aprobado por los Fiduciantes Originarios.

Proyecto: Es el "Proyecto de Urbanización y Loteo" sobre los terrenos adquiridos por el Fideicomiso, que contempla el proceso de división del suelo, la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización, incluyendo las obras de infraestructura, de pavimento, redes de agua potable, energía eléctrica, gas, cloacales, etc. El Proyecto de Urbanización y Loteo será aprobado por el Asamblea de Fiduciantes Originarios.

SECCIÓN II

Objeto del contrato de Fideicomiso Inmobiliario al Costo "FIDEICOMISO BELGRANO NORTE"

Cláusula Segunda: Objeto, Plazo de duración y Finalización del contrato

2.1.- Objeto del Contrato: El objeto del Contrato es la organización, estructuración y constitución del "Fideicomiso BELGRANO NORTE", en los términos de los artículos 1666 a 1707, ambos incluidos, del Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley N° 26.994, con la finalidad de ejecutar sobre el mismo el "Emprendimiento", mediante la gestión de la urbanización y subdivisión de los lotes de terrenos sito en la ciudad de Sunchales, provincia de Santa Fe, empadronado bajo la partida inmobiliaria N° 081100-060724/0510-7, nomenclatura 08-11-PA-0000/00897, titularidad de los Fiduciantes Originarios conforme inscripción N° 014368, F° 00818, T° 279P de fecha

A. EGUIAZU
D. PUBLICO
N.º 599
V. STA. F.

[Handwritten Signature]
Dra. G. SEGO
SECRETARIA
COMUNICIPAL
SUNCHALES
FOLIO

26/01/1983, que aportan al Proyecto; para integrar el patrimonio fiduciario, y que una vez concluida la obra, éste transferirá los Lotes de terreno a los Fiduciantes Originarios - Beneficiarios y a los Fiduciantes Posteriores - Beneficiarios, todo ello con sujeción y arreglo a las previsiones de este Contrato.

2.2.- Condición Suspensiva de Operatividad: "Los Fiduciantes Originarios" y el Fiduciario acuerdan establecer la siguiente condición suspensiva para que el presente contrato adquiera operatividad: que los Fiduciantes Originarios aporten al Fideicomiso los Terrenos para la ejecución del proyecto. Hasta tanto ello ocurra se entiende que el Fideicomiso no tendrá principio de ejecución y carecerá de todo tipo de efectos.

2.3.- Operatividad del Contrato: De cumplirse la condición prevista en el punto 2.2. anterior, a partir de ese momento adquirirá operatividad y vigencia plena el presente contrato, en el cual se instrumenta la constitución del "Fideicomiso BELGRANO NORTE", y consecuentemente, tendrán plena eficacia de los siguientes actos: a) la creación del Patrimonio Fiduciario y sobre el cual el Fiduciario tendrá derecho real de dominio fiduciario o propiedad Fiduciaria; b) la manda o fiducia como derecho personal e irrevocable que los Fiduciantes otorgan al Fiduciario para que ésta lleve adelante y cumpla con el desarrollo, realización y concreción del Emprendimiento, debiendo encargarse entre otras cosas de: (i) afrontar con el patrimonio fiduciario los costos de transferencia fiduciaria del o los "Terrenos", y todos los honorarios y gastos de escrituración, (ii) presentar a la Asamblea de Fiduciantes Originarios el Proyecto para que ésta lo analice, introduzca los cambios que considere oportunos y finalmente lo apruebe (iii) cumplir con el Cronograma de Obra, ejecutando y contratando la misma en base a las instrucciones impartidas por Los Fiduciantes Originarios, y (iv) posteriormente subdividir el o los Terrenos en Lotes según las exigencias catastrales vigentes y transferir el dominio pleno de éstos a los Fiduciantes Beneficiarios.

2.4.- Única y exclusiva interpretación del Objeto del Contrato: Los Fiduciantes Originarios declaran que han resuelto llevar a cabo el Emprendimiento a través del Fideicomiso con el objeto de aislar el Patrimonio Fiduciario de los suyos propios, en virtud de que el desarrollo y la ejecución del Proyecto llevará un período de tiempo suficientemente largo, que amerita independizar el referido patrimonio en beneficio del Proyecto mismo, cuya concreción se prioriza por sobre los intereses particulares de los Fiduciantes. Por lo tanto, el Contrato vehiculiza la organización de un "Fideicomiso Inmobiliario al Costo", destinado al desarrollo y concreción del Emprendimiento, bajo la manda y fiducia conferida al Fiduciario, por lo que nada de

[Handwritten Signatures]

lo aquí previsto podrá ser interpretado como, ni implicará, compraventa del o los Lotes resultantes y/o sociedad entre los Fiduciantes y/o locación de obra del Emprendimiento y/o cualquier otro acto o figura que no sea la del Contrato de fideicomiso y manda aquí previsto, renunciando los Fiduciantes Beneficiarios y/o Fideicomisarios (o sus eventuales cesionarios) a invocar cualquier norma o disposición y/o a efectuar cualquier reclamo para pretender lo contrario a lo aquí previsto.

2.5.- Plazo de Duración: El Contrato tendrá vigencia desde la fecha de su firma y hasta la finalización de las obras proyectadas, subdivisión e inscripción de la transferencia del dominio pleno de los Lotes a los Beneficiarios y del remante del Patrimonio Fiduciario a los Fideicomisarios, en un plazo máximo que no podrá exceder de tres (3) años contados a partir de la fecha en que el Contrato de Fideicomiso sea operativo de acuerdo a lo previsto en la cláusula Segunda, puntos 2.2.

2.6.- Vencimiento del plazo de vigencia del Contrato: Ante la eventualidad del vencimiento del plazo del Contrato antes del total cumplimiento de su objeto, los Fiduciantes Originarios podrán decidir una prórroga del mismo. En caso contrario se procederá conforme se prevé en el inciso siguiente de esta cláusula.-

2.7.- Finalización del Contrato: El Contrato se extinguirá (a) Por cumplimiento de su objeto; y (b) Antes del cumplimiento de su objeto: i) al vencimiento del plazo de vigencia del Contrato, salvo que los Fiduciantes Originarios decidan una prórroga del Contrato, ii) en caso de que el Fiduciario considere insuficientes los fondos comprometidos por los Fiduciantes Posteriores para solventar el Emprendimiento; iii) por imposibilidad sobreviniente en la ejecución del Emprendimiento motivada en causas de fuerza mayor o caso fortuito que no resulten imputables a las partes y que tornen el objeto de este contrato de imposible cumplimiento.

2.8.- Liquidación: Producida la extinción del Contrato por cumplimiento del objeto, el Fiduciario procederá a la liquidación del Patrimonio Fiduciario. A tales efectos, finalizada la construcción del emprendimiento, el Fiduciario hará entrega de la posesión de los Lotes a los Beneficiarios, si antes no lo hubiera hecho según lo previsto en la cláusula Quinta punto 15.

Asimismo, tramitará el Certificado Final de Obra, procediéndose a la adjudicación de los Lotes a los Beneficiarios. Todos los gastos, honorarios e impuestos necesarios para concretar las escrituras traslativas de dominio y todo otro impuesto que grave el Fideicomiso o su extinción, serán a cargo de los Fiduciantes Beneficiarios. A los efectos de recibir la posesión y/o la adjudicación del dominio de los distintos Lotes

Gisela Gatti

Gisela Gatti
SECRETARIA



por los Fiduciantes Beneficiarios en la proporción que a cada uno le corresponda, el Fiduciario practicará liquidación de las diferencias que pudieren existir entre los aportes realizados al Fondo Fiduciario y el costo total y definitivo del Emprendimiento conforme lo previsto en este Contrato. En caso de existir algún saldo deudor, el Fiduciario comunicará su importe al Fiduciante para que dentro de los 30 días de recibida la liquidación, aporte dicho saldo. En caso de subsistir la mora, el Fiduciario no otorgará la posesión ni la escritura traslativa de dominio de los Lotes hasta tanto no sea cancelada el saldo deudor por el Fiduciante en mora.

De existir activos y/o un remanente del Fondo Fiduciario, luego de las adjudicaciones de los Lotes a sus Beneficiarios, éstos serán distribuidos entre los Fiduciantes en calidad de Fideicomisarios, en sus respectivas proporciones.

En la eventualidad de producirse la extinción del Fideicomiso antes del cumplimiento de su objeto y no resultare posible la escrituración individual de los Lotes, la transferencia a los Fiduciantes Beneficiarios del/los Inmueble/s se efectuará en condominio de acuerdo a la participación que le corresponda a cada uno.

2.9.-Poderes: A los efectos de facilitar la comparecencia de todos los Fiduciantes Beneficiarios a la escritura de adjudicación y transferencia de dominio de los Lotes, estos se obligan desde ya a otorgar poder irrevocable a favor del Fiduciario o de quien este indique para escriturar los Lotes en favor de los Beneficiarios. El otorgamiento de estos poderes se efectuará ante la Escribanía designada, cuando el Fiduciario disponga y cite fehacientemente a los Beneficiarios a tal efecto.

SECCIÓN III

Obligaciones de los Fiduciantes del Fideicomiso de Construcción al Costo "Fideicomiso BELGRANO NORTE "

Cláusula Tercera: Obligaciones de los Fiduciantes.

3.1.- Los Fiduciantes Originarios aportarán los terrenos necesarios para llevar a cabo el emprendimiento, los que deberán ser identificados claramente por los Fiduciantes Originarios.

3.2.- Los "Fiduciantes Posteriores"; a partir de la firma de los contratos de adhesión al Fideicomiso, asumen la obligación de aportar los fondos necesarios para la constitución del Fondo Fiduciario destinados para cumplimentar las finalidades previstas en este Contrato, es decir, solventar todos los costos, gastos y

[Handwritten signatures]

rogaciones, de cualquier tipo y naturaleza, que sean requeridos para el desarrollo, realización y concreción del Emprendimiento y demás erogaciones previstas en la cláusula primera al definir el Fondo Fiduciario; en la proporción que cada uno de los asume conforme al importe por el que decida adherirse. Se aclara que siendo una obra "al costo", los importes que estime el Fiduciario como presupuesto del emprendimiento constituyen sólo un cálculo estimativo, tanto en rubros como en montos, y que la obligación de los Fiduciantes Posteriores será siempre abonar el porcentaje que le corresponda sobre los gastos totales que irrogue el cumplimiento del objeto del Contrato, estén o no previstos y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado, incluyendo en dicho adicional los mayores costos, ya sean por el incremento en los precios de la industria de la construcción o por cualquier otra causa.-

3.- Integración de los aportes de los Fiduciantes Posteriores: Se efectuarán de acuerdo al cronograma que prepare el Fiduciario según el presupuesto de obra aprobado por la Asamblea de Fiduciantes Originarios. En tal sentido, el cronograma general de aportes podrá consistir en una suma inicial obligatoria al momento de la adhesión y luego cuotas mensuales, iguales y consecutivas, todas ajustadas por el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC); Los plazos para la integración de las cuotas mensuales de aportes antes referidas se computarán siempre a partir del momento de entrada en operatividad y vigencia plena del contrato (cláusula 2 inciso 2.3) para todos los Fiduciantes Posteriores, incluso para los que adhieran al Fideicomiso con posterioridad a ese momento; sin perjuicio de la facultad de el Fiduciario, en relación a estos últimos, de reprogramar las cuotas mensuales que hubieran vencido al momento de la adhesión.

En cualquier caso, una vez finalizada la Obra, los Fiduciantes Posteriores deberán aportar la "cuota final", con la cual se determinarán los importes pendientes para tener de esa forma el valor definitivo de adjudicación de los Lotes, de acuerdo al costo efectivo total final de las obras, conforme lo previsto en el Contrato. Sin perjuicio de lo antedicho, en caso de resultar necesario, todos los Fiduciantes Posteriores se obligan a entregar al Fiduciario en carácter de aportes complementarios las sumas de dinero que sean requeridas para cubrir los mayores costos que puedan presentarse durante el desarrollo del Emprendimiento.

Condición para la adjudicación de los Lotes que el Fiduciante Posterior-beneficiario adjudicatario de éstos haya cumplido la integración de la totalidad de aportes previstos en el Contrato.

[Handwritten signature]
Dra. Gisela Gatti
SECRETARÍA MUNICIPAL
CONCEJO MUNICIPAL
13
FOLIO
VOCALES

3.4.- Moneda de pago - Ajustes: Los aportes se integrarán en pesos argentinos. Se deja constancia que la planilla de costos y rubros que surgen del Cronograma de Obra, será confeccionada estimativamente, por lo cual podrá tener ajustes posteriores de acuerdo a los costos reales del Emprendimiento.

3.5.- Incumplimiento - Mora - Intereses: La falta de pago en término de los aportes comprometidos hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al Fiduciante Posterior moroso, sin necesidad de interpelación alguna, judicial o extrajudicial. Las cuotas en mora serán pasibles de ajuste por el índice de la Cámara de la Construcción (CAC) hasta el momento de su efectivo pago, conforme al mismo mecanismo previsto en el inciso anterior. Asimismo y a partir del día de producirse la falta de pago, el Fiduciario quedará facultado para requerir al Fiduciante Posterior moroso sobre el saldo impago un interés compensatorio y punitivo equivalente a una vez y media la tasa fijada por el Banco de la Nación Argentina - Sucursal Rosario-, para adelantos no autorizados en cuenta corriente, nivel clientela general, y capitalizable semestralmente, a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda (los "Intereses"). El Fiduciante Posterior moroso no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona simultáneamente con la suma que adeuda en concepto de saldo impago de aportes, debidamente ajustados conforme lo previsto y los Intereses acumulados hasta la fecha de pago; debiéndose aplicar las sumas recibidas, en su caso, primeramente a cancelar la totalidad de los intereses devengados y luego hasta donde alcance, al saldo impago de aportes y sus ajustes. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

3.6.- Resolución por incumplimiento - Exclusión: La falta de pago en término por un Fiduciante Posterior de dos cualquiera de las cuotas calculadas en concepto de aportes dará derecho al Fiduciario a resolver el presente Contrato respecto del deudor moroso, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a diez (10) días a fin de que cumpla con los aportes y ajustes adeudados a la fecha con más los Intereses que correspondan. La resolución del Contrato por incumplimiento importará la exclusión del Fiduciante Posterior moroso, circunstancia que le será comunicada por el Fiduciario por medio fehaciente. En este supuesto, se le retendrá la totalidad de las sumas abonadas hasta que sea cumplido en su integridad el objeto del Contrato y en las condiciones que seguidamente se detallan.

3.6.1.- Cláusula Penal: Se pacta en este concepto, la pérdida de las sumas abonadas por el Fiduciante Posterior excluido, hasta un importe que represente el veinte por ciento (20%) del total de las sumas que resultaban comprometidas por el

[Handwritten signatures]

CARLOS A.
SECRETARIO
INTEGRAL RE.
C.F. LA - PF.

Fiduciante Posterior según este Contrato a fin de poder hacer frente al costo total del Empeñamiento (la "Multa"). El total de la Multa pasará a integrar el Fondo Fiduciario, con excepción de la suma de dólares estadounidenses un mil (U\$S 1000.-) que quedará en propiedad del Fiduciario en compensación por la gestión de cobranza, exclusión del moroso, honorarios profesionales y todo otro concepto relacionado. En caso que las sumas abonadas por el Fiduciante Posterior excluido, a la fecha de su exclusión, superaran el importe establecido como cláusula penal, el Fiduciario le reintegrará los importes remanentes dentro de los treinta (30) días de la fecha en que se concluya la escrituración de los Lotes a favor de todos los beneficiarios, sin intereses ni actualización alguna.

6.2.- Derecho de Preferencia: En el supuesto de exclusión de un Fiduciante Posterior moroso, los "Fiduciantes Originarios" tendrán "Derecho de Preferencia" para suscribir la totalidad de los derechos y obligaciones del Fiduciante Posterior moroso excluido, y por el monto que indique el Fiduciario.

6.3.- Destino de las Multas e Intereses: Todos los importes que ingresen al Fondo Fiduciario en concepto de Intereses o Multas, conformarán un fondo de reserva dentro del patrimonio fiduciario destinado a afrontar los incumplimientos de eventuales Fiduciantes Posteriores morosos durante la realización de las obras previstas, pudiendo el Fiduciario destinarlos al Empeñamiento. Finalizado el Fideicomiso el remanente de estos fondos, en caso de existir, será acreditado a cada Fiduciante Posterior en calidad de Fideicomisario, y en la proporción que le corresponda a cada uno.

7.- Indemnidades: Los Fiduciantes renuncian en forma total y definitiva a reclamar al Fiduciario indemnización y/o compensación alguna como consecuencia de cualquier daño y/o reclamo relacionado con el ejercicio, por parte de el Fiduciario, de sus derechos, funciones y tareas bajo el presente Contrato y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con los mismos, salvo culpa grave o dolo de su parte. El Fiduciario, apoderados y/o empleados serán indemnizados y mantenidos indemnes solidariamente por los Fiduciantes Originarios por cualquier daño y/o reclamo (incluyendo comisiones, honorarios, gastos razonables de asesoramiento legal, así como cualesquiera otros gastos, costos y demás erogaciones del Fideicomiso), que éstos puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o motivo del cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos, tareas y funciones bajo este Contrato y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el Contrato, salvo en los supuestos contemplados por el artículo 1676 Código Civil y Comercial. Asimismo, en virtud de

UJAZUB
CO
9
FE

[Handwritten signature]
U.U. BELGRANO N.
SECRETARÍA MUNICIPAL
COMUNALES
14
FOLIO
UNICHALES

que la legislación fiscal no define claramente ciertos aspectos de fondo de la figura del fideicomiso, los que han sido tratado a través de dictámenes, informes técnicos y jurisprudencia, muchos de ellos contradictorios entre sí, cualquier persona cubierta por esta indemnidad será indemnizada y mantenida indemne solidariamente por los Fiduciantes Originarios respecto de las sumas (incluyendo las actualizaciones, intereses y penalidades debidas) que deban pagarse a los organismos fiscales, ya sean nacionales, provinciales o locales) como consecuencia de la aplicación de las respectivas normas impositivas, sus modificaciones, la interpretación de éstas o cualquier determinación realizada por dichos organismos, sobre sus personas, actividad o cargo y que se hayan realizado en virtud o, dentro del Contrato. La presente indemnidad se mantendrá en vigencia hasta la prescripción de las acciones para reclamar los pagos debidos por los conceptos mencionados. Ante la aparición de situaciones impositivas de difícil interpretación, el Fiduciario podrá exponer su criterio ante la Asamblea de Fiduciantes Originarios a efectos de que ésta resuelva sobre el particular. ✓

SECCIÓN IV :

Derechos de los Fiduciantes del Fideicomiso de Construcción al Costo
"Fideicomiso BELGRANO NORTE"

Cláusula Cuarta: Derechos de los Fiduciantes

4.1.- Adjudicación: Los Fiduciantes y/o sus cesionarios, en calidad de Beneficiarios, adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de los Lotes de acuerdo a los aportes que realicen al Fideicomiso.

4.2.- Cesión de derechos y Obligaciones:

4.2.1.- Cesiones de los Fiduciantes Originarios: Los Fiduciantes Originarios pueden ceder su calidad de tal según los términos de este Contrato.

4.2.2.- Cesión de los Fiduciantes Posteriores: Los Fiduciantes Posteriores podrán ceder a terceros su calidad de tal, siempre que cedan simultáneamente su calidad de Beneficiarios, es decir cedan sus derechos, obligaciones y el derecho a la adjudicación respecto de los Lotes objeto de la cesión. A tal efecto, deberán contar previamente con la aprobación y conformidad del Fiduciario.

En consecuencia, el Fiduciante Posterior-Beneficiario que pretenda transferir sus derechos deberá comunicar por medio fehaciente al Fiduciario los datos de la o las personas a quien o quienes propone como cesionarios, acompañando la

[Handwritten signatures]

CARLOS
ESCRIBANA
RAFAELA

formación y antecedentes de las mismas que requiera el Fiduciario; además, y como condición inexcusable para poder realizar la cesión, el Fiduciante Posterior - beneficiario de que se trate debe encontrarse al día en el cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades a su cargo.- De aprobarse la cesión, el o los Fiduciantes Originarios del carácter de Fiduciante Posterior deberán asumir desde el mismo momento de la cesión, como condición esencial de la misma, la calidad de deudores de todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades del Fiduciante Posterior existente, emergentes de este Contrato. Asimismo, deberán aceptar en forma expresa todas y cada una de las previsiones y obligaciones impuestas para ellos en este Contrato, constituir domicilio legal dentro del radio de la Ciudad de Rafaela, y declarar una dirección electrónica. La cesión de derechos se deberá efectuar ante el escribano designado en la cláusula Octava del presente Contrato, bajo pena de resultar inoponible al Fiduciario y al Fideicomiso. Serán a cargo del cedente todos los costos que irrogare la cesión, incluyendo los gastos en los que pudiera incurrir el Fiduciario a los efectos de aprobar la misma, como asimismo los impuestos y tasas aplicables

- Reserva de derechos de los Fiduciantes Originarios: Los Fiduciantes Originarios, se reservan irrevocablemente y sin restricciones los derechos que seguidamente se detallan, dejándose debidamente aclarado que la reserva de derechos contenida en el presente apartado, es aplicable únicamente a los Fiduciantes Originarios y en consecuencia, los Fiduciantes Posteriores no gozan de los derechos aquí previstos: (i) Definir y aprobar el Proyecto (ii) Remover al Fiduciario y designar, en su caso, a otro Fiduciario en su reemplazo.

SECCIÓN V

Derechos y Obligaciones del Fiduciario del Fideicomiso de Construcción al Costo "Fideicomiso BELGRANO NORTE"

Cláusula Quinta: Derechos y obligaciones del Fiduciario

En el marco de sus facultades como titular y administradora del Patrimonio Fiduciario, el Fiduciario actuará dentro de las pautas señaladas en el Contrato y en el cumplimiento de los objetivos establecidos en el mismo. Con respecto a aquellas cuestiones que no estén expresamente previstas, el Fiduciario deberá actuar en su caso de acuerdo a las instrucciones que le otorguen Los Fiduciantes Originarios en forma conjunta. Deberá cumplir con sus obligaciones y hacer uso de sus facultades de

[Handwritten Signature]
Orqui Gisela Gatti
SECRETARÍA
CONCEJAL MUNICIPAL
SUNCHALES
FOLIO 13

EGUIAZA
SECRETARÍA
SUNCHALES

acuerdo con la confianza que se le deposita y siempre dentro del marco de las disposiciones del Código Civil y Comercial. Con estas limitaciones, los Fiduciantes le reconocen las más amplias facultades para concretar y administrar el negocio Fiduciario que se instrumenta en este Contrato.

1) Facultades de organización, gerenciamiento y administración: 1.1. El Fiduciario tendrá a su cargo la organización y las funciones gerenciales del Emprendimiento, sin perjuicio de las facultades que se reservan Los Fiduciantes Originarios según el Contrato, la administración del "Emprendimiento", recaudando de los Fiduciantes Posteriores los fondos comprometidos a fin de destinarlos al pago de todos los costos en que se deba incurrir para el desarrollo y ejecución del Emprendimiento, así como la realización de los demás actos relativos al objeto del Fideicomiso y hasta su total liquidación. 1.2. Sin perjuicio de lo establecido en cuanto a la operatividad del Contrato, según las previsiones de la cláusula Segunda punto 2.3 el Fiduciario será el encargado de realizar las acciones para la concreción de Adhesiones al Fideicomiso por parte de Fiduciantes Posteriores, con el objeto de obtener los fondos necesarios para completar la financiación del Emprendimiento, pudiendo a tal fin, realizar los actos de promoción que estime pertinentes. En caso de no lograr la totalidad de los fondos para el desarrollo completo del Emprendimiento, el Fiduciario por sí o a solicitud los Fiduciantes Originarios, convocará a Asamblea de Fiduciantes Originarios según lo previsto en la cláusula Sexta del Contrato con el objetivo de resolver los cursos de acción a seguir. De no lograrse superar el impedimento señalado se considerará concretada la causal prevista en el apartado b) 2) de la cláusula Segunda inciso 2.7 del Contrato.

2) El Fiduciario deberá mantener el Patrimonio Fiduciario separado de otros activos de los que sea titular. A tal efecto, en forma permanente deberá mantener el inventario actualizado de los bienes que integran el Patrimonio Fiduciario, Tal cual lo dispone el art. 1685 del Código Civil y Comercial el Patrimonio Fiduciario constituirá un patrimonio separado del de los Fiduciantes y del Fiduciario.

3) Realización del Proyecto: El Fiduciario gestionará la realización del Proyecto con la intervención de profesionales habilitados cuya elección será decidida por los Fiduciantes Originarios. Deberán presentar el Proyecto a la Asamblea de Fiduciantes Originarios para su aprobación antes de gestionar los permisos respectivos ante las autoridades municipales y las otras que correspondan.

4) Ejecución del Proyecto: El Fiduciario se obliga a contratar la ejecución de las obras programadas en el Proyecto. Los trabajos a desarrollar podrán ser modificados cuando el Fiduciario considere que las mismas benefician al proyecto

[Four handwritten signatures]

CARLOS AI
ESCRIBANO
TITULAR RE
F. A. E. U. A.

sin alterar substancialmente el mismo, o cuando disposiciones y/o modificaciones en las normativas municipales así lo exijan. Igualmente queda facultada para:

(i) Concretar las modificaciones que el Proyecto requiera en el curso del avance de la Obra, quedando plenamente autorizados para modificarlo en el futuro, en base a las necesidades de la obra y/o a los fines de un mejor cumplimiento del objeto del Contrato.

(ii) Preparar registrar, solicitar la aprobación y/o modificación de los planos municipales, planos de obra (croquis preliminares, anteproyectos, proyectos, proyectos ejecutivos, etc.), de mensura y fraccionamiento, de unificación parcelaria, de subdivisión parcelaria y dar de alta total o parcialmente nuevos Lotes, modificar porcentuales fiscales y de dominio.

(iii) Ajustar la superficie actual del Inmueble por la eventual unificación/anexión de otros inmuebles linderos.

(iv) Constituir las servidumbres reales de paso, tránsito, estacionamiento, perpetuas, aparentes o no aparentes, continuas o discontinuas y gratuitas, con facultades para reglamentar todos los aspectos de dichas servidumbres, tanto en lo que hace a sus elementos esenciales, naturales y/o accidentales.

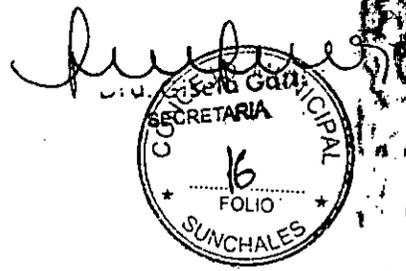
(v) Realizar obras nuevas, mejoras y refacciones en sectores y/o cosas de propiedad común; entre otros motivos, para la concreción de las facultades previstas en los incisos que anteceden.

5) Contratación de terceros - Modalidades: El Fiduciario está facultado para celebrar todos los contratos que correspondan para el cumplimiento del objeto y fines del Contrato, con facultad de suscribir toda la documentación pública y/o privada que resulte necesaria a tales efectos. También será quien determine, coordine, acuerde y establezca las políticas de acopios, de acuerdo al avance de la obra, disponibilidades financieras y las condiciones del mercado. El Fiduciario, seleccionará las empresas a contratar para la compra de los bienes y servicios requeridos. En tal sentido, podrá incluso contratar con la modalidad de llave en mano, con una sola empresa constructora de considerarlo conveniente.

6) Depósito del Fondo Fiduciario: Las sumas integrantes del Fondo Fiduciario serán depositados por el Fiduciario, o por los Fiduciantes Posteriores, en la "Cuenta Recaudadora" habilitada a esos efectos. Los fondos depositados solo podrán ser dispuestos por alguno de los medios autorizados por la ley 25.345.

7) En todos los actos de administración que realice, el Fiduciario deberá explicitar su carácter de tal.

JUJAZO
BUJO
599
A. FE



- 8) Deberá abonar los impuestos, tasas, contribuciones y servicios del inmueble desde el momento de su incorporación al Patrimonio Fiduciario, como todo impuesto, tasa o derecho que grave la construcción, este Contrato, o los actos que se realicen para la ejecución del mismo. Deberá abonar todos los gastos y costos que se generen por el cumplimiento del objeto y fines del Contrato, en concepto de provisión de materiales, asesoramiento técnico, remuneraciones del personal y profesionales afectados a la obra, escrituras, seguros, asesoramiento legal, contable e impositivo, publicidad, así como todo otro gasto que se origine en la ejecución del Emprendimiento. Todos estos conceptos serán solventados con el Fondo Fiduciario.
- 9) Podrá contratar con terceros y también personal en relación de dependencia con el Fideicomiso a los fines del cumplimiento del objeto del Contrato. Deberá cumplir y hacer cumplir todos con quienes contrate, las normas vigentes en materia laboral, previsional, higiene y seguridad en el trabajo, y las demás normas legales y reglamentarias vigentes que sean de aplicación al Emprendimiento.
- 10) Contratará los seguros necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 1685 del Código Civil y Comercial.
- 11) Llevará el registro contable de las operaciones económicas y financieras del Fideicomiso, de acuerdo a los usos y costumbres generalmente aceptadas y normas técnicas de la materia.
- 12) Rendición de cuentas: El Fiduciario realizará anualmente rendición de cuentas y de la marcha de su gestión, poniéndola a disposición de los Fiduciantes en su domicilio y comunicándoles su puesta a disposición mediante notificación dirigida a la Dirección Electrónica de los Fiduciantes. Transcurridos 10 (diez) días corridos desde el envío de la respectiva notificación sin que existiera impugnación fundada dirigida al Fiduciario por parte de un Fiduciante por medio fehaciente, se considerará que las cuentas rendidas han sido formalmente aceptadas por todos los Fiduciantes (y, en el caso de mediar impugnación fundada, se considerarán aceptadas por todos los Fiduciantes que no la hubieren impugnado). En caso de existir observación fundada, en día y hora hábil de comercio y en el domicilio del Fiduciario, brindará al impugnante las aclaraciones necesarias y exhibirá, en su caso, los comprobantes respectivos. En el supuesto de que el impugnante concurren representado por un profesional, o requiriese el concurso de un profesional que lo asista, el costo que ello originara será soportado exclusivamente por quien lo requiera. Los gastos y honorarios de la rendición de cuentas son a cargo del Fideicomiso.
- 13) Prohibición de gravar: El Fiduciario sólo podrá gravar el Inmueble a los efectos de obtener créditos y si cuenta para ello con la autorización previa y expresa

CARLOS A
ESCORBANO
TITULAR
LA PAELLA

otorgada por los Fiduciantes Originarios y al solo efecto de aplicar los fondos obtenidos para el desarrollo del Emprendimiento.

14) Transmisión del dominio: Una vez concluidas las obras del Emprendimiento y subdividido los Lotes, el Fiduciario deberá transmitir a los Fiduciantes Beneficiarios el dominio de los que a cada uno le corresponda, conforme a las porcentajes de sus respectivas participaciones. Serán a cargo del Beneficiario adjudicatario la totalidad de los gastos, tasas, sellados, impuestos y honorarios que se originen con motivo de la celebración de la escritura traslativa de adjudicación de dominio del o los Lotes.

15) Entrega de la posesión: El Fiduciario se encuentra facultado para entregar la posesión de los Lotes a los Fiduciantes Beneficiarios, una vez que las obras proyectadas se encuentren en un estado de avance tal que lo permita y siempre que el ejercicio de la posesión por los Beneficiarios, no afecte la normal terminación de las mismas, que continuarán siendo responsabilidad de el Fiduciario. A tal efecto el Fiduciario comunicará en forma fehaciente el día en que otorgará la posesión de los Lotes, aún cuando existan detalles de terminación pendientes, siempre que ellos no afecten el uso y goce pacífico de las propiedades entregadas. Una vez notificados de esta situación los Fiduciantes Beneficiarios, se encontrarán obligados a comparecer a estos efectos, no pudiendo negarse a recibir la posesión en las condiciones antes indicadas. A partir del día fijado para el otorgamiento de la posesión, los Beneficiarios deberán abonar en la proporción que a cada uno le corresponda, los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre los Lotes que se les adjudican.

16) El Fiduciario no podrá realizar otros actos de disposición más que los autorizados expresamente en este contrato, salvo autorización expresa y de los Fiduciantes Originarios. Queda prohibido al Fiduciario transmitir a título gratuito a terceros el dominio o la propiedad de los bienes que integran el patrimonio Fiduciario.

17) El Fiduciario se obliga a cumplir sus responsabilidades con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios.

18) Atento que el Fiduciario no es comercializadora ni constructora de inmuebles, y que su función es la administración del Patrimonio Fiduciario para el cumplimiento del objeto del Contrato, no asume responsabilidad por vicios de construcción frente a los Fiduciantes Beneficiarios, sea por aplicación de los artículo 1273 y 1277 del Código Civil y Comercial o cualquier otra normativa. El Fiduciario preverá en los acuerdos con los contratistas que el cumplimiento de las garantías legales les podrá ser exigida directamente por los Fiduciantes Beneficiarios. Sin perjuicio de ello, será

ENVIADO
A
FE

[Handwritten Signature]
Dra. Gisela Gatti
SECRETARIA



obligación del Fiduciario tomar a su cargo los reclamos necesarios hasta un plazo de seis (6) meses posteriores a la formalización de la transferencia de los Lotes.

19) Honorarios del Fiduciario: La remuneración por las tareas que corresponden al Fiduciario se fija en la suma mensual de pesos cuatro mil quinientos (\$ 4.500,00.-) más IVA de corresponder. Este honorario será pagado por los Fiduciantes, mediante el aporte correspondiente al Fondo Fiduciario.

20) Cesación de el Fiduciario: 20.1) Sin perjuicio de la aplicación del art. 1678 del Código Civil y Comercial, el Fiduciario cesará como tal: a) Por decisión de los Fiduciantes Originarios sin expresión de causa; b) Por la renuncia a sus funciones (la que deberá formalizarse por comunicación escrita fehaciente); c) por la sentencia de apertura de su concurso preventivo o declaración de quiebra. 20.2) Producida cualquiera de las causales de cesación referidas o las previstas legalmente, el Fiduciario será reemplazado por quienes designen los Fiduciantes Originarios, en calidad de Fiduciario Sustituto, y en su defecto, por quien nombre la Asamblea de Fiduciantes Originarios. En caso de renuncia, el Fiduciario deberá seguir cumpliendo sus funciones durante 90 días corridos a los efectos de que Los Fiduciantes Originarios resuelvan sobre su reemplazante sin obstaculizar el normal avance y desarrollo del Emprendimiento. En todos los casos el Fiduciario deberá presentar una rendición final de cuentas, entregando a los Fiduciantes Originarios toda la documentación relativa a los Contratos vinculados en forma directa o indirecta con la ejecución de este "Contrato". También se procederá inmediatamente a transferir el dominio fiduciario del Inmueble a nombre del fiduciario sustituto, como asimismo a transferirle los restantes bienes del Patrimonio Fiduciario. Todo ello sin perjuicio de los daños y perjuicios de los que pudiera ser responsable el Fiduciario por mal cumplimiento de sus funciones, o por renunciar a su cargo sin causa justificada.

SECCIÓN VI

Los Órganos del Fideicomiso

Clausula Sexta: De los Órganos del Fideicomiso

6.1.- Asamblea de Fiduciantes Originarios: Por decisión de los Fiduciantes Originarios o del Fiduciario, cuando así lo consideren necesario, este último convocará a Asamblea de Fiduciantes Originarios. Las citaciones se llevarán a cabo con 10 días corridos de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea a la

[Four handwritten signatures]

Dirección Electrónica de los Fiduciantes Originarios, comunicándose la fecha, lugar y hora de la reunión y el orden del día en el que se detallarán los temas a considerar, los que serán establecidos por Los Fiduciantes Originarios o el Fiduciario.

6.2.- Quórum: Las reuniones se iniciarán a la hora citada con la presencia de Fiduciantes Originarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del total, y una hora después con el número de Fiduciantes Originarios que concurra a la misma. Serán presididas por el Fiduciario.

6.3.- Mayorías: Las decisiones deberán adoptarse por la mayoría absoluta de los Fiduciantes Originarios presentes. Los Fiduciantes Originarios que se encuentren en mora no tendrán derecho a voto en las Asambleas y no se computarán para el quórum.

6.4.- Deliberaciones: Las mociones y deliberaciones deberán ser asentadas en un Acta de Asamblea que deberá ser suscripta por los Fiduciantes Originarios designados a tal efecto por la Asamblea y también por el Fiduciario.

Todas las decisiones adoptadas de conformidad con las mayorías previstas serán obligatorias para el Fiduciario y oponibles a la totalidad de los Fiduciantes y fideicomisarios.

6.5.- Representación en las Asambleas: Los Fiduciantes Originarios podrán ser representados en las Asambleas por otro/s Fiduciante/s Originario/s y/o por terceras personas. No se admitirá el ingreso a las Asambleas de personas ajenas a los Fiduciantes Originarios o sus representantes con la salvedad del Fiduciario y sus asesores y/o colaboradores.

6.6.- Consentimiento de los Fiduciantes Originarios sin Asamblea. Cuando por decisión de los Fiduciantes Originarios o del Fiduciario, en los casos contemplados en el inciso 6.1 de esta cláusula, correspondiera la convocatoria de Asamblea, podrá prescindirse de la misma si el Fiduciario reúne por los medios que se indicarán a continuación el consentimiento a determinada resolución, de Fiduciantes Originarios que representen el 51 % del total. A efectos de requerir la conformidad o consentimiento de los Fiduciantes Originarios se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Fiduciario remitirá a cada Fiduciante vía correo electrónico a la Dirección Electrónica, un email que deberá incluir (i) una descripción de las circunstancias del caso y el motivo de la consulta, (ii) la aclaración que el silencio, transcurridos cinco (5) días hábiles de la recepción de la nota de consulta, importará una respuesta negativa a la consulta. b) Los Fiduciantes Originarios deberán contestar por el método que señale el Fiduciario, dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la

e) Las escrituras de transferencia del dominio pleno y adjudicación de los Lotes a favor de los Beneficiarios.

2.2.- Domicilio y jurisdicción: Para todos los efectos legales de este Contrato, las partes constituyen domicilios legales y especiales en los indicados en el encabezamiento o los declarados en los contratos de adhesión al Fideicomiso firmados en cada caso, donde serán válidas todas las notificaciones a ser cursadas por escrito con motivo del Fideicomiso; y como dirección de correo electrónico, las direcciones Electrónicas indicadas también en el encabezamiento y en los contratos de adhesión al Fideicomiso, donde serán válidas todas las comunicaciones que conforme al Contrato puedan ser cursadas o recibidas por ese medio. Cualquier nuevo Domicilio Postal -que deberá estar ubicado dentro de la Ciudad de Rafaela (Provincia de Santa Fe)- o Dirección Electrónica sólo será oponible a las otras partes una vez notificados por medio fehaciente.

Las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Rafaela, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder, incluso el Federal.

Se deja expresa constancia que a todos los efectos derivados del presente contrato, el Fiduciario constituye domicilio legal y especial en calle Av. Pucará N° 850 de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe; el que también será el domicilio del Fideicomiso.

3.- Notificaciones: Todas las notificaciones, comunicaciones o intimaciones que deban cursarse conforme lo previsto en el presente, deben ser realizadas por escrito en forma fehaciente al respectivo Domicilio Postal, salvo los casos en que procedan las comunicaciones por correo electrónico según este Contrato.

El presente Contrato es suscripto en la ciudad de Rafaela provincia de Santa Fe, a los 29 días del mes de Mayo de 2017, en cinco (5) ejemplares, y será protocolizado. Efectuada la protocolización del Contrato, el Fiduciario pondrá a disposición de cada Fiduciante fotocopia del mismo.

Certificación efectuado en Foja
Material de Certificación N° 00942442
Acto 195 Folio 21/22 Ref 2017/01617

CARLOS A. EGUIAZU
ESCRIBANO PUBLICO
TITULAR REG. N° 599
RAFAELA - PROV. STA. FE

nota de consulta El silencio importará una respuesta negativa a la consulta. c) En ningún caso se considerará que en virtud de tal consulta, el Fiduciario será responsable por las consecuencias que deriven del curso de acción resuelto por la mayoría de Fiduciantes Originarios.

6.7.- Cierre del Ejercicio. Se establece el cierre del ejercicio económico del Fideicomiso el 31 de diciembre de cada año.

SECCIÓN VII

Condominios. Unificación de Personería.

Cláusula Séptima: Condominio

7. En caso de coparticipación o de condominio forzoso o voluntario sobre una porción de Fiduciante-Beneficiario, los copartícipes o condóminos deberán unificar su representación y/o personería, a todos sus efectos, incluso el del voto, y también unificar domicilio postal y dirección electrónica, dentro del término de cinco (5) días de producido el hecho que así lo determine y comunicarlo al Fiduciario. Sin perjuicio de lo expuesto, los copartícipes o condóminos asumen todos los derechos y obligaciones emergentes del Contrato en forma conjunta, solidaria e indivisible y en el mismo carácter la responsabilidad por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas, con renuncia expresa a los beneficios de división y excusión.-

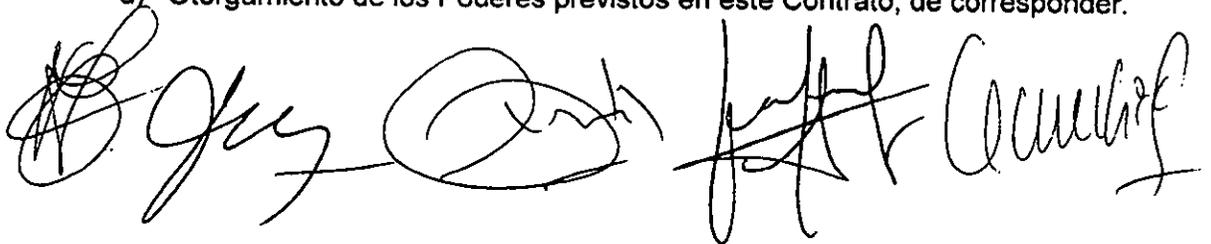
SECCIÓN VIII

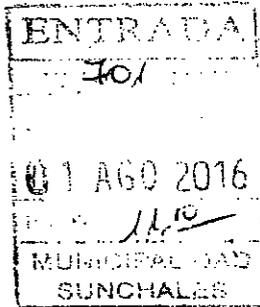
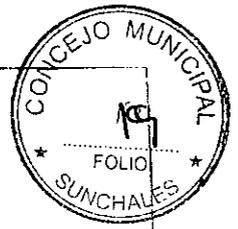
Disposiciones Generales

Cláusula Octava:

8.1.- Escribano interviniente. El escribano será designado por el Fiduciario con acuerdo de los Fiduciantes Originarios, y le corresponderá realizar las siguientes tareas:

- a) La escritura pública de adquisición del dominio fiduciario del Inmueble donde se llevará a cabo el Emprendimiento.
- b) La transcripción y protocolización por Escritura Pública del Contrato, expidiendo fotocopias autenticadas para el Fiduciario y los Fiduciantes Originarios.
- c) La transcripción y protocolización de los contratos de cesiones de derecho de Fiduciantes-Beneficiarios.
- d) Otorgamiento de los Poderes previstos en este Contrato, de corresponder.





Sunchales, 29 de Julio de 2016.

Sr.
Secretario de Obras, Servicios y Medio Ambiente de la
Municipalidad de Sunchales
Ing. Jorge ACTIS
PRESENTE

Ref.: Expediente 000677

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. con el objeto de aclararle distintos puntos relativos al loteo de referencia, de nuestra propiedad, cuya partida inmobiliaria es 08-11-00-060724/0510-7.

En relación a las calles a ejecutar manifestamos nuestro compromiso de construir:

- Calzada completa de hormigón de 15 cm de espesor con cordón del mismo material en ambos lados en las calles: Suipacha y Francia.
- Media calzada de hormigón de 15 cm de espesor con cordón del mismo material en uno de sus lados en las calles Ramella y Río Negro.

Respecto de las calles restantes de la urbanización expresamos lo siguiente:

- Continuar con el plan de pagos del pavimento de Avenida Belgrano.
- Consensuar con la Municipalidad de Sunchales las obras a ejecutar en calle Montalbetti en virtud de ser una arteria que tiene uno de los desagües principales de la cuenca Norte de la ciudad que deberá ser construido con fondos Nacionales y/o Provinciales.

Por último en cuanto a las Cesiones adicionales exigidas en el apartado "d." del punto "3.2.7.1" del artículo 1º de la Ordenanza 2318/2013 proponemos entregar a la Municipalidad de Sunchales 3 (tres) lotes dentro de la urbanización

Sin otro particular lo saludamos cordialmente.

TITA ESTELAZ
MORIC

Ing. Horis Calzav
DNI 10062925

DNI 110147965
TITA FRANCISCA
ALBERTO

DNI 10422351
TITACALLA RUBEN



ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

CUIT: 30-71565364-4
FIDEICOMISO BELGRANO NORTE
Forma Jurídica: **FIDEICOMISO**
Fecha Contrato Social: **29-05-2017**

IMPUESTO/REGIMEN REGISTRADO Y FECHA DE ALTA

IVA EXENTO	07-2017
REG. INF. - PRESENTACION DE ESTADOS CONTABLES EN FORMATO PDF	07-2017

Contribuyente no amparado en los beneficios promocionales INDUSTRIALES establecidos por Ley 22021 y sus modificatorias 22702 y 22973, a la fecha de emisión de la presente constancia.

Esta constancia no da cuenta de la inscripción en:

- Impuesto Bienes Personales y Exteriorización - Ley 26476: de corresponder, deberán solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.
- Impuesto a las Ganancias: la condición de exenta, para las entidades enunciadas en los incisos b), d), e), f), g), m) y r) del Art. 20 de la ley, se acredita mediante el "Certificado de exención en el Impuesto a las Ganancias" - Resolución General 2681.

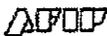
Actividad principal: 681098 (F-883) SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS POR CUENTA PROPIA, CON BIENES URBANOS PROPIOS O ARRENDADOS N.C.P.	Mes de inicio: 07/2017
Secundaria(s):	
Mes de cierre ejercicio comercial: 12	

Domicilio Fiscal

AV PUCARA 1850
RAFAELA
2300-SANTA FE

Vigencia de la presente constancia: **24-11-2017 a 23-05-2018**

Hora **17:03:33** Verificador **104740115910**



Sunchales, 06 de Junio de 2016.

Sr.
Secretario de Obras, Servicio y Medio Ambiente de la
Municipalidad de Sunchales
Ing. Jorge ACTIS
PRESENTE

Ref.: Expediente 000677

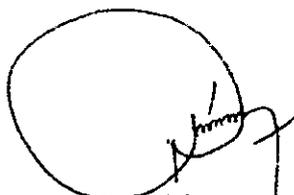
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de presentarle el Original de la Disposición nº 037/201 del Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe en donde se dispone: *Otorgar la Categoría 1 (uno) de Bajo o Nulo Impacto Ambiental* al loteo de referencia, propiedad de Liliana María Tita, Estela María Tita, Carlos Antonio Tita y Francisco Alberto Tita, cuya partida inmobiliaria es 08-11-00-060724/0510-7.

Tal como lo indica el Artículo 11 de la Resolución 292 del 10 de Junio de 2012 (que adjunto): *La Categoría 1 (uno) de "Bajo a Nulo Impacto Ambiental" de un proyecto de loteo para urbanización, lo exige de presentar el Estudio de Impacto Ambiental...*

Por lo expuesto en los puntos anteriores y, habiendo cumplimentado todos los pasos exigidos por la Municipalidad de Sunchales, le solicito eleve al Concejo Municipal el Proyecto de Ordenanza para aprobar la urbanización.

Sin otro particular lo saluda cordialmente.



Ing. Daniel Basano
Representante Técnico Familia Tita



ENTRADA	
EXPEDIENTE	
FECHA	Nº
11 NOV 2020	4739
HORA	10:20
MUNICIPALIDAD SUNCHALES	

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

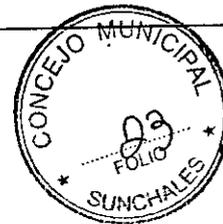
Corresponde a EXPEDIENTE 000677

Fracción del Lote 42 del plano n° 100.137 de la ciudad de Sunchales.

Propietarios originales: *Liliana María Tita, Estela María Tita, Carlos Antonio Tita y Francisco Alberto Tita.*

Ahora: Fideicomiso Belgrano





Sunchales, 11 de Noviembre de 2020.

Sra.
Subdirectora de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial de la
Municipalidad de Sunchales
Arq. Celina PAIRA
PRESENTE

Ref.: Expediente 000677

Propietarios Originales: Liliana, Estela, Carlos y Francisco TITA.

Ahora: Fideicomiso Belgrano

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Administrador Fiduciario del *Fideicomiso Belgrano*, cuyos Fiduciantes son los Propietarios Originales de la urbanización: *Liliana María Tita, Estela María Tita, Carlos Antonio Tita y Francisco Alberto Tita*; con el objeto de solicitarle de Presentar la siguiente documentación:

- Libre deuda emitido por la Municipalidad de Sunchales.
- Final de obra de la red de agua potable emitido por la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y otros Servicios de Sunchales.
- Ingreso de nuevo pedido de factibilidad ante EPE.

Le comento además que:

- La obra de cloacas se encuentra con un avance del 85 %, estando previsto finalizar las mismas antes de finalizado el presente año. Las tareas están a cargo de la Empresa Delta Vial del Ing. Jorge Balegno.
- Se realizaron los acopios de materiales de las obras de:
 - Red Vial y Desagües a la Empresa Romano Construcciones de la ciudad de Sunchales.
 - Electrificación e Iluminación a la Empresa SEI Servicios, también con domicilio en Sunchales.

Por lo expuesto le solicito que el Departamento Ejecutivo Municipal, con la recomendación de v/Subsecretaría eleve al Concejo Municipal de Sunchales una nueva Ordenanza (que continúe el objeto de la ya promulgada nº 2622 del 28 de Diciembre de 2016) para poder comenzar las obras a la brevedad.

Sin otro particular le saludo cordialmente.



Ezequiel Inwinkelried
Administrador Fiduciario del Fideicomiso Belgrano



La Autoridad Municipal que suscribe CERTIFICA que la propiedad a nombre de FIDEICOMISO BELGRANO NORTE Contribuyente nº 019678S, Partida Inmobiliaria: 08-11-00-060724/0510 NO adeuda Tasa General de Inmuebles Suburbanos, hasta Noviembre de 2020 inclusive.

Para presentar ante las autoridades que lo soliciten se expide la presente en Sunchales, Provincia de Santa Fe a los once días del mes de Noviembre del año 2020.


SORAYA LÓPEZ
Responsable Subdirección
Departamento de Recaudaciones
Municipalidad de Sunchales

DISPOSICIÓN N° 037/201

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 29 de mayo de 2016

VISTO:

El expediente N° 02101-0015201-3 del registro del Sistema de Información de Expedientes; y

CONSIDERANDO:

Que la Sra. Liliana María Tita DNI 10062925 y otros han presentado la documentación para la categorización ambiental del proyecto de loteo en el inmueble su propiedad, identificado como lote B que forma parte de otro de mayor superficie registrado en el Departamento Topográfico de la Provincia bajo número de plano 100637, P.I.I. N° 08-11-00-060724/0510, de la localidad de Sunchales, Departamento Castellano, provincia de Santa Fe;

Que el proyecto se desarrollará en la superficie remanente de 5 Has 00 As 54 Cs 60 dm², se conformará con las manzanas identificadas como 3,4, 5 y 6, con un total de 85 lotes para viviendas, el lote A destinado a calles públicas y los lotes B y C a espacios verdes y reservorio;

Que a fojas 37, obra copia emitida por la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Sunchales que certifica que el loteo en análisis se encuentra ubicado dentro del Distrito de Urbanización Futura Residencial según Ordenanza N° 2318/13, que amplía la zona urbana de la localidad;

Que a fojas 39 se presenta copia certificada de la nota en la que el Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Sunchales certifica que el predio identificado con PII N° 08-11-00-060724/0510 propiedad de los Sres. Tita María y otros, se encuentra dentro de la zona factible para la provisión del servicio de red de desagües cloacales, quedando a exclusivo cargo de los loteadores el proyecto técnico avalado por profesional habilitado y realización de la obra, según lo estipulado en la Ordenanza N° 2392/2014, a fojas 42 la nota de la Cooperativa de Agua Potable de Sunchales da la factibilidad de suministro de agua potable a los 85 lotes y requiere previamente a la realización de la obra, la presentación de copia de la Ordenanza Municipal que disponga la Factibilidad Técnica de Urbanización del loteo y de abonar el pago del precio correspondiente, en tanto que a fojas 46/47 la Empresa Provincial de la Energía notifica a los propietarios de la obra de infraestructura necesaria para proveer el servicio y solicita a los propietarios el compromiso de asumir los costos de la misma;

Que la Secretaría de Aguas del ex Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, a fojas 44/45, determina que el loteo se encuentra en una zona no inundable, que los estudios hidrológicos e hidráulicos presentados son adecuados y responden a criterios de diseño conforme al tipo de emprendimiento, aclarando que las obras hidráulicas deberán ejecutarse de

acuerdo a los planos presentados en expediente N° 01801-0033560-7 y aprobados por la DPPUCI, y en consecuencia otorga la Factibilidad Hídrica;

Que la preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente establecido en la Ley N° 11.717, de la cual la ex Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable hoy Secretaría de Medio Ambiente del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente es la autoridad de aplicación, establece en su artículo 2° inc. a) *"El ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y doblamiento, en función del desarrollo sustentable"*;

Que es función de la autoridad de aplicación de la Ley N° 11.717, según lo establecido en su artículo 4° g) *"Controlar en forma permanente el estado del medio ambiente y de los recursos naturales, fiscalizar el uso del suelo y subsuelo, agua, aire y otros recursos"*;

Que esta Dirección General de Desarrollo Sustentable procedió a la categorización del loteo con fines de urbanización conforme a lo establecido en el Decreto Provincial N° 0101/03 de la Secretaría de Medio Ambiente y la Resolución N° 292/2013 del ex Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente;

Que la competencia en la materia surge de lo establecido en las Leyes N°11.717 y N°13.509, Resolución N° 292/13 del ex Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente;

POR ELLO:

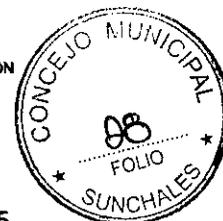
**EL DIRECTOR GENERAL
DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

DISPONE:

ARTÍCULO 1°.- Otorgar la Categoría 1 (uno) de Bajo o Nulo Impacto Ambiental al loteo para urbanización presentado por la Sra. Liliana María Tita y otros a realizarse en el inmueble su propiedad, identificado como lote B que forma parte de otro de mayor superficie registrado en el departamento Topográfico de la provincia bajo número de plano 100637, identificado con N° 08-11-00-060724/0510, de la localidad de Sunchales, Departamento Castellano, provincia de Santa Fe.-

ARTÍCULO 2°.- La Categorización Ambiental se otorga al proyecto de loteo presentado en el plano de mensura obrante a fojas 34 del expediente N° 02101-0015188-5, cuya copia fiel forma parte de la presente Disposición.-

ARTÍCULO 3°.- En caso que los propietarios del inmueble dispongan modificaciones al proyecto, deberán notificarlas con la debida antelación al Ministerio de Medio Ambiente a fin de que ésta evalúe las propuestas y proceda autorizar tales o cuales modificaciones.-



Santa Fe, 15 de Enero de 2015

SR. INTENDENTE
EZEQUIEL BOLATTI
CIUDAD DE SUNCHALES
AVENIDA BELGRANO 103
SUNCHALES CP (S2322ATA)

S / D

**REF.: EXPTE.: 01801-0033560-7 ING. PARAVANO PAULO
S/FACTIBILIDAD HIDRICA DEL LOTE TITA, UBICADO EN LA
CIUDAD DE SUNCHALES.
DEPTO. CASTELLANOS.**

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. en relación al pedido de *factibilidad hídrica* de la urbanización de referencia.

La Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones (DPPUCI) procedió a evaluar la situación del mencionado predio concluyéndose lo siguiente:

- De los estudios efectuados por el profesional interviniente, se desprende que el loteo se encuentra en una zona no inundable.
- También se han analizado los estudios hidrológicos e hidráulicos presentados concluyéndose que los mismos son adecuados y responden a criterios de diseño conforme para este tipo de emprendimientos.

Queda expresamente aclarado, que todas las obras hidráulicas deberán ejecutarse en un todo de acuerdo a los planos de proyecto realizados por los profesionales intervinientes y aprobados por la DPPUCI, así como que será responsabilidad de los emprendedores, futuros propietarios y/o Autoridad Municipal y/o Comunal si fuese el caso, realizar el mantenimiento y limpieza de las obras ejecutadas de manera tal que garanticen el funcionamiento previsto desde el punto de vista hidráulico. También se solicita que notifiquen la fecha de inicio de los trabajos vinculados a dichas obras, de modo tal de proceder a la inspección de los mismos.

El propietario del loteo y/o el profesional harán llegar a la Autoridad Municipal una copia de los proyectos de obras planteadas, para que las mismas puedan ser verificadas.

Por lo expuesto se otorga la factibilidad hídrica sobre las P.I.I. N° 08-11-00-060724/0510-7 (Lote Remanente) del proyecto presentado según plano de mensura a foja 159 del expediente principal, del cual se adjunta copia y modifica el Plano N° 100637.

Sin otro particular, saludamos a Ud. con distinguida consideración.



Cooperativa
**Agua Potable
de Sunchales**

Av. Independencia 98 – S2322AWN – Sunchales – Santa Fe
 Av. Rivadavia 393 – S2305 – Lehmann – Santa Fe
 e-mail: info@capsunchales.com.ar



CERTIFICAMOS, que la red de agua potable para un sector de la fracción de terreno identificada bajo la partida inmobiliaria 08-11-00-060724/0510-7 "Loteo Tita" que comprende 85 lotes, se encuentra servido con agua potable, mediante el tendido de red realizada por esta Cooperativa, y que a la fecha por dicha obra no mantiene deuda.

Adjunto plano señalando el sector.

Sunchales, 03 de agosto de 2018.

Cooperativa de Provisión de Agua Potable
y Otros Servicios Públicos
de Sunchales Ltda.

CRISTIAN MAROTTI
GERENTE

ENTRADA

EXPERIMENTE	
FECHA	Nº
11 NOV 2018	4737
HORA	10:20
MUNICIPALIDAD SUNCHALES	



Fideicomiso Belgrano Norte

Sunchales, 9 de noviembre de 2020

Atención.
Empresa Provincial de la Energía.
Jefe de Sucursal Noroeste.
Sr. Marcelo Heymo.

ENTRADA

EA	ENTE
FE	Nº
11 NOV 2020	4739
HORA	10:20
MUNICIPALIDAD SUNCHALES	

Ref.: Disponibilidad de Energía Eléctrica, y Punto de Suministro.

Fideicomiso Belgrano Norte.

Por la presente me dirijo a usted para solicitarle, la factibilidad de suministro eléctrico y punto de conexión, para un loteo urbano con 85-lotes, todo esto ubicado en la ciudad de Sunchales.

Dicho loteo tiene como partida inmobiliaria N° 08-11-00-060724/0510-7, se encuentra en la zona norte de la Av. Belgrano, de la localidad de Sunchales.

El consumo estimado, es el siguiente: 85 lotes los cuales se dividen 64 lotes de menos de 420m² x 1,5kW por lote y 21 lotes de menos de 840m² x 3kW por lote, (64x1,5) + (21x3) = 96+63 = 159kW en total.

SERVICIOS S.A.

Quedamos a la espera de una pronta respuesta, para poder tomar las acciones necesarias del caso.

[Signature]
DARIO CIPOLATTI
 Jefe Agencia Sunchales
 Empresa Prov. de la Energía
 10/11/2020

Saluda atte.

[Signature]
EDUARDO R. BOCCIATO
 INGENIERO ELECTROMECANICO
 MAT. C.I.E. 1.0616.0