Sunchales, 23 de abril de 2024.

P R O Y E C T O D E O R D E N A N Z A

VISTO:

La Ordenanza Nº 1053/ 95 y lo en el Expediente Municipal N.º 574/23; y

CONSIDERANDO:

Que en dicho expediente, Fidicomiso Mirador Plaza solicita autorización para hacer uso y ocupación de la vía pública con obras de infraestructura consistentes en en la canalización subterránea de ciento cincuenta metros de longitud para el tendido de conductores de alimentación eléctrica del Edificio Mirador Plaza.

Que acompaña proyecto técnico, planos de la traza de obra, y planilla de cómputo y presupuesto, así como también los informes de interferencias de servicios públicos en el sector.

Que el proyecto cuenta con la factibilidad otorgada por las áreas técnicas de la Municipalidad de Sunchales.

Que la traza de la obra inicia en subestación transformadora aérea ubicada en calle Zeballos entre Pellegrini y 1° de Mayo hasta el edificio emplazado en Pellegrini Nº 82 de esta ciudad.

Que las áreas técnicas consideran conveniente en el caso, en virtud de lo dispuesto por el art. 13 de la Ordenanza 1053/95, y la ubicación de la obra, requerir al Honorable Concejo Deliberante otorgue la autorización mediante la respectiva Ordenanza Municipal, en razón de la incidencia que la misma tendrá en la dinámica de la normal circulación en el centro de la ciudad,

Por todo ello,

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

P R O Y E C T O D E O R D E N A N Z A

Artículo 1º) Autorízase a Fideicomiso Mirador Plaza a hacer uso y ocupación de la vía pública con obras de infraestructura subterránea en la zona indicada en los planos de traza y de acuerdo al proyecto técnico que se adjunta, en un todo conforme con lo dispuesto por Ordenanza Nº 1053/95 referida a las normas reglamentarias que rigen para los trabajos ejecutados por terceros dentro del ejido Municipal.

Artículo 2º) Establécese que el Fideicomiso Mirador Plaza debe cumplimentar con todo lo estipulado en el ANEXO I "Condiciones Particulares de Obra en la Vía Pública" , el que se adjunta y forma parte de la presente ordenanza .

Artículo 3º) Incorpórase como Anexo II de la presente la nota de solicitud de autorización, proyecto técnico, planos de la traza, y el presupuesto de la obra.-

Artículo 4º) Remítase el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.

ANEXO I

PRIMERA Para realizar cualquier tipo de obra en la vía pública del ejido municipal, se deberá presentar ante la secretaría de gestión ambiental y territorial, o la que en el futuro la reemplace la autorización correspondiente.

SEGUNDA La empresa deberá presentar una garantía por medio de un Seguro de Caución o depósito en efectivo. Su importe será igual al **10%** del presupuesto presentado. Dicho valor garantizará las reparaciones e infracciones en la vía pública que pudieran sucederse durante la ejecución de la obra, y deberá tener actualización automática hasta la extensión de las obligaciones del tomador.-

TERCERA La empresa deberá presentar la Póliza de Seguro por Responsabilidad Civil (daños contra terceros); así como los comprobantes de pago mensual de la misma.-

CUARTA Al otorgar el permiso de ejecución de la obra se fijará el plazo para la finalización de la misma, para lo cual la empresa deberá presentar un cronograma de avance de obra.-

QUINTA La empresa abonará los derechos de Construcción de acuerdo a Ordenanza Municipal 2989/22 Art. 96º inc. 2. (el 5% del presupuesto presentado), más sellados correspondientes. Dicho derecho de Construcción caducará a los 180 días a partir de la emisión de la liquidación del mismo.-

SEXTA El autorizado deberá colocar al inicio de los trabajos al menos dos (2) carteles de las dimensiones y en lugares que fijará el Municipio, donde constará denominación de la empresa responsable y domicilio legal. Se deberá colocar carteles de advertencia con luz precaucional por la noche. Asimismo, se tomarán los recaudos que la Inspección requiera para garantizar la higiene y seguridad de la obra.-

SÉPTIMA La Municipalidad nombrará una inspección, la que controlará el cumplimiento de todas las disposiciones municipales que regulan la ejecución de los trabajos. Los gastos de horas extras, trabajos en días feriados o no hábiles, viáticos por traslados u otro concepto que demande la inspección de la obra, serán por cuenta y cargo de la empresa.-

OCTAVA: La empresa designará como Representante Técnico un profesional responsable, e idóneo en el rubro que se ejecuta y conjuntamente con la inspección municipal se habilitarán dos Libros de Comunicaciones, Libro de Ordenes y Servicios y Libro de Parte Diario, debidamente sellados y foliados en los cuales se configurarán por triplicado las órdenes de servicios que imparta la inspección, y las comunicaciones entre ambas partes.-

NOVENA La obra de infraestructura autorizada consiste en la canalización subterránea de ciento cincuenta metros de longitud para el tendido de conductores de alimentación eléctrica del Edificio Mirador Plaza ubicado en calle Pellegrini N.º 82 de esta ciudad, desde la S.E.T.A ubicada en ubicada en calle Zeballos entre Pellegrini y 1° de Mayo.

DÉCIMA El Fideicomiso Mirador Plaza cuenta con las certificaciónes de interferencias de Litoral Gas S.A., Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Empresa Provincial de la Energía.

Es responsable de preavisar a los entes públicos y privados concesionarios, conforme a las características de las obras a ejecutarse, las zonas de intervención y los cronogramas autorizados; debiendo responder por los daños que ocasionen.-

DÉCIMA PRIMERA Previamente a la ejecución de las obras antes aludidas se deberá informar a la inspección municipal mediante el Libro de Comunicaciones, con 72 horas de antelación, sobre dichos trabajos, a los efectos de determinar su factibilidad y/o pautas a seguir en cada caso en particular.-

DÉCIMA SEGUNDA La Municipalidad solicitará al finalizar los trabajos, planos y documentación conforme a la obra donde consten los materiales utilizados, calidad, diámetros y niveles de terreno sobre su emplazamiento; 3 copias en papel y soporte digital.-

DÉCIMA TERCERA Una vez finalizadas las obras, el autorizado dará cuenta a la inspección de obra, la que procederá a recibirla en forma provisoria, reservándose el Municipio, a partir de esa fecha, un período de 180 (ciento ochenta) días hasta la recepción definitiva, como plazo de garantía de que la misma no presenta deficiencias. Una vez recibida la obra de conformidad, se procederá a la devolución de la garantía definida en la cláusula segunda.-

DÉCIMA CUARTA Cuando se comprobaran deficiencias en los trabajos efectuados dentro del plazo de garantía, la administración municipal intimará a la empresa responsable para que en un plazo máximo de 10 (diez) días corridos, proceda a su reparación. Transcurrido dicho plazo dará inicio a las acciones legales pertinentes.-

DÉCIMA QUINTA Queda prohibido ocupar las veredas con materiales extraídos de las excavaciones así como obstruir con éstos los albañales de cunetas y desagües.-

DÉCIMA SEXTA El acopio de materiales será limitado en relación al consumo diario, salvo que la magnitud de la obra lo requiera, y que la Inspección lo autorice.-

DÉCIMA SÉPTIMA Las partes convienen expresamente que la Municipalidad no se responsabiliza por daños y perjuicios de cualquier índole y que por cualquier causa sufriere la empresa y/o sus cosas y/o el personal a su cargo y/o terceros, que puedan originarse con motivo de las cosas y/o elementos que se ejecuten y/u ocupen para la provisión a llevarse a cabo objeto del presente contrato. Ambas partes declaran que no existe otro tipo de relación entre ellas más allá de los compromisos asumidos en el presente contrato. Ninguna cláusula del contrato será interpretada de forma tal que se entienda como que el presente crea entre las partes un consorcio, sociedad o agencia. En virtud de ello, las partes dejan expresamente aclarado que el presente convenio no significa ningún tipo de asociación entre ellas, y que en ningún caso serán solidarias por obligaciones asumidas por la otra. La empresa queda obligada y es de su exclusivo cargo el cumplimiento de todas las leyes sociales y/o previsionales, comprometiéndose expresamente a contratar los seguros necesarios como cobertura de daños y perjuicios y accidentes que pudieran ocurrir. Dejan asimismo expresa constancia de que la relación jurídica que las une no configura una relación de derecho laboral, no teniendo en consecuencia ninguno de los caracteres inherentes a la relación de contrato de trabajo entre ellas y/o sus dependientes o asociados. En consecuencia, todos y cada uno de los derechos y obligaciones vinculados al personal que la empresa ocupe en la consecución de los objetivos

de la presente autorización, correrán bajo su exclusiva, correspondiéndole, por lo tanto, el pago del total de sus remuneraciones y demás obligaciones que de ellas se deriven, relevando a la otra de toda carga y/o responsabilidad al respecto.-

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ACTUACION NOTARIAL

LEYES 3330 y 6888

P E 00975989
CE CE NU SI CI NU OC NU

40

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1° CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CONCUERDA

00966380 P D 00966380
CE CE NU SE SE TR OC CE

41

//CUERDA con su escritura Nº 245 de fecha 11 de Diciembre de 2020

autorizada por César Luis DEL ZOPPO

que obra a los folios 646 en mi carácter de TITULAR

del Registro Notarial Nº 748

Para CRISTINA ELENA AYUSTE Fiduciaria del FIDEICOMISO MIRADOR PLAZA

expido el presente primer TESTIMONIO, en nueve fojas

incluido este Concuerda, que sello y firmo en Rafaela.-

a los 11 días del mes de Diciembre

de 20 20

CESAR L. DEL ZOPPO
ESCRIBANO PÚBLICO
TITULAR
REGISTRO Nº 748
RAFAELA (STA. FE)

JULIA FASCENDINI
ABOGADA-SECRETARIA
REGISTRO PUBLICO
RAFAELA

42

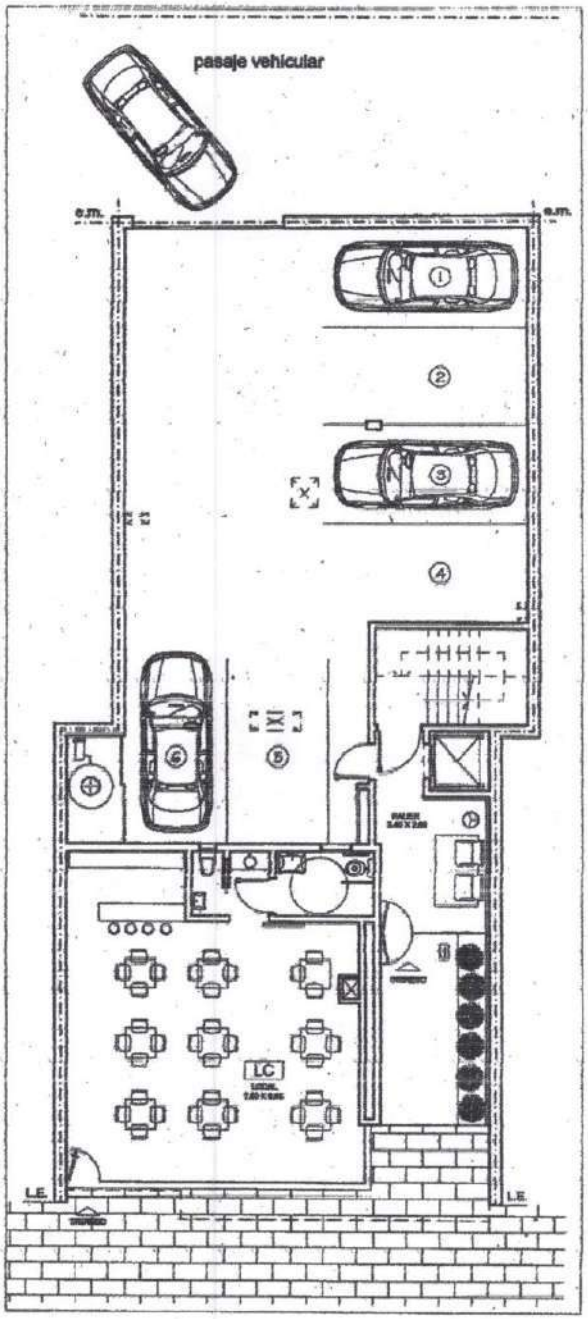
EDIFICIO
MIRADOR
PLAZA

TODAS LAS VIRTUDES A LA VISTA

CESAR L. DEL ZOPPO
ESCRIBANO PÚBLICO
TITULAR
REGISTRO Nº 748
RAFAELA (STA. FE)

PLANTA BAJA

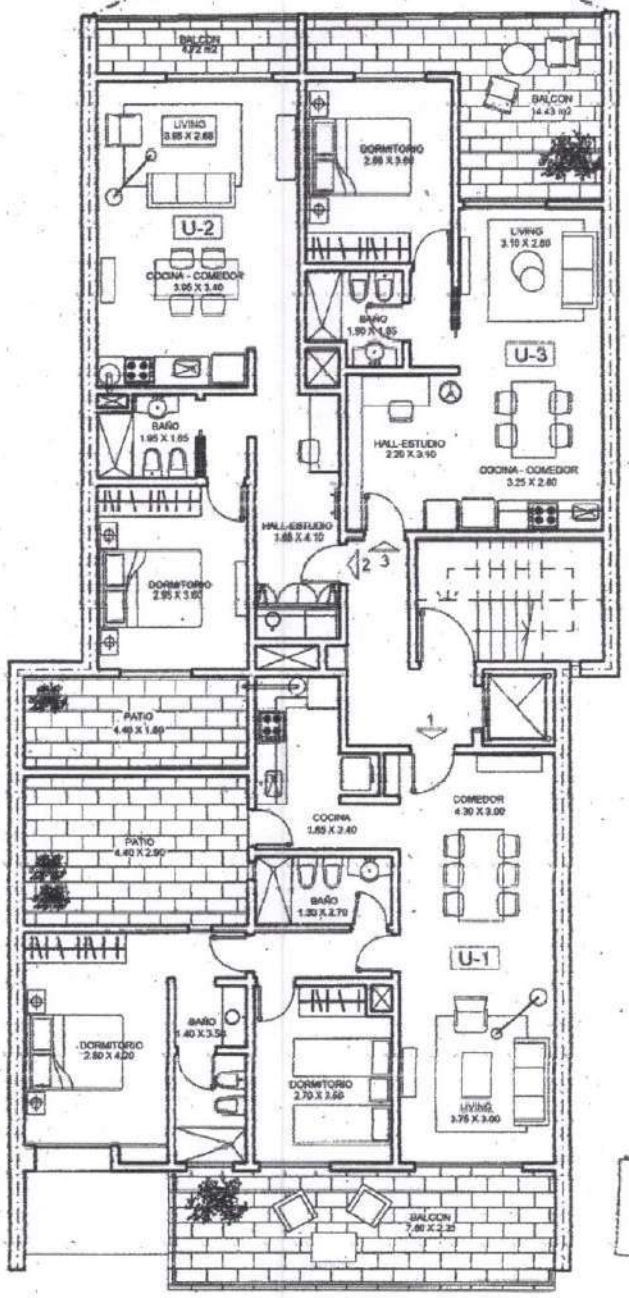
	SUPERFICIES	
	Sup.Cub.	Balcones/Patios
LC	65.76 m2	00.00 m2



JULIA PASCENDINI
ABOGADA-SECRETARIA
REGISTRO PUBLICO
RAFAELA

43

SUPERFICIES		
	Sup.Cub.	Balcones/Patios
U-1	76.34 m2	31.64 m2
U-2	53.19 m2	13.56 m2
U-3	44.75 m2	14.43 m2



CESAR L. DEL ZOPPO
ESCRIBANO PUBLICO
TITULAR
REGISTRO Nº 743
RAFAELA

JULIA PASCENDINI
ABOGADA - SECRETARIA
REGISTRO PUBLICO
RAFAELA

44

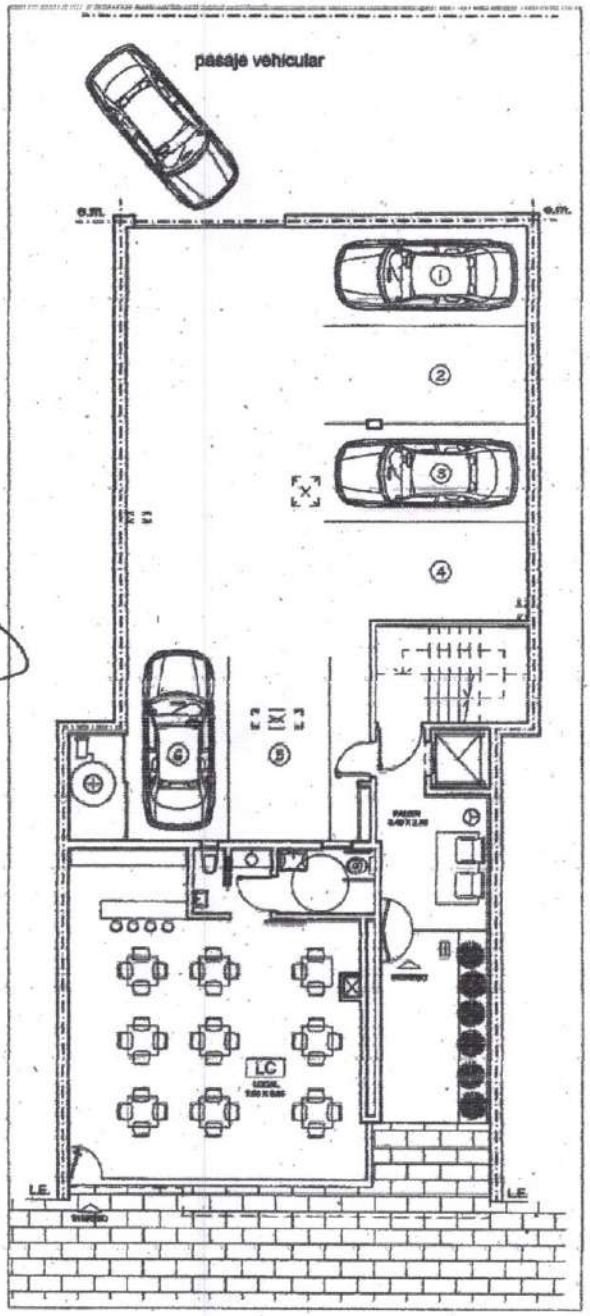
EDIFICIO MIRADOR PLAZA

TODAS LAS VIRTUDES A LA VISTA

CESAR L. DEL ZOPPO
ESCRIBANO PÚBLICO
TITULAR
REGISTRO Nº 743
RAFAELA (STA. FE)

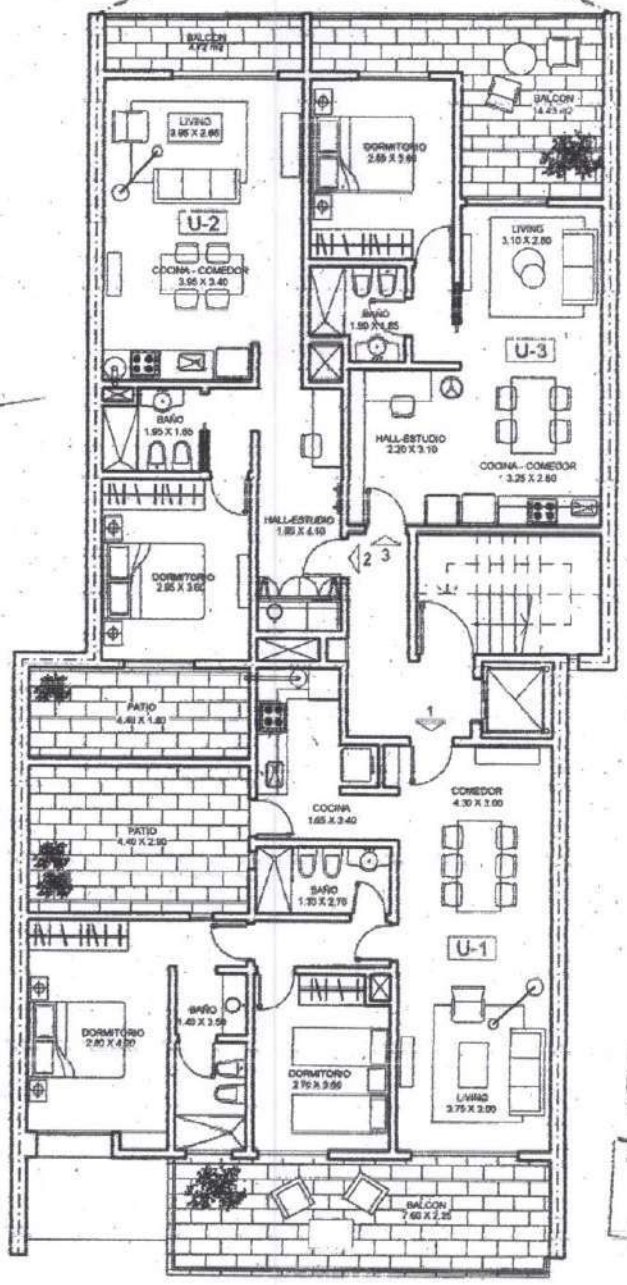
PLANTA BAJA

SUPERFICIES		
	Sup.Cub.	Balcones/Patios
LC	65.76 m2	00.00 m2



45

SUPERFICIES		
	Sup.Cub.	Balcones/Patios
U-1	76.34 m2	31.64 m2
U-2	53.19 m2	13.56 m2
U-3	44.75 m2	14.43 m2



CESAR E. DEL ZOPPO
ESCRIBANO PUBLICO
TITULAR
REGISTRO Nº 745
RAFAELA (STA. FE)

TOMASE RAZON BAJO EL Nº 87 AL FOLIO 11
DEL LIBRO 1 DE FIRMAS COMISIONES DE ESTE
REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO - CONSTE -
RAFAELA, 31 DE MARZO DE 2021.
VEP Nº 87.

JULIA FASCENDINI
ABOGADA-SECRETARIA
REGISTRO PUBLICO
RAFAELA

CERTIFICADO PUBLICO
PROVINCIA DE SANTA FE
RAFAELA
1ra CIRCUNSCRIPCION

94

47

Sunchales, 23 de Abril de 2024-

Ref: Expte Int Nro: 574/2023

Desde el área técnica se procede a dar la factibilidad de la obra de referencia: tendido subterráneo de alimentación eléctrica edificio Mirador Plaza, expediente interno N.º 574/2023.

Sin otro particular saluda atentamente.

JOSÉ LATTANZI
Subsecretario de Obras
y Servicios Públicos
Municipalidad de Sunchales

30

por 30 días más a opción del FIDUCIARIO para el caso que no se haya conseguido nuevo inversor o fiduciante CLASE B) sustituto en remplazo del excluido. **f)** En caso de que, tal como se prevé en la cláusula anterior, se produjera la exclusión de algún fiduciante CLASE B) por falta de pago de sus aportes, la fiduciaria se encargará de buscar otro inversor – fiduciante CLASE B), teniendo prioridad por el plazo de 30 días los demás fiduciantes CLASE B) en partes iguales, el cual deberá cubrir la totalidad de los aportes del excluido y ratificar las cláusulas del presente contrato. Hasta tanto se obtenga el reemplazante, o en caso de que no se lo obtuviera, los restantes fiduciantes CLASE B) se obligan a solventar, en proporción a su participación total en el capital, la porción del moroso. **g)** La totalidad de los aportes dinerarios que reciba la fiduciaria deberán ser invertidos exclusivamente en los gastos que hagan al desarrollo del objeto del presente contrato. **h)** Las sumas que la fiduciaria reciba de los fiduciantes deberán ser depositados exclusivamente en la cuenta que la fiduciaria abrirá al efecto. **i)** Compete a la fiduciaria encarar, a través de las personas físicas o jurídicas que ella contrate, la realización de la totalidad de los trabajos que sean necesarios para la construcción del edificio. **j)** Administrar los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido desde su adquisición, durante su prosecución y hasta la definitiva conclusión, en todos sus distintos aspectos, a saber: mantenimiento, conservación y explotación, debiendo incluirse tareas de adquisición de materiales, insumos, contratación de personal técnico o profesional, dirección y representación necesaria para la realización de las distintas gestiones u obras que sea necesario realizar, llevando adelante todos los trámites, confección de documentos, planos o croquis de cualquier naturaleza, peticiones, habilitaciones, reclamos, ya sean administrativos, tributarios, judiciales o de cualquier otro tipo ante cualquier repartición, organismo de control, Colegio Profesional o Gremio, y cualquier otro fuero o jurisdicción, sea de orden municipal, provincial o nacional. **k)** Llevar adelante la totalidad de la gestión de administración e inversión de los fondos y/o bienes ingresados al patrimonio fiduciario

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1ª CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

realizando al efecto las distintas recaudaciones, apertura de cuentas bancarias que fueran necesarias, reclamos, gestiones judiciales o extrajudiciales de cualquier tipo, produciendo los pagos de todo tipo que fueren menester (tributos, precios, pago de honorarios, aranceles, sueldos, aportes previsionales, seguros, etc.), reservas de fondos, y toda otra adquisición que fuere menester para el más eficaz cumplimiento de la tarea encomendada. **CUARTO: Beneficiarios**. Son los fiduciantes de la siguiente manera: **a)** FIDUCIANTE CLASE A) serán beneficiarios de una: 1. UNIDAD funcional de UN dormitorio ubicada en el PRIMER PISO con balcón al Oeste y patio luz al Este, de 53,19 mt2 de Superficie Cubierta y de 13,56 mt2. de balcón y patio, identificada en croquis de planta anexo como (U-2). 2. Una unidad cochera identificada como 1 en croquis de planta anexo (primera al Norte desde el ingreso vehicular); **b)** FIDUCIANTES CLASE B) son BENEFICIARIOS del remanente y del resultado económico, o sea de la o las unidades que no se vendan o adjudiquen a terceros u otros fiduciantes de cualquier clase que se incorporen y de la utilidad final obtenida por la venta de las unidades salvo las destinadas al FIDUCIANTE CLASE A), en la proporción de sus aportes estipulados en SEGUNDO: b)1..- En todos los casos los beneficiarios serán los fiduciantes CLASE B) o sus sucesores universales o singulares, en los mismos porcentuales del aporte. En el caso que el fiduciante o beneficiario se componga de varias personas será en condominio y podrá actuar cualquiera de ellos indistintamente en representación de todos. En caso de no comunicar al Fiduciario una representación única, el Fiduciario elegirá a uno de ellos a su criterio para toda comunicación, intimación y/o trámite. **QUINTO: Plazo**. El presente contrato se extenderá desde hoy hasta que se complete la construcción y venta, incluso a los mismos beneficiarios, del edificio que se construirá en el inmueble ubicado en calle Carlos Pellegrini de la ciudad de Sunchales, que se aportará por el FIDUCIANTE CLASE A), y hasta el máximo legal. Luego de cumplido un año completo desde el día de hoy, de vigencia de este contrato, los fiduciantes CLASE B), por unanimidad podrán revocar este contrato, pero la revocación no

32

tendrá efecto retroactivo respecto de los contratos que hubiera celebrado el fiduciario. Concluida la obra y sus trámites administrativos y planimétricos, podrá extinguirse el presente aunque reste otorgar escrituras de transferencia de unidades, ya sea por adjudicación o venta, estando el FIDUCIARIO expresamente autorizado para continuar actuando a esos efectos.- **SEXTO**: Destino de los bienes al finalizar el fideicomiso. Designación de fideicomisario. Al producirse la finalización del fideicomiso, y una vez canceladas todas las obligaciones, los bienes remanentes que integraren el patrimonio fiduciario serán transmitidos en plena propiedad a los fideicomisarios según lo up-supra establecido en cláusula CUARTA. Se designa fideicomisario a los fiduciantes-beneficiarios CLASE B), o a sus sucesores universales o singulares. **SÉPTIMO: Derechos y obligaciones de la fiduciaria.** La fiduciaria tiene las más amplias facultades y está legitimada para ejercer su cargo, cumplir y hacer cumplir las obligaciones activas y pasivas que se le imponen por este contrato y por la ley de la materia. A tal efecto y actuando con diligencia y prudencia, sobre la base de la confianza depositada en ella, tendrá la más amplia capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y estar en juicio respecto de los bienes fideicomitidos, con las limitaciones contenidas en la ley de la materia y en este contrato. Con carácter meramente enunciativo se señalan las siguientes facultades: **a)** designar los profesionales que tendrán a su cargo la administración y dirección técnica de la obra, la elaboración de los planos de mensura y sometimiento a régimen de propiedad horizontal; **b)** iniciar y proseguir las obras hasta la total terminación del edificio; **c)** adquirir en propiedad fiduciaria el terreno sobre el que se construirá el edificio; **d)** celebrar contratos y subcontratos de todo tipo con los profesionales, empresas, contratistas, subcontratistas y personas físicas o jurídicas, que estimen necesarios para el cumplimiento del "Contrato"; **e)** la escrituración de las unidades a favor de cada uno de los "beneficiarios-fideicomisarios" y/o adquirentes según corresponda y la adjudicación a los "beneficiarios-fideicomisarios" de las prestaciones comprometidas en este "Contrato"; **f)**

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1ª CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

33

someter el o los inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal; otorgar la correspondiente Escritura Pública de transferencia de dominio fiduciario, de sometimiento a propiedad horizontal, adjudicación y venta, con las cláusulas y condiciones comunes a este tipo de contratos, redactar el Reglamento de Copropiedad y Administración, subdivisión en Propiedad Horizontal, según los planos aprobados, contratar seguros sobre la totalidad del edificio una vez terminado el mismo en compañía de notoria solvencia a libre elección; **g)** Ofrecer las unidades a la venta a terceros adquirentes por sí o por intermediarios, a precio de plaza, al contado o financiando la venta en cuotas con su correspondiente interés de financiación, pactando en cada caso las condiciones de la operación, quedando ampliamente facultado para realizar todo acto tendiente a tal fin.- Especialmente se lo faculta para: suscribir reservas, boletos, documentos de todo tipo, escrituras públicas de transferencia y/o hipoteca, con las cláusulas propias de su naturaleza, o confirmar en la posesión, otorgar recibos y cartas de pago, abonar comisiones y realizar cuantos más actos sean necesarios a estos fines; **h)** Realizar las presentaciones de todo tipo que sean necesarias ante cualquier organismo del Estado Nacional, del Estado Provincial o Municipal; **i)** ejercer todas las acciones que correspondan al propietario pleno y que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, manteniendo siempre y en todo momento informados a los "fiduciantes" respecto de todos los actos que realice de conformidad con lo estipulado en incisos anteriores del presente artículo; **j)** efectuar todas las inscripciones, presentaciones y bajas impositivas pertinentes, tanto frente al Estado Nacional, Provincial o Municipal. **k)** Anualmente deberá rendir cuentas al/los fiduciantes CLASE B) en forma documentada dentro de los noventa días corridos del 31 de diciembre, fecha que se establece para el cierre de los ejercicios anuales. El fiduciario tiene derecho a que se le reembolsen los gastos realizados en interés de la administración. En caso que el ejercicio anual arrojare pérdidas, el déficit deberá compensarse con la realización de bienes fideicomitidos o aportes proporcionales de los

34

fiduciantes. **OCTAVO**: i) Sustitución del fiduciario y cambio de titularidad. El fiduciario cesará en su actuación en los siguientes casos: a) Por renuncia presentada al fiduciante. b) Por remoción a instancia de los fiduciantes o a pedido de los beneficiarios, en ambos casos por unanimidad y con citación fehaciente del fiduciario. c) Por muerte o incapacidad judicialmente declarada del fiduciario. d) por la revocación de los "fiduciantes CLASE B)". El fiduciario sustituto será designado por los fiduciantes, por unanimidad, dentro de los treinta días de haberse producido la renuncia o la causa de remoción. En todos los casos de cese del fiduciario el cambio efectivo se producirá una vez producido el cambio de la titularidad fiduciaria a nombre del fiduciario sustituto. El cambio de titularidad de los bienes fideicomitidos se efectuará por acto otorgado por el fiduciario que cesa, o por los fiduciantes CLASE B), actuando siempre, en este caso, uno de ellos por delegación fehaciente de la mayoría, y el nuevo fiduciario. El instrumento debe contener documentación fehaciente que pruebe la renuncia, incapacidad, fallecimiento, remoción por voluntad unánime de los FIDUCIANTES CLASE B) o remoción judicial del anterior fiduciario y la designación y aceptación del sustituto. **NOVENO**: **Retribución del fiduciario**. La retribución del Fiduciario se estipulará con posterioridad al presente contrato o al final. El fiduciario podrá percibir honorarios a cuenta, que serán compensados de la liquidación final. **DÉCIMO: Derechos y deberes de los fiduciantes-beneficiarios**. Los FIDUCIANTES CLASE B), actuando por mayoría podrán: a) Revocar este contrato, cumplido el primer año de vigencia, preavisando al fiduciario con una anticipación de noventa días corridos. La revocación no tendrá efecto retroactivo. b) Recibir del fiduciario informes mensuales sobre la marcha y el resultado económico de los proyectos en marcha, así como rendición documentada de cuentas, noventa días corridos luego de haber finalizado cada ejercicio anual. La rendición se considerará aceptada, si no fuera observada dentro de los treinta días corridos de recibida. c) Formular instrucciones, dentro de las finalidades del fideicomiso, sobre la administración de los bienes fideicomitidos, las que

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1º CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

35

deberán ser acatadas por el fiduciario d) Producido, por cualquier causa, el cese del fiduciario, quedan autorizados para transferir al nuevo fiduciario, sobre la base de documentación fehaciente, la titularidad registral del patrimonio fideicomitido. e) A título individual y en proporción a sus aportes: Los fiduciantes se comprometen a aportar todos los fondos que sean necesarios para solventar la construcción del edificio que constituye la finalidad del fideicomiso, incluyendo proyecto, materiales, mano de obra, honorarios profesionales, impuestos, aportes, seguros y cualquier otro que sea necesario hasta la adjudicación de las unidades a sus adquirentes. En caso de insuficiencia de los bienes fideicomitidos, deberán abonar al fiduciario, de su peculio, los honorarios devengados y los gastos que hubiera efectuado. f) Tendrán derecho a percibir anualmente, una vez deducidos los honorarios del fiduciario y una suma igual para formar un fondo de reserva, los frutos y rentas producidos por los bienes fideicomitidos. La retención para el fondo de reserva cesará al totalizar éste el 10 % del total presupuestado para la obra en ejecución. La totalidad del fondo de reserva se entregará a los beneficiarios dentro de los diez días de finalizado el fideicomiso. g) Si la renta, más el fondo de reserva, fueran insuficientes para cubrir obligaciones propias de la administración de los bienes fideicomitidos, el fiduciario podrá suspender la entrega de fondos a los beneficiarios hasta tanto se produzcan beneficios suficientes. h) Los beneficiarios podrán ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones emergentes de este contrato, previa conformidad de la mayoría de los fiduciantes, la que deberá prestarse en la medida en que los antecedentes personales y solvencia acreditada por el cesionario sean similares a los del cedente. Toda cesión será otorgada por documento indubitable. Toda cesión que no cumpliera con los requisitos establecidos por este artículo será inoponible a las demás partes de este contrato. Los gastos de la cesión serán a cargo de las partes en la cesión. Los demás fiduciantes CLASE B) tendrá derecho de preferencia a igualdad de condiciones sobre los derechos o la posición contractual que se pretende ceder, por lo que el Cedente deberá seguir

el siguiente procedimiento: 1) comunicar al fiduciario su voluntad de ceder, identificar al posible cesionario, el monto de la cesión y forma de pago; 2) el fiduciario comunicará dentro de los cinco días a los demás fiduciantes quienes en el plazo de 15 días deberán comunicar si ejercen o no su privilegio en las mismas condiciones, solo en forma proporcional a su participación o por el total si otros no lo ejercieren; 3) en el plazo de 15 días de la comunicación del punto precedente firmar el contrato de cesión y abonar al cedente en la forma pactada. **UNDÉCIMO:** Modificaciones a lo estipulado. Excepto los derechos que se han reservado los fiduciantes, toda modificación respecto de las facultades, derechos y obligaciones del fiduciario deberá realizarse de común acuerdo entre éste y la mayoría de los fiduciantes y otorgarse por documento indubitable. **DUODÉCIMO:** Depositario. Todos los instrumentos relativos a los bienes fideicomitidos estarán en poder del fiduciario, quien será responsable de su custodia, así como del Primer testimonio del presente. **DECIMOTERCERA:** Insuficiencia del patrimonio fideicometido. Liquidación. Procedimiento. En caso de insuficiencia de los bienes fideicomitidos para cumplir con las obligaciones del fideicomiso, el fiduciario será el liquidador y los realizará de acuerdo con su naturaleza y condiciones imperantes en el mercado. El remanente será entregado a los acreedores, respetando el orden de los privilegios establecidos para las quiebras. Los fiduciantes, por mayoría, podrán solicitar la remoción del liquidador, en las mismas circunstancias en que pueden solicitar la remoción del fiduciario. **DECIMOCUARTA:** Extinción del fideicomiso. Este fideicomiso se extinguirá por: a) Cumplimiento del fin o del plazo previsto en la cláusula quinta de este contrato. b) Por revocación de los fiduciantes prevista en las cláusulas cuarta y novena. c) Por imposibilidad de cumplimiento de las finalidades del fideicomiso. d) Por decisión coincidente de la mayoría de los fiduciantes y fiduciario. e) Por cualquier otra causa prevista en este contrato. **DECIMOQUINTA: Asambleas de Fiduciantes Beneficiarios** Las Asambleas de Fiduciantes Beneficiarios se reunirán por convocatoria del Fiduciario o por requerimiento de

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1ª CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

37

cualquier Fiduciante Beneficiario. En este último caso, el requerimiento deberá ser dirigido al Fiduciario quien procederá a convocar a la asamblea dentro de un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha de recepción del requerimiento. La asamblea deberá ser citada por medio fehaciente al domicilio de cada Fiduciante Beneficiario establecido en el presente con una antelación mínima de cinco (5) días de su realización. No será necesaria la previa citación cuando en la Asamblea estuviera representado el 100 % de los Fiduciantes - Beneficiarios. Se formará quórum cuando estuvieran presentes Fiduciantes CLASE B) que representen más del 50 % del total de obligación de aportes. Las resoluciones se tomarán por mayoría absoluta de votos la cual se conformará siempre con la mayoría absoluta de los FIDUCIANTES CLASE B) es decir que toda decisión debe contar con la aprobación de los FIDUCIANTES CLASE B), salvo para los actos previstos en este contrato donde se requiera el consentimiento unánime de los Fiduciantes Beneficiarios. Las asambleas serán presididas por la Fiduciaria y se labrará un acta. **DECIMOSEXTA: i) POSESION.** Finalizada la construcción del edificio, aun cuando puedan restar trabajos de terminaciones en algunos sectores que no impidan la razonable habitabilidad de las unidades, la Fiduciaria podrá autorizar la ocupación y uso de las unidades a los beneficiarios y/o compradores, sin que esto implique entrega de la posesión. A tal efecto se firmará un acta de recepción de cada unidad, quedando la Fiduciaria facultado a partir de ese momento a confeccionar y cobrar las liquidaciones de expensas comunes y extraordinarias calculadas conforme al valor proporcional de cada unidad sobre el total del Edificio. Una vez finalizada la construcción de la totalidad de los Departamentos se tramitará el correspondiente Certificado Final de Obra, se someterá el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, se practicará la distribución y transferencia del activo físico del Fideicomiso a los Beneficiarios, Fideicomisarios o adquirentes según el caso y se procederá a la transferencia de las Unidades funcionales entre los Fideicomisarios y/o compradores del Fideicomiso; procediéndose a la extinción y

38

fiquidación parcial o total del fideicomiso por cumplimiento de su fin. **ii) POSESION DE** COMPRADORES PARTICULARES O FIDUCIANTES. Para el caso de compradores que hubiesen financiado la compra de una o varias unidad/es y que a la fecha de entrega adeudaren por cualquier causa un saldo por dicha adquisición, la "Fiduciaria" podrá optar por: **a)** Transferir la Unidad Funcional y efectuar la correspondiente hipoteca sobre el saldo adeudado, o; **b)** Diferir la transferencia de la unidad hasta tanto se complete el saldo adeudado, manteniendo la titularidad del bien a modo de "garantía" de dicha deuda. **DECIMOSEPTIMA: Jurisdicción.** Para cualquier cuestión que se planteara serán competentes los tribunales ordinarios de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, renunciando irrevocablemente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder, inclusive el Federal. **DECIMAOCTAVA:** DESIGNACIÓN DE INMOBILIARIA Y PROFESIONAL INTERVINIENTE: 1) Se designa a INMOBILIARIA GAGGIOTTI S.R.L. de la ciudad de Rafaela como único agente autorizado a ofrecer y vender las unidades resultantes del presente. Podrán asimismo: suscribir reservas y boletos de compraventa, recibir ofertas y entregas de dinero a cuenta del precio, cobrar la comisión de ley al comprador y vendedor o la que acuerden en cada caso, publicitar el proyecto y cuanto acto resulte conducente a la mayor celeridad en la venta de las unidades. El precio de venta deberá ser estipulado por los fiduciantes CLASE B). La presente autorización reviste el carácter de EXCLUSIVA e IRREVOCABLE. 2) Se designa a la Escribanía Del Zoppo, con asiento en calle Las Heras Nº 18 de la ciudad de Rafaela, a efectos de que autoricen la escritura de transferencia del inmueble así como el Reglamento de Copropiedad y Administración y las Escrituras de Transferencia por cumplimiento del contrato de fideicomiso o Compraventa de las unidades funcionales. Asimismo intervendrán en todo contrato de cesión de posición contractual como de incorporación de fiduciantes adherentes. **DECIMANOVENA:** Domicilios. Las partes fijan sus domicilios en los up-supra establecidos donde será válidas todas las notificaciones. Estos

domicilios pueden ser sustituidos por cada una de las partes, siempre que lo comuniquen fehacientemente al Fiduciario **VIGÉSIMA: Gastos de adjudicación**: Estará a cargo de los adquirentes por cualquier título la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudicación o transferencia del/los lotes. Dichos gastos también estarán a cargo de los fiduciantes que opten por retirar sus utilidades mediante la adjudicación de unidades. **DECLARACIONES ACCESORIAS: i)** Requieren del autorizante inscriba el presente en el registro público que corresponda y realice cuanto trámite sea necesario para tal fin. **ii)** Todos los comparecientes declaran que no son Personas Expuestas Políticamente, de conformidad a lo establecido en las Resoluciones de la Unidad de Información Financiera, Ley 25.246 Resolución Nº 21/2011, cuya nómina declaran conocer y aceptar y comprometiéndose a notificar cualquier cambio. **EJEMPLARES Y COPIAS:** Se entregará un testimonio a cada parte del presente, el inscripto en el Registro Público será para el FIDUCIARIO. En caso de nuevos fiduciantes adherentes se les entregará fotocopia certificada, la cual será suficiente y eficaz instrumento de prueba y ejecución del presente. Leo a los comparecientes que la otorgan y firman ante mí, doy fe.- Firmado: **MIGUEL ANGEL LONGONI – CELESTINA LETICIA LONGONI – CARLOS ALBERTO LONGONI – LUIS ALBERTO GAGGIOTTI – GERMAN CLEMENTE GAGGIOTTI – CRISTINA ELENA AYUSTE**. Ante mí: **CESAR LUIS DEL ZOPPO**. Está mi sello.

Concuerda Nº PD00966380

CESAR L. DEL ZOPPO
ESCRIBANO PÚBLICO
TITULAR
REGISTRO Nº 748
RAFAELA (STA. FE)

EPE
Energía de Santa Fe

DISPOSICION Nº: 297

SANTA FE, 13 – DIC - 23

alterar la calidad técnica, confiabilidad y seguridad de las instalaciones, será con cargo a la firma comitente.----------

ARTICULO 8º.- Estará a cargo de **"LA EPESF"** la supervisión de la ejecución de las obras en los términos del Artículo 47 de la Resolución EPE N°527/2019, la que será efectuada por un inspector técnico designado a tal efecto. Las tareas de inspección y control a realizar por **"LA EPESF"** de ninguna forma implican asunción de responsabilidad por daños que pudieran ocasionarse a personas o a bienes, durante la ejecución de las tareas o hasta la recepción definitiva de las instalaciones, ni por los defectos de las mismas, la cual será asumida exclusivamente por el comitente. **"LA EPESF"** estará exenta de toda responsabilidad laboral y previsional que se desprenda de la ejecución.----------

ARTICULO 9º.- En caso de vencer el plazo estipulado en la presente disposición ante las modificaciones del proyecto o imprevistos de obra el comitente por si mismo o a través de su Contratista será responsable de realizar las mismas a su exclusivo cargo, costo y riesgo, tanto las tareas de proyecto como desmonte de los materiales recuperados y de rezago que fueran necesarias a fin de asegurar que la obra quede correctamente terminada, conforme a las reglamentaciones vigentes.----------

ARTICULO 10º.- Las gestiones para el inicio de las tareas de obra correspondientes al proyecto aprobado deberá hacerse efectivo dentro de los 6 (seis) meses de la fecha de emisión de la presente disposición. Fuera de este plazo el comitente podrá solicitar formalmente a la Sucursal correspondiente una única prórroga de 6 (seis) meses adicionales, quedando a exclusivo criterio de dicha Sucursal su autorización. De estar vencido el plazo y si la Sucursal considera que el proyecto se encuentra desactualizado en función de la infraestructura existente al momento de solicitar la prórroga y/o se incumple con normas técnicas actualizadas de esta EPESF, el comitente deberá gestionar nuevamente la aprobación de proyecto.----------

ARTICULO 11º.- Regístrese, comuníquese y archívese.----------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Téc. MELISA URIARTE
COOR. Y PROG. TÉCNICA
AREA PROYECTOS
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA SFE

EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA EPE SANTA FE

Firmado en su original por:
Ing. Carlos H. Curet
JEFE ÁREA PROYECTOS
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA DE SANTA FE

Por INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

24

Rafaela, 05 de Abril de 2024.

Sres. de
Municipalidad de Sunchales
PRESENTE

Ref.: CUIT 30-71704848-9
Fideicomiso Mirador Plaza

De mi consideración:

Me dirijo a Uds. a fin de autorizar al arquitecto Torresagasti Sebastián Hugo, DNI Nº 23.801.338, a realizar las gestiones correspondientes y solicitud de autorización de la obra de alimentación eléctrica del edificio Mirador Plaza ubicado en Carlos Pellegrini Nº 82 de la localidad de Sunchales.

Sin otro particular, los saludo muy atte.

Ayuste Cristina E.
DNI: 16.971.843
Fiduciaria

Fideicomiso Mirador Plaza * **ESCRITURA NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO.** En la ciudad de Rafaela, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe, República Argentina, a los once días del mes de diciembre del año dos mil veinte, ante mí, Escribano autorizante, Titular del Registro de Contratos Públicos número Setecientos cuarenta y ocho. COMPARECEN: **i) Miguel Ángel LONGONI**, argentino, de apellido materno Rossa, nacido el 17 de Septiembre de 1948, Documento Nacional de Identidad Nº 5.261.687, C.U.I.T. Nº 20-05261687-6, casado en primeras nupcias con Stella Maris Bulfi, con domicilio en calle Ituzaingó número 1055 de Rafaela, departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe; **ii) Celestina Leticia LONGONI**, argentina, de apellido materno Rossa, nacida el 27 de septiembre de 1945, Documento Nacional de Identidad Nº 5.189.929, C.U.I.T. Nº 27-05189929-1, soltera, **iii) Carlos Alberto LONGONI**, argentino, de apellido materno Rossa, nacido el 5 de agosto de 1955, Documento Nacional de Identidad Nº 11.728.855, C.U.I.L. Nº 20-11728855-3, casado, ambos con domicilio en calle Carlos Pellegrini número 82 de la ciudad de Sunchales, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe, **iv) Luis Alberto GAGGIOTTI**, de apellido materno Pierini, nacido el 24 de diciembre de 1957, Documento Nacional de Identidad Nº 13.476.459, CUIT Nº 20-13476459-8, casado en primeras nupcias con Cristina Elena Ayuste, con domicilio en calle Fleming número 89 de esta ciudad, e-mail: luis@gaggiotti.com.ar, **v) Germán Clemente GAGGIOTTI**, de apellido materno Pierini, nacido el 21 de febrero de 1961, Documento Nacional de Identidad Nº 14.338.298, CUIT Nº 20-14338298-3, casado en primeras nupcias con Alfonsina Leticia Bacci, con domicilio en calle M.Verdú número 221 de esta ciudad, e-mail: german@gaggiotti.com.ar; y **vi) Cristina Elena AYUSTE,** de apellido materno Torti, nacida el 28 de diciembre de 1964, Documento nacional de Identidad número 16.971.843 casada en primeras nupcias con Luis Alberto Gaggiotti, con domicilio en calle Lavalle número 232 de esta Ciudad, E-mail: cayuste@estudioayuste.com.ar. Todos capaces y de esta ciudad de Rafaela, Departamento Castellanos, Provincia de Santa

Fe, a quienes identifico por exhibición sus respectivos documentos de identidad de los cuales extraigo fotocopias y agrego a la presente. **INTERVENCIÓN:** Todos lo hacen por sí. **PARTES DEL CONTRATO**: Los TRES PRIMEROS (i), ii) y iii) lo hacen en el carácter de **FIDUCIANTES CLASE A),** el iv) y v) lo hacen en el carácter de **FIDUCIANTES CLASE B),** y la vi) en el carácter de **FIDUCIARIA.** Los FIDUCIANTES y el FIDUCIARIO convienen en celebrar y constituir el presente **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN** que se denominará **"Fideicomiso MIRADOR PLAZA"**, en el que las partes tendrán las facultades, obligaciones y limitaciones que le acuerda la ley respectiva, en sus términos y condiciones, en tanto no fueran modificadas, ampliadas, limitadas o suprimidas por el presente. A tal efecto acuerdan: **PRIMERO**: **Finalidades**. **1.** Los fiduciantes CLASE A) aportarán un inmueble urbano ubicado en calle Carlos Pellegrini, frente a Plaza Pública partida inmobiliaria 081100-059571/0001-2, de la ciudad de Sunchales y recibirán en beneficio una unidad vivienda y una cochera en Propiedad horizontal que luego se describirá. Los fiduciantes CLASE B) se proponen construir unidades comerciales, de viviendas y cocheras en Propiedad Horizontal sobre el inmueble aportado por los FIDUCIANTES CLASE A) y serán beneficiarios del remanente. Los fiduciantes CLASE A) podrán adquirir una o más de las unidades que se construirán, en las mismas condiciones que cualquier tercero, o sea a precio de plaza. **2.** Los fiduciantes CLASE B), en su conjunto, deben efectuar los aportes necesarios para ejecutar el proyecto hasta su total terminación, de acuerdo con las siguientes bases y condiciones: **a.** El edificio se desarrollará según el proyecto que desarrolle el estudio de arquitectura que designen los FIDUCIANTES CLASE B) y que sea aprobado por los mismos. **b.** El proyecto juntamente con las respectivas memorias descriptivas, integrarán el presente como anexo. En los trabajos podrán introducirse las modificaciones que indique la dirección de obra, siempre que no se modifique sustancialmente el proyecto. **c.** La construcción será realizada por la empresa constructora que la FIDUCIARIA crea conveniente para los intereses del presente. **d.**

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1ª CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

27

La administración de la obra será realizada, también como condición de este contrato, por la FIDUCIARIA. e. La fiduciaria celebrará los respectivos contratos de locación de obra y servicios profesionales con cada una de las empresas o personas elegidas. A tal efecto acuerdan que la finalidad primordial del fideicomiso es administrar y disponer el patrimonio fideicomitido, mediante la edificación, transformación y enajenación por pre-venta, venta, permuta, dación en pago, aporte a sociedades, adjudicación, transferencia por cumplimiento de contrato o cesión de derechos, sobre el inmueble de referencia, y los demás bienes fideicomitidos, según su naturaleza, con los cuidados y precauciones que se le puede exigir a un buen hombre de negocios. **f. Las facultades conferidas a la fiduciaria son amplias, plenas e ilimitadas**, con la única limitación de no disponer a título oneroso o gratuito de los bienes que constituyen actualmente el fondo fiduciario y los que se incorporen en adelante. Le queda expresamente prohibido, respecto de ellos: transferirlos, gravarlos con derechos reales o darlos en garantía, sin tener autorización fehaciente previa de los fiduciantes CLASE B), por mayoría otorgada por instrumento indubitable. Queda exceptuada la transferencia de dominio a quienes resulten adquirentes de las unidades que se construyan y edifiquen; así como las transferencias de dominio a favor de los fideicomisarios o sus sucesores al tiempo de la extinción del fideicomiso, o a terceros acreedores o adquirentes en caso de tener que realizar los bienes por resultar insuficientes para el cumplimiento del fideicomiso. **SEGUNDO: Bienes objeto del fideicomiso.** Los constituyen: 1) el lote de terreno ubicado en calle Carlos Pellegrini se individualiza como una fracción de terreno con todo lo clavado, plantado y edificado, comprendida en la manzana número cincuenta y cinco de la localidad de Sunchales, departamento Castellanos, de esta provincia, señalada en el plano de subdivisión practicado por el Ingeniero Civil don eros J.A.Faraudello en julio de 1939, y registrado en el Departamento Topográfico de la Provincia bajo el número novecientos cincuenta y cuatro, con el NUMERO ONCE, cuyo lote se encuentra ubicado a partir después de los once metros ocho

28

centímetros de la esquina Sud-Este de dicha manzana hacia el Norte frente a Plaza Pública.- En las medidas señaladas se comprenden las correspondientes a una fracción de terreno que abarca porción de este lote y forma parte de un pasaje que da frente a la calle Juan B.Justo sobre la que constituyó una servidumbre de tránsito pasiva a favor de las fincas edificadas en los lotes números doce, trece, nueve y ocho del referido plano de subdivisión, situada en los fondos del mismo lote, ubicada dicha fracción a los veinticuatro metros cincuenta y dos centímetros de frente de la calle Carlos Pellegrini en el costado Sud y a los veinticuatro metros cincuenta y ocho centímetros en el costado Norte y compuesta de cinco metros ocho centímetros en el costado Sud, cinco metros seis centímetros en el costado norte y diez metros dieciocho centímetros en cada uno de los costados Este y Oeste. Esta finca goza a su vez sobre la formada por el lote número diez de la servidumbre pasiva de tránsito referida, empadronado bajo la partida inmobiliaria 081100-059571/0001-2. 2) Toda suma de dinero que el fiduciario reciba o hubiera recibido de los fiduciantes CLASE B) destinada a ser incorporada al patrimonio fiduciario, y las que reciba posteriormente con ese fin; así como toda clase de bienes que, de acuerdo con el sistema establecido en este contrato, ingresen al patrimonio fiduciario en reemplazo o sustitución de los indicados precedentemente o por pre-ventas o ventas de las unidades proyectadas, incluso las rentas que los fiduciantes CLASE B) decidieran incorporar por mayoría. **TERCERO: Aspectos especiales del fideicomiso. a)** La fiduciaria estimará para el proyecto el monto total de la inversión. El proyecto será un anexo que se conformará con: ESENCIALES: 1) proyecto, 2) especificaciones técnicas. RECOMENDABLES: 1) presupuesto, 2) planilla de contabilidad, 3) aportes y 4) toda la documentación relacionada al mismo. Los importes que surjan de la documentación aquí indicada son meramente informativo, ya que podrá sufrir los reajustes en más o en menos que impongan la variación de los costos de obra. Dado que la obligación de los fiduciantes CLASE B) es aportar todas las sumas que sean necesarias para la concreción del proyecto, no

COLEGIO DE ESCRIBANOS
03/12/2020
1° CIRCUNSCRIPCION
PROVINCIA DE SANTA FE

29

podrán efectuar reclamo alguno por eventuales diferencias entre la estimación practicada y el costo final de la obra. **b)1.** Los aportes la concreción de la obra hasta su total terminación, excluyendo el aporte del terreno, serán en la proporción del 50% cada FIDUCIANTE CLASE B). **2.** A los fines de cumplimentar con los fines del presente los FIDUCIANTES CLASE B) podrán ceder total o parcialmente su posición contractual. Podrán además, a través de la FIDUCIARIA obtener fondos de la pre-venta de unidades. **3.** El aporte de los FIDUCIANTES CLASE A) será realizado en su totalidad con la transferencia del dominio fiduciario del inmueble sobre el que se construirá el edificio, individualizado en SEGUNDO.1). **c)** La forma que se establezca en el futuro para realizar futuros aportes deberá asegurar el financiamiento de la obra. Se podrán convenir y/o realizar aportes en especie siempre que se trate de insumos necesarios para la obra y éstos se valúen a precios no superiores a los de plaza. **d)** Es obligación de cada uno de los fiduciantes integrar sus aportes en la fecha que en cada caso se pacte. La falta de pago en dicha fecha producirá la mora de pleno derecho y obligará al pago de un interés compensatorio y punitorio del 5 % mensual, sin perjuicio de las sanciones que se prevén en el artículo siguiente. **e)** La falta de pago en término de una cualquiera de las cuotas producirá la caducidad de los plazos. En este caso la fiduciaria podrá optar entre: 1) demandar al fiduciante CLASE B) moroso por la totalidad de la suma adeudada, más los intereses que correspondan, o 2) excluir al moroso de este contrato. Para ello deberá previamente intimado al pago en un plazo no superior a los treinta días mediante carta documento dirigida al domicilio constituido en este contrato. Vencido dicho plazo sin que el moroso hubiese cancelado totalmente su obligación, el fiduciario le comunicará en forma fehaciente su exclusión. En este supuesto el fiduciante moroso perderá, en concepto de multa, el veinte por ciento de las sumas abonadas, las que integrarán el fondo fiduciario y serán oportunamente acreditadas en las cuentas de cada uno de los fiduciantes CLASE B). El ochenta por ciento restante le serán devueltas en un plazo no menor de 30 días, prorrogable

Sunchales autorizando la realización de la obra proyectada sobre espacio público. **Es de hacer notar que la misma es imprescindible para dar inicio a los trabajos, o en su defecto si el Ente en cuestión rechaza lo presentado, toda modificación que se deba concretar será por cuenta y cargo de la Firma Comitente y/o el Profesional actuante.** - A la Ultima comunicación ajuntara: **a)** Tres (3) copias del plano de la obra ejecutada; **b)** El cómputo y presupuesto actualizado de acuerdo a lo ejecutado, discriminando la mano de obra y **c)** En los planos de la red de Baja Tensión deberán identificar cada salida desde la SETA con un color diferente, de lo contrario de no contar con la información suficiente requerida, EPESF se reserva el derecho a no recepcionar la misma.- La documentación mencionada será suscripta por el Profesional interviniente.----------

ARTICULO 4º.-. Dado que las instalaciones serán transferidas a esta EPE, ésta se reserva el derecho a inspeccionar los materiales a utilizar, por lo tanto el Conductor Técnico deberá comunicar con una antelación de **diez (10) días**, la disponibilidad de los mismos para ser ensayados en fábrica por el personal de esta Empresa.----------

ARTICULO 5º.- El Conductor Técnico deberá tener en cuenta que: **a)** El Tablero de Medición del Edificio será visado por la Agencia Sunchales de la Sucursal Noroeste; **b)** En los cruces de L.S.B.T. 1,1 kV proyectados con calles públicas, deberá instalar caños de PEAD ø 160 mm – espesor 5,8 mm (doble cañero); **c)** El tendido de L.S.B.T. 1,1 kV pasará por el Núcleo 2 correspondiente al tercio central de la vereda a una profundidad mínima de 0,80 m.; **d)** Las fundaciones deben realizarse según TN 01 para BT; **e)** La totalidad de la postación de Baja Tensión, estará ubicada sobre ejes medianeros o liberando ochava en el caso que se ubiquen en las esquinas; **f)** En caso de ser necesario, deberá hacerse cargo de la remoción de las instalaciones existentes que con motivo de la presente obra queden inutilizadas o mal ubicadas, a fin de asegurar que la obra quede correctamente terminada, conforme a las reglamentaciones vigentes y a las reglas del buen arte; rrectamente terminada, conforme a las reglamentaciones vigentes y a las reglas del buen arte; **g)** Es responsabilidad de la contratista la provisión y ejecución de todo el alcance de obra; **y no se habilitara ni pondrá en servicio las instalaciones hasta en tanto y cuanto la obra no se encuentre ejecutada en su totalidad de acuerdo a los lineamientos establecidos en la presente disposición**; **h)** La documentación conforme a obra será entregada, aparte del medio gráfico convencional, en un medio digital estándar (PENDRIVE) y constará de una carpeta PROYECTO (dibujo) y otra BASELINEAS (base de datos del proyecto); **i)** Toda la obra se ejecutará teniendo en consideración la **ETN 097, 098, 100 y 160** y todas las **Normas Técnicas Vigentes de la EPESF** aplicables a este tipo de obra; y **j)** Cuando se afecten instalaciones propiedad de esta EPE, los trabajos se harán en presencia de personal de la **Agencia SUNCHALES de la Sucursal Noroeste**, a quien se solicitará la autorización previa, exhibiendo copia del proyecto aprobado y de la presente Disposición.----------

ARTICULO 6º.- A los fines que esta E.P.E. suministre el servicio y brinde el mantenimiento de las instalaciones, tal como fueron proyectadas; las mismas deberán ser donadas a esta Empresa por la firma comitente de la obra, previo a su habilitación y sin cargo ni condicionamiento alguno, para lo cual se suscribirá el formulario correspondiente, certificando la firma ante Escribano Público o Juez de Paz. Deberá adjuntar la documentación que lo habilite expresamente para tal fin.----------

ARTICULO 7º.- Este Organismo iniciará el trámite tendiente a la aceptación de la donación, una vez transcurridos ciento ochenta (180) días desde la puesta en servicio de las instalaciones, siempre y cuando se haya cumplimentado a su exclusivo criterio con todos los requisitos exigidos en la presente Disposición.- Hasta tanto esta E.P.E. sea titular de las instalaciones, el mantenimiento y la provisión de todos aquellos elementos que se deterioren y sea necesario reponer a los fines de no

Por INGENIERIA 82 SRL
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

E.P.E.
Folio Nº: 15
SANTA FE

EPE
Energía de Santa Fe

DISPOSICION Nº: 297

SANTA FE, 13 – DIC - 23

VISTO: El Expte.: Nº **1-2023-1.095.519**–E.P.E., Proyectos Nº 23-41-0-0-0312 (L.S.B.T.) y 23-41-0-0-0313 (L.A.B.T.), C.I.E. Nº 23.430, en el que obra el proyecto, cómputo y presupuesto confeccionado por el Ing. Pablo R. CAMUSSONE, **por encargo del "FIDEICOMISO MIRADOR PLAZA" (Fiduciaria: Sra. Cristina E. AYUSTE)**, y destinado a regir los trabajos tendientes a proveer de energía eléctrica a un edificio de propiedad horizontal, compuesto por 1 local comercial y 15 departamentos, ubicado en el inmueble de N.º 08-11-00-059571/0001-6 de Partida Inmobiliaria, emplazado sobre calle Carlos Pellegrini N.º 82, de la localidad de **Sunchales,** Dpto. Castellanos, y;

CONSIDERANDO:

Que la **U. T. Proyectos Rafaela**, en Nota Nº 1257-IN-23, expresa que en el análisis realizado se determinó que el proyecto está en condiciones de ser aprobado, habiéndose confeccionado el presupuesto con los precios de uso corriente para este tipo de obras, al momento de su presentación ante el Colegio Profesional correspondiente;

Por ello, en ejercicio de las facultades delegadas y atribuciones conferidas por Resoluciones Nº 197/08, 514/11, 358/22, 359/22 y 369/22 del Directorio de la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe;

EL JEFE AREA PROYECTOS DE LA
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA

D i s p o n e:

ARTICULO 1º.- Aprobar el proyecto, cómputo y presupuesto confeccionado por el Ing. Pablo R. CAMUSSONE, **por encargo del "FIDEICOMISO MIRADOR PLAZA" (Fiduciaria: Sra. Cristina E. AYUSTE)**, y destinado a regir los trabajos tendientes a proveer de energia eléctrica a un edificio de propiedad horizontal, compuesto por 1 local comercial y 15 departamentos, ubicado en el inmueble de N.º 08-11-00-059571/0001-6 de Partida Inmobiliaria, emplazado sobre calle Carlos Pellegrini N.º 82, de la localidad de **Sunchales,** Dpto. Castellanos, autorizando a la firma Comitente a ejecutar la obra consistente en: **a)** La construcción de aprox. 149 m. de L.S.B.T. XLPE 1,1 kV (3x120+1x70 mm2 Al.); y, **b)** La construcción de aprox. 44 m. de L.A.B.T. Preensamblada (3x70/50+1x25 mm2 Al.).----------

ARTICULO 2º.- La contratista de la obra será la responsable de gestionar las interferencias, autorizaciones y / o permisos de paso de electroducto ante los demás organismos y / o entes según corresponda, dejando exenta de dicha función y responsabilidad a EPESF. Previo al inicio de todas las tareas deberá presentar las respectivas autorizaciones aprobadas por el organismo de competencia. De lo contrario EPESF se reserva el derecho de no autorizar el comienzo o avance de la Obra, hasta tanto y cuanto no se cumplimente con todos los aspectos formales. Y en caso de no cumplimentar con los demás organismos no se procederá a aceptar la obra en donación por lo que ante cualquier falla y/o mantenimiento de la instalación será responsabilidad del comitente.----------

ARTICULO 3º.- El Conductor Técnico deberá comunicar anticipadamente a esta E.P.E. la fecha de iniciación de las tareas y una vez finalizadas solicitará la inspección que corresponde previo a la habilitación.- A la primera comunicación adjuntará: **a)** Orden de Trabajo, Liquidación de Aportes, y Plano Sellado por el Colegio de Ingenieros Especialistas de la Provincia de Santa Fe – Distrito I, en concepto de Conducción Técnica de la obra proyectada; y, **b)** Decreto de la Municipalidad de

Por INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

(10)

Cooperativa
Agua Potable
de Sunchales

Av. Independencia 98 – S2322AWN – Sunchales – Santa Fe
Telefónos: 03493 – 421429 / 420426
Av. Rivadavia 393 – S2305 – Lehmann – Santa Fe
Telefono: 03492 - 480202
e-mail: info@capsunchales.com.ar

Sunchales 04/03/24

Marcelo Michelini
Ingeniería 82

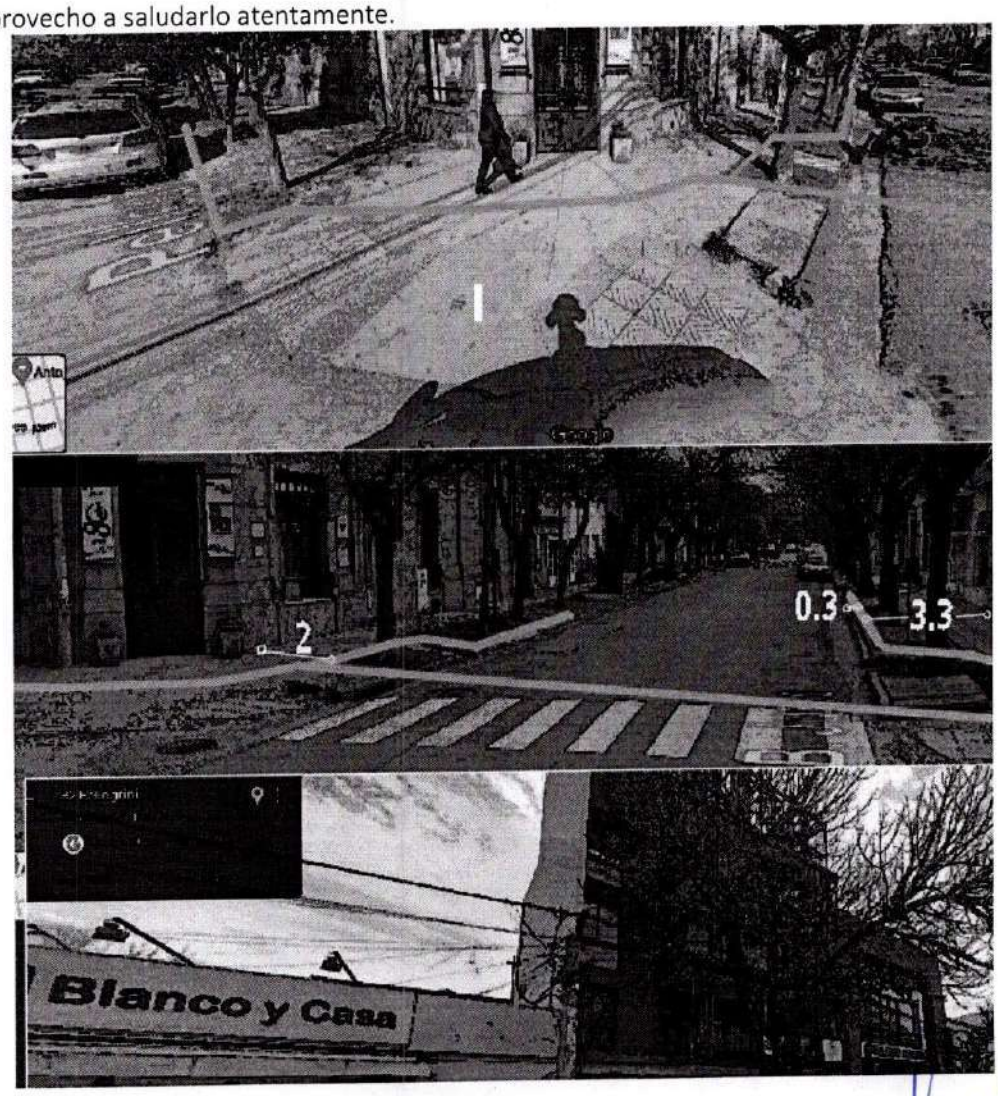
Ref: Interferencia Agua Potable
Para obra Cableado Edificio Pelegrini 82

Me dirijo a usted con el fin de informar la ubicación de caño de agua potable por Pelegrino entre Zeballos y Av. Independencia para presentar ante EPE en el contexto del proyecto "tendido de cable para alimentar edificio Pelegrini 82.

Al respecto debemos aclarar que los caños de se PEAD clase 6 180 mm por vereda oeste e/ Amigos del arte y Av Independencia, el resto de Ø 63, la tapada es aproximadamente 55/65 cm, con malla de advertencia

Desde ya gracias por solicitar interferencias, y le pido tenga a bien convocarnos a la obra a los teléfonos de referencia cuando comiencen a ejecutarlos.

Aprovecho a saludarlo atentamente.



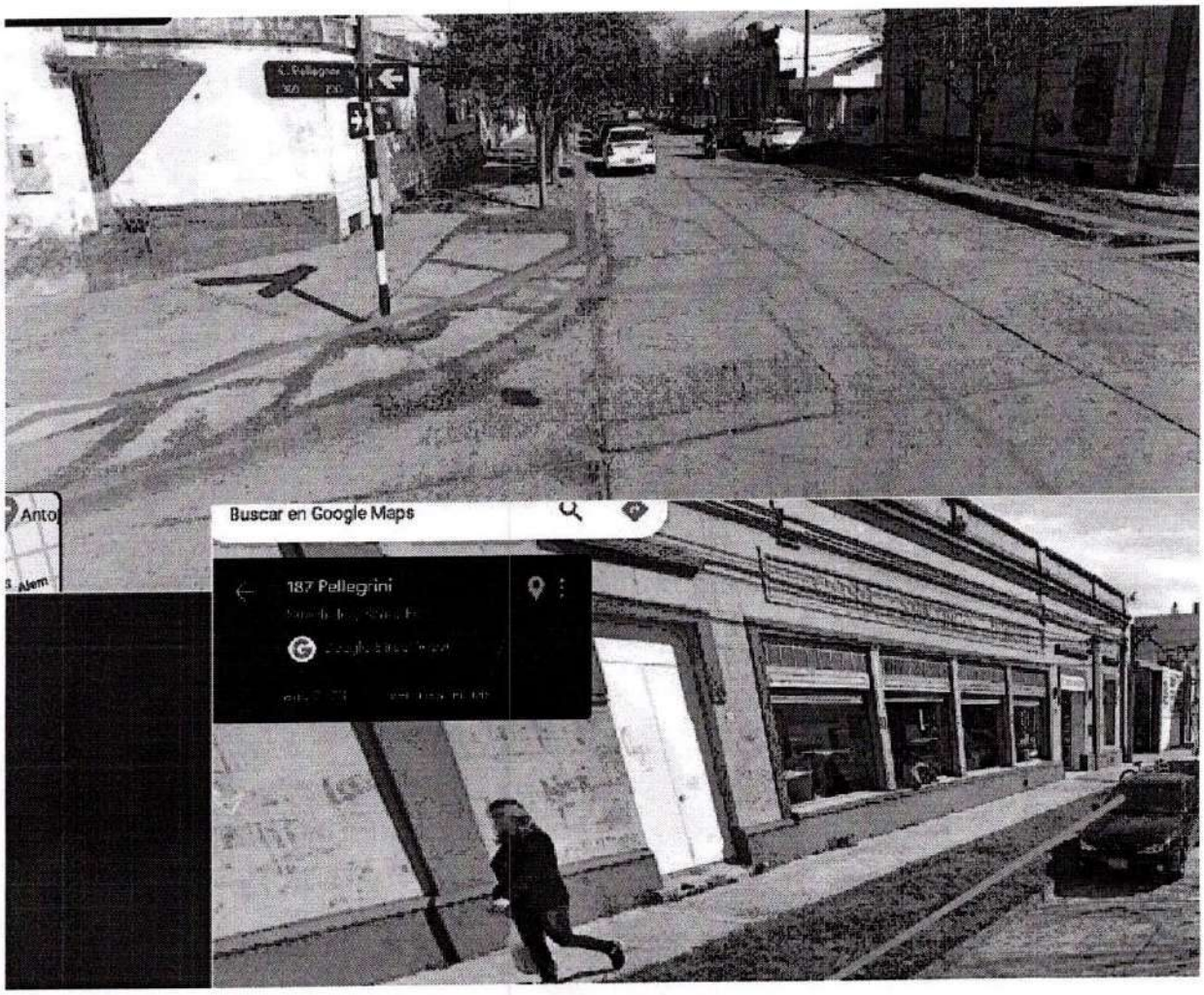
1

Por INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

(11)

Cooperativa
Agua Potable
de Sunchales

Av. Independencia 98 – S2322AWN – Sunchales – Santa Fe
Telefónos: 03493 – 421429 / 420426
Av. Rivadavia 393 – S2305 – Lehmann – Santa Fe
Telefono: 03492 - 480202
e-mail: info@capsunchales.com.ar



Ing. Eduardo Alasia
Jefe tecnico
Coop. De Agua Potable Sunchales

POLINGENIERÍA 32 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

(12)

Sunchales, 12 de Julio de 2023

Sr. Marcelo Michelini

S / D

Ref: Alimentación eléctrica edificio Mirador Plaza.
(Inmueble ubicado en calle Pellegrini 82)

De mi mayor consideración:

En respuesta a la consulta de referencia, donde solicitan se adjunte la profundidad de la red cloacal ubicada en calles Zeballos y J.B. Justo Barrio Centro, de esta Ciudad.

Informamos que dicha respuesta es afirmativa. La misma se referenciará antes de la interferencia, cuando se esté ejecutando la obra.

Sin otro particular aprovecho a saludarlo Atte.

Por INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

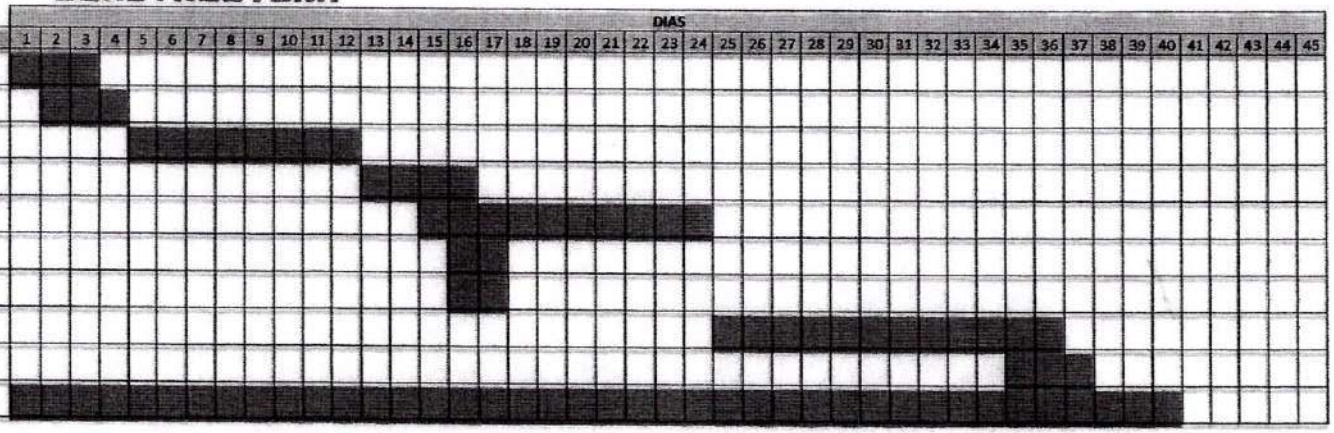
JOSÉ LATTANZI
Subsecretario de Obras
y Servicios Públicos
Municipalidad de Sunchales

Cronograma: Construcción de Edificio

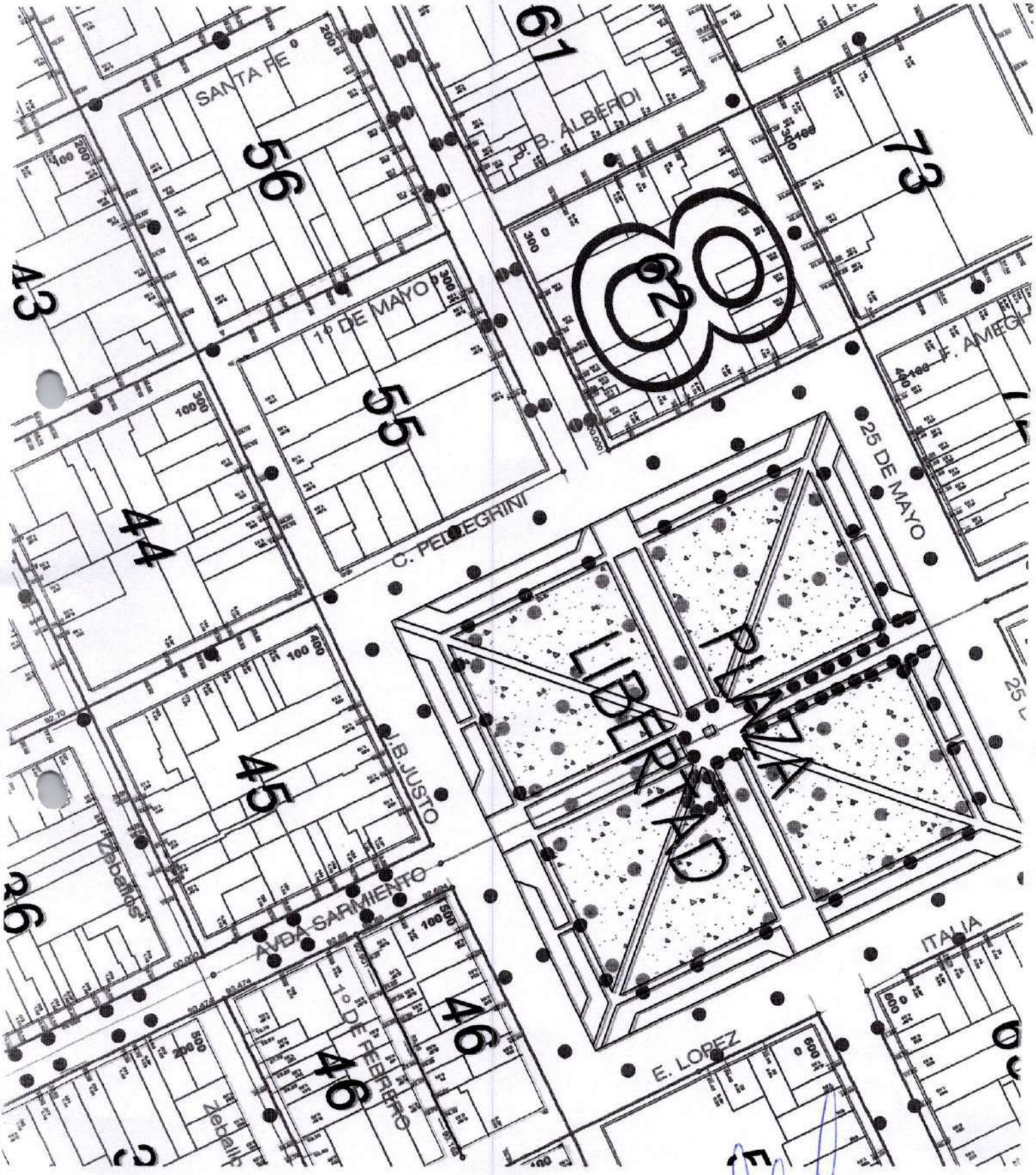
Comitente: Fideicomiso Mirador Plaza - Sunchales
Constructora: Constructora Cabrera

CABRERA CONSTRUCTORA

Item	Descripción	DIAS
1	Aserrado y demolición de veredas	
2	Aserrado y demolición de pavimento	
3	Excavación manual	
4	Cama de arena	
5	Relleno y compactación de excavación	
6	Colocación de cama de ladrillos comunes	
7	Colocación de malla de advertencia	
8	Reposición de veredas	
9	Reposición de pavimento	
10	Señalización para la ejecución de los trabajos	

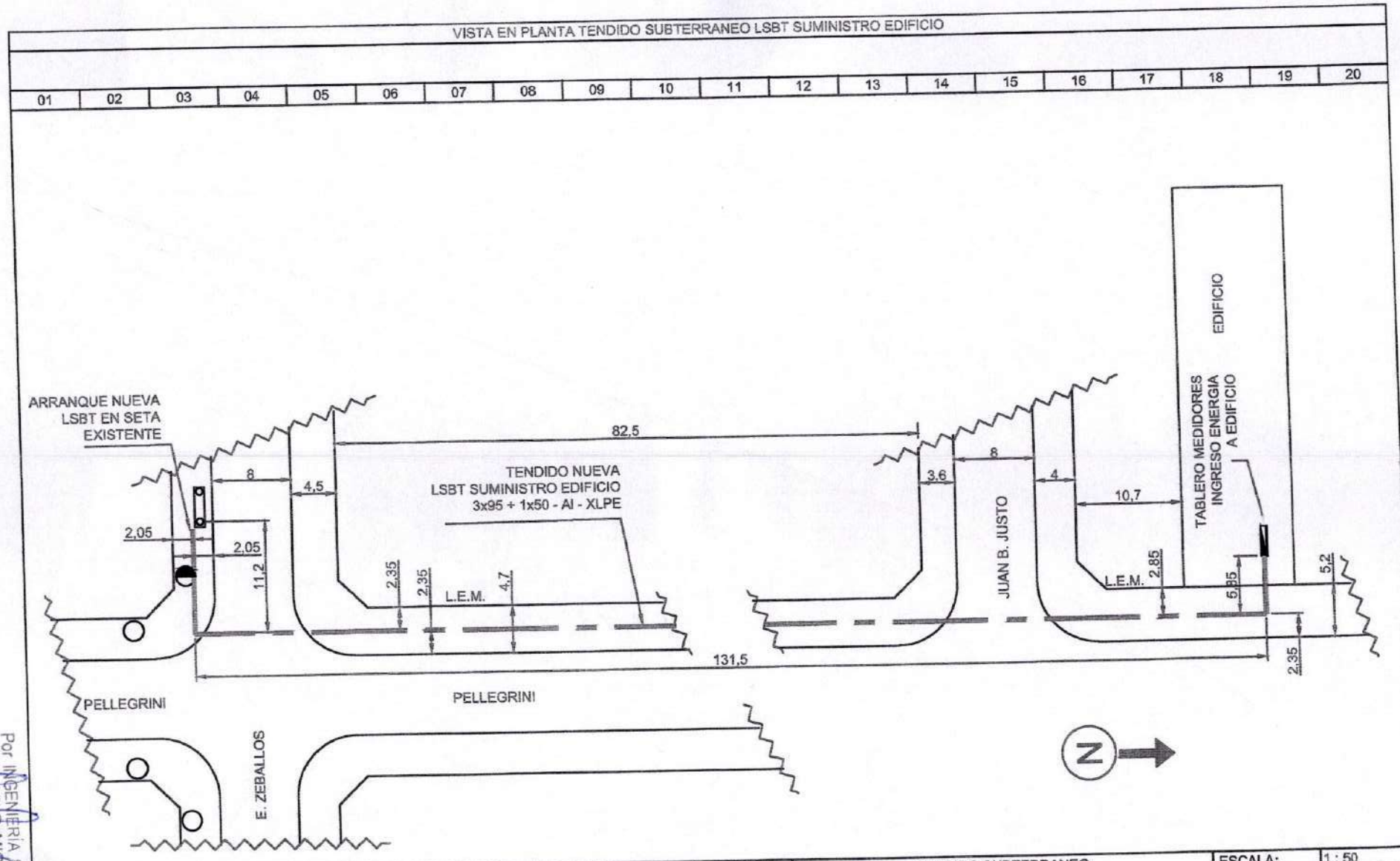


Por INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE



Por INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

VISTA EN PLANTA TENDIDO SUBTERRANEO LSBT SUMINISTRO EDIFICIO



Por INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MIGUELINI
D.N.I. 20.060.820
SOCIO GERENTE

	FECHA	NOMBRE	FIRMA
DIBUJO:			
REVISO:			
APROBO:			

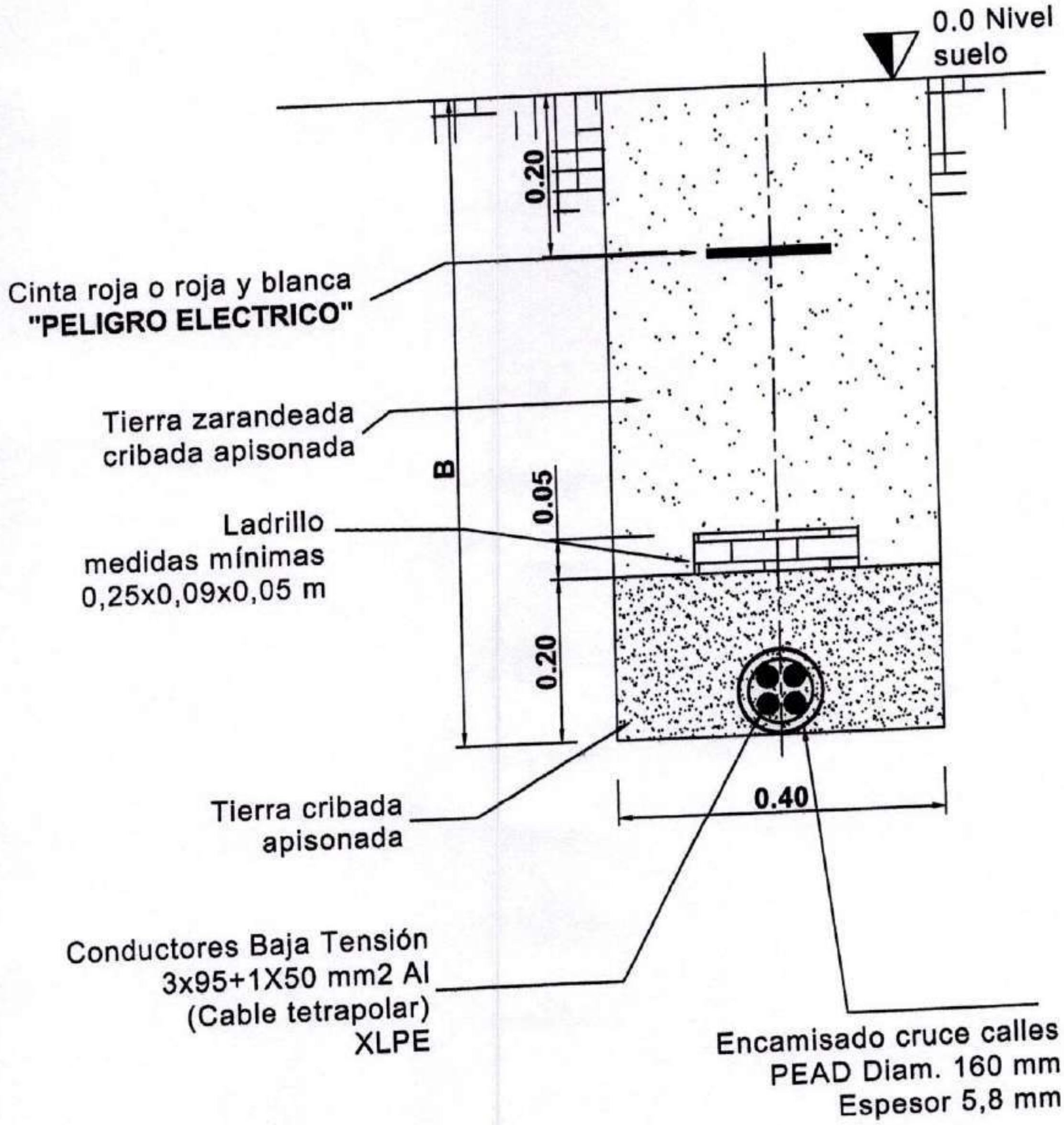
TENDIDO SUBTERRANEO
LSBT
SUMINISTRO EDIFICIO
EDIFICIO MIRADOR PLAZA

ESCALA:	1 : 50
ACTUALIZADO:	-
PLANO N°:	PLD-1291
HOJA N°:	03 de 03

15

DETALLE CANALIZACION Y TENDIDO CONDUCTORES SUBTERRÁNEOS BT - SECTOR CRUCES CALLES E. ZEBALLOS Y JUAN B. JUSTO

16



REFERENCIAS:

A: EJE DE LSBT EN NUCLEO CENTRAL VEREDA

Por INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

	FECHA	NOMBRE	FIRMA
DIBUJO:			
REVISO:			
APROBO:			

DISPOSICIÓN Y EMPLAZAMIENTO
CONDUCTORES LINEA SUBTERRÁNEA BT
SECTOR CRUCES CALLE E. ZEBALLOS Y JUAN B. JUSTO

EDIFICIO MIRADOR PLAZA

ESCALA:	[S.E.]
ACTUALIZADO:	-
PLANO Nº:	PLD-1293
HOJA Nº:	02 de 03

PRESUPUESTO: Obra civil de alimentación eléctrica - Edificio Mirador

CABRERA CONSTRUCTORA

Fecha: 19/02/2024

Comitente: Ingeniería 82
Ubicación: calle Pellegrini entre J. B. Justo y Zeballos

ITEM	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTALES
1,1	Aserrado y demolición de veredas	m^2	20,00	$ 2.810,00	$ 56.200,00
1,2	Aserrado y demolición de pavimento	m^2	9,00	$ 3.880,00	$ 34.920,00
1,3	Excavación manual	m^3	80,00	$ 5.510,00	$ 440.800,00
1,4	Cama de arena	m^3	22,00	$ 650,00	$ 14.300,00
1,5	Relleno y compactación de excavación	m^3	58,00	$ 7.630,00	$ 442.540,00
1,6	Colocación de cama de ladrillos comunes	ml	160,00	$ 455,00	$ 72.800,00
1,7	Colocación de malla de advertencia	ml	160,00	$ 344,00	$ 55.040,00
1,8	Reposición de veredas	m^2	20,00	$ 12.290,00	$ 245.800,00
1,9	Reposición de pavimento de hormigón	m^2	67,00	$ 23.633,00	$ 1.583.411,00
1,10	Reposición de pavimento flexible	m^2	29,00	$ 16.850,00	$ 488.650,00
1,11	Señalización para la ejecución de los trabajos	global	1,00	$ 184.500,00	$ 184.500,00
			Costo Total de Obra		$ 3.618.961,00

NOTA:

FORMA PAGO :

Por INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

18

PRESUPUESTO: Obra eléctrica de alimentación eléctrica - Edificio Mirador

Fecha: 19/02/2024

Comitente: Ingeniería 82
Ubicación: calle Pellegrini entre J. B. Justo y Zeballos

INGENIERÍA82
SERVICIOS DE INGENIERÍA

ÍTEM	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTALES
1,1	acometida y conexioneado de conductor subterráneo en transformador	global	1,00	$ 482.400,00	$ 482.400,00
1,2	provisión y tendido de conductor subterráneo	ml	160,00	$ 24.400,00	$ 3.904.000,00
1,3	conexionado de conductor en tablero de medidores	global	1,00	$ 72.000,00	$ 72.000,00
					$ -
					$ -
			Costo Total de Obra		$ 4.458.400,00

NOTA:

ORMA PAGO :

Por INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

EPE
Energía de Santa Fe

20

FRANQUEO A PAGAR

E CU699004903

Envío con Aviso de Recibo

Señor:
Ing. Pablo R. CAMUSSONE
Ayacucho 133
Rafaela - (S2300ASC)
Provincia de Santa Fe

RAFAELA, 26 de Diciembre de 2023

Expte. Nº: 1-2023-1.095.519 - E.P.E.-
COMITENTE: FIDEICOMISO MIRADOR PLAZA.
LOCALIDAD: Sunchales.
DEPARTAMENTO: Castellanos.

Me dirijo a Ud. a los efectos de hacerle llegar para vuestro conocimiento y demás fines que estime corresponder, fotocopia de la **Disposición Nº 297 de fecha 13-12-23**, aprobatoria del proyecto, cómputo y presupuesto.

La documentación requerida deberá ser entregada en la **Agencia Sunchales de la Sucursal NOROESTE**, como así también la cumplimentación de todo lo establecido en la Disposición mencionada, serán condiciones indispensables para la habilitación de las instalaciones.

Sin otro particular, salúdole atte.

Téc. DANIEL M. CARRILLO
U.T. PROYECTOS RAFAELA
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA

p/Ing. MARIO A. ALBERTO
U.T. PROYECTOS RAFAELA
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA

INGENIERIA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA DE SANTA FE
Unidad Proyectos Rafaela – Av. Santa Fe 1671 – Rafaela
Te. 03492-438510 / 438514 – www.epe.santafe.gov.ar

(9)
FIRMAS

FIDEICOMISO

MIRADOR PLAZA

PROYECTO LINEA SUBTERRANEA

BAJA TENSION SUMINISTRO

ELECTRICO EDIFICIO

MIRADOR PLAZA

PELLEGRINI 83 - SUNCHALES

Sunchales, Abril de 2023

Por INGENIERIA 92 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

5

PROYECTO LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSIÓN

SUMINISTRO ELÉCTRICO EDIFICIO

MIRADOR PLAZA

SUNCHALES - STA. FE

COMITENTE: FIDEICOMISO MIRADOR PLAZA

UBICACION: Pellegrini 83– Sunchales (Santa Fe).

El presente proyecto contempla el tendido de la acometida eléctrica y canalización tendientes al suministro eléctrico en baja tensión del edificio Mirador Plaza de la ciudad de Sunchales.

La potencia máxima demandada simultánea será de 60 kVA (80 A/fase), siendo la factibilidad de suministro otorgada por EPE Sucursal Noroeste bajo Nota Nº 012-23-CSSN y Nota Nº 2-2020-9407, adjunta a la presente.

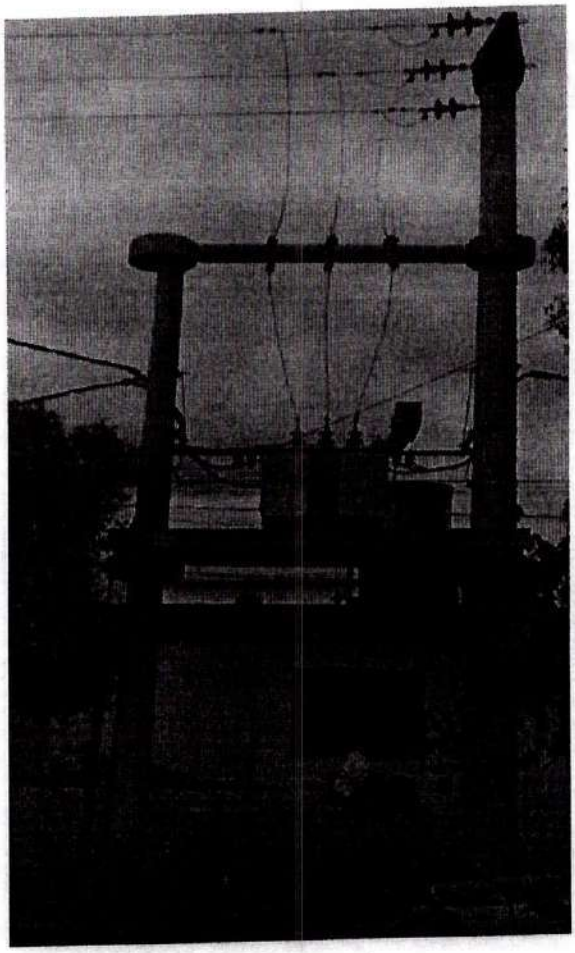
Dicha potencia eléctrica será abastecida por EPE, a través de acometida trifásica **3 X 380 V + N** desde subestación transformadora aérea existente (SETA) emplazada en calle E. Zeballos, esq. Pellegrini de la ciudad de Sunchales.

Por INGENIERÍA 22 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

Tendido eléctrico subterráneo desde subestación transformadora aérea existente

Subestación transformadora aérea existente:

El arranque de la nueva acometida subterránea y los elementos de protección de la misma serán en la SETA existente emplazada en calle E. Zeballos, casi esq. Pellegrini (ochava Sur-Oeste). Para ello, se desconectará del seccionamiento actual la LABT tendida hacia el Sur por calle Pellegrini vereda Oeste y se conectará, a dicho seccionamiento existente la nueva LSBT que alimentará al edificio "MIRADOR PLAZA". En la siguiente figura se observa una imagen de la subestación en su configuración actual.



P/ INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

7

Tendido eléctrico subterráneo:

La nueva acometida de baja tensión será ejecutada de la siguiente manera:

- Alimentación nuevo edificio "MIRADOR PLAZA": a partir de tendido tramo subterráneo con conductor tetrapolar 3X95 + 1X50 - Al - XLPE, desde SETA existente en calle E. Zeballos, casi esq. Pellegrini (ochava Sur-Oeste), descripta anteriormente, hacia el Este por vereda Sur, hasta esquina Pellegrini. Desde allí, hacia el Norte, realizando el cruce de calle E. Zeballos, por calle Pellegrini vereda Oeste hasta esquina Juan B. Justo. Desde allí, realizando el cruce de calle Juan B. Justo, por calle Pellegrini vereda Oeste hasta el ingreso al tablero de medidores múltiples del citado edificio.

En lo que respecta a los tramos de tendido subterráneo, el zanjeo a ejecutar se muestra en el planos adjuntos. En los mismos se observa que el conductor se dispondrá enterrado, a las profundidades detalladas, sobre una cama de tierra, recubiertos por una capa de tierra zarandeada apisonada, y protegidos por una capa de ladrillos comunes (se consideran ladrillos de medidas mínimas 0,25 X 0,09 X 0,05 m). La excavación se completará con tierra, previa colocación de la cinta plástica precautoria reglamentaria a 20 cm de la superficie de la vereda, y en toda la extensión de la traza de la línea, para identificación de la misma en futuras excavaciones. Los cruces de calle deberán ser, además, encamisados de la manera en que se especifica en la planimetría. Se utilizarán conductores de Aluminio construidos según normas IRAM 2178, IRAM 2268 o IRAM 62266, con aislación XLPE, aptos para instalaciones subterráneas, dispuestos según el método D reglamentado por A.E.A.

Cabe aclarar que la posición definitiva del zanjeo a realizar, resultará de la evaluación de los planos de interferencia de otros servicios e instalaciones provistos por terceras partes y de común acuerdo con los respectivos entes y la Municipalidad de Sunchales, como así también en función de eventualidades (obstáculos, instalaciones no registradas, etc.) que puedan surgir durante la ejecución de la obra.

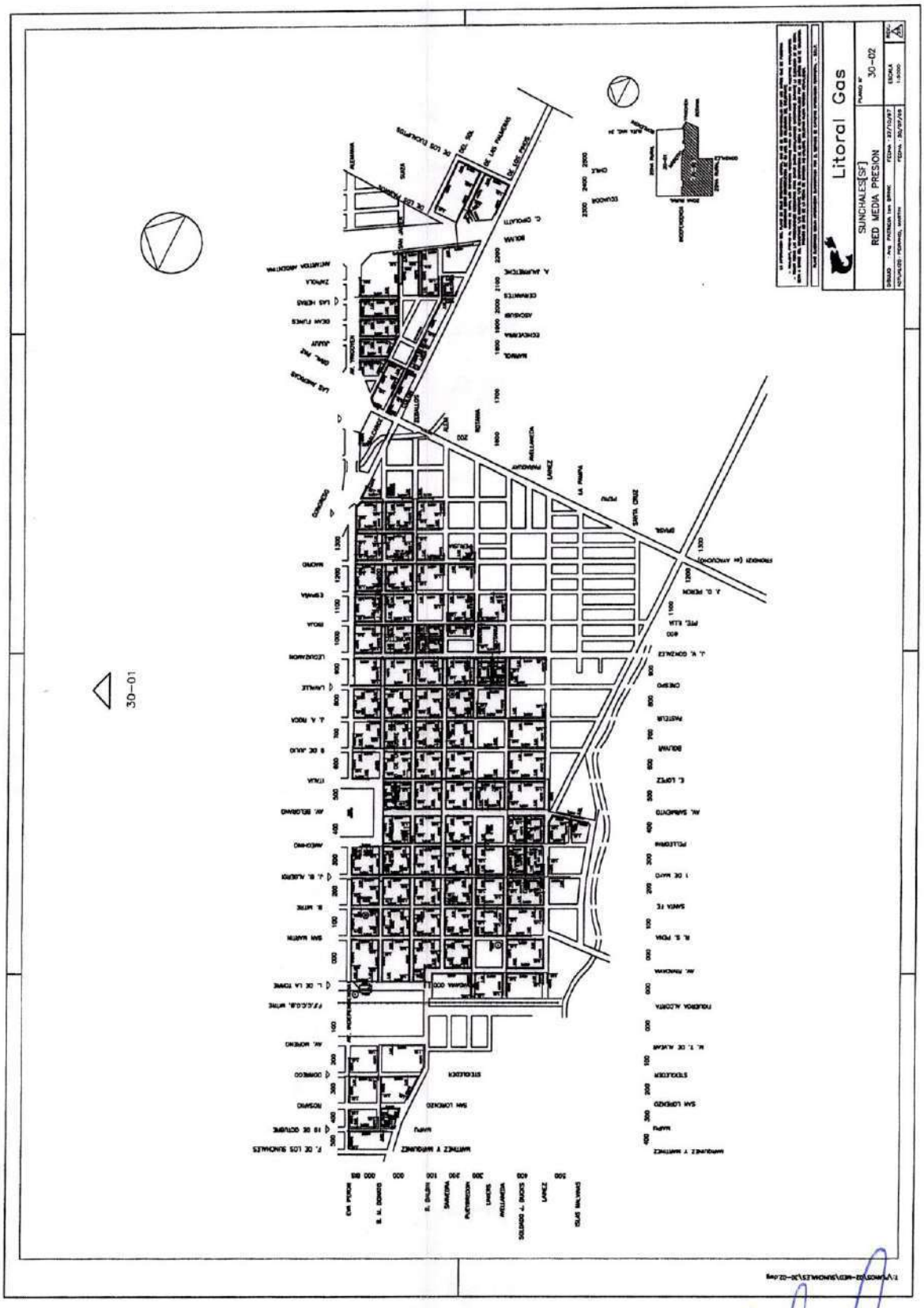
Las distancias mínimas a servicios independientes de la instalación considerada, se detallan a continuación:

- Entre cables de energía y cables de señalización y comando: 0,2 m
- Entre cables de energía y cables de telecomunicaciones: 0,2 m
- Entre cables de telecomunicaciones y cables de señalización y comando: 0,2 m
- Entre cables de energía y otros servicios: 0,5 m
- Entre cables de energía e instalaciones de gas natural: distancia mínima 0,5 m. En los cruces, los cables deberán ser encamisados.

Se consideran servicios independientes a los servicios eléctricos que dependen de distintos medidores de energía o pertenecen a diferentes propietarios, y a los servicios que no son eléctricos.

Por INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE

9



Por INGENIERÍA 82 S.R.L.
MARCELO MICHELINI
D.N.I.: 29.869.830
SOCIO GERENTE