

**CONTRATO DE MANDATO**  
**COSTA ESMERALDA, 9na. ETAPA**

ENTRE <<**BENEFICIARIO**>> (en adelante "el mandante", "suscriptor" ó "adjudicatario"), por una parte; y por la otra **FIDUCIARIA DE LA COSTA S.A., C.U.I.T. 30-71117908-5, con domicilio en Av. Agustín García 9501 (1621)- Benavidez, Provincia de Buenos Aires, representada por su apoderado que firma al pie del presente (en adelante "el mandatario")** se declara y acuerda lo siguiente:

**1. OBJETIVOS**

- 1.1. Un grupo de personas han expresado su voluntad de participar en la novena etapa del emprendimiento inmobiliario denominado **Costa Esmeralda**, proyectado para ser ejecutado sobre una parte de la FRACCIÓN DE CAMPO ubicada en el Municipio Urbano de la Costa, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 200 "C", Matricula 34729, Superficie: 995,31 Has. (en adelante, el INMUEBLE).
- 1.2. Existe un Masterplan como concepto de desarrollo integral, denominado Masterplan Costa Esmeralda o Masterplan. El proyecto fue concebido para ser desarrollado en etapas sucesivas.
- 1.3. Actualmente se encuentran terminadas o en curso de ejecución las ocho primeras y se prevé ejecutar a partir de ahora la novena, bajo los términos de este contrato, en una superficie de aproximadamente 23 (veintitres) Has, denominada en adelante LA FRACCIÓN con una posible anexión de 7 (siete) hectáreas adicionales.
- 1.4. La novena etapa se desarrollará conforme a los planos que se adjuntan como **Anexo II** y a las pautas de urbanización que se adjuntan como **Anexo I**.
- 1.5. Esta novena etapa a su vez podría contemplar la incorporación de los lotes **desde el nro 161 en adelante** conforme a los planos que se adjuntan como **Anexo II**.
- 1.6. La integración de LA FRACCIÓN al Masterplan Costa Esmeralda, que incluye las ocho etapas anteriores, constituye condición esencial de esta nueva relación contractual.
- 1.7. LA FRACCIÓN sobre la cual se ejecutará la novena etapa pertenecerá a FIDUCIARIA DE LA COSTA S.A.
- 1.8. FIDUCIARIA DE LA COSTA S.A. declara y reconoce que adquiere dicha fracción por cuenta y orden de terceras personas, incluidas las que suscriben esta novena etapa.
- 1.9. La novena etapa del emprendimiento se ejecutará en los términos de este contrato de mandato y bajo el esquema económico de consorcio al costo.
- 1.10. El objetivo es que los suscriptores aporten proporcionalmente los recursos necesarios para pagar el precio de la tierra, afrontar el costo de realización del proyecto; gestionar su aprobación; ejecutar las obras de infraestructura; y finalmente organizar la urbanización bajo alguna figura adecuada a la normativa legal vigente.
- 1.11. El Mandante suscriptor manifiesta su intención de participar en el Consorcio, para que se le adjudique finalmente una de las unidades proyectadas (en adelante "la unidad" ó "la unidad suscripta"), que a tal efecto ha sido identificada provisoriamente como unidad N° <<**PROPIEDAD**>>, cuya geometría y ubicación constan en el plano que se incorpora como **Anexo II**.
- 1.12. Por medio de este y otros contratos similares, el Mandatario recibe y acepta el encargo de realizar por cuenta de los mandantes los actos que fuesen necesarios para concretar el emprendimiento.
- 1.13. La modalidad adoptada para ejecutarlo expresa el resultado de una iniciativa comunitaria, a través de la cual los mandantes suscriptores se proponen concentrar sus recursos económicos, para operar en economía de escala y de ese modo generar -cada uno de ellos- la base de su futura unidad de vivienda, con la infraestructura correspondiente. Las formas jurídicas que se adopten con esa finalidad constituirán relaciones de simple administración, para conformar un esquema operativo y de garantía.

**2. ALCANCE DEL MANDATO**

- 2.1. El mandante otorga *poder* a favor del Mandatario, para que en su nombre y representación y asumiendo también la representación de los demás suscriptores, realice los siguientes actos:
  - 2.1.1. Adquiera la tierra sobre la cual se desarrollará el emprendimiento y pague su precio;
  - 2.1.2. Encomiende la realización del proyecto técnico a profesionales o Estudios de profesionales habilitados para ello;
  - 2.1.3. Gestione la aprobación del proyecto ante las autoridades municipales y provinciales con competencia en la materia;
  - 2.1.4. Seleccione los contratistas y contrate la ejecución de las obras de infraestructura;
  - 2.1.5. Controle dicha ejecución y en general administre el proyecto;

- 2.1.6. Contrate los estudios que fuesen necesarios para gestionar los permisos y aprobaciones propios del tipo de emprendimiento, incluyendo en su caso estudios de impacto ambiental;
  - 2.1.7. Establezca una modalidad de subdivisión que permita adjudicar a los suscriptores sus respectivas unidades;
  - 2.1.8. Obtenga planos, otorgue reglamentos y realice los actos que fuesen necesarios para someter el emprendimiento a la figura legal que en definitiva se adopte;
  - 2.1.9. Celebre contratos y realice cualquier otro acto que se relacione directa o indirectamente con el objeto del mandato. El Reglamento de Copropiedad y Administración o, en su caso, el instrumento necesario para realizar la subdivisión, será confeccionado por el mandatario. Durante los primeros diez años contados a partir del otorgamiento del Reglamento de Copropiedad o instrumento equivalente, el mandatario estará facultado para administrar el Consorcio por sí mismo, o designar a un tercero para que lo haga. Con esa finalidad, el mandatario está facultado para representar a los mandatarios en Asambleas y reuniones que fuese necesario realizar conforme a los términos de este contrato. Durante el mismo período podrá también designar a los miembros del Consejo de Administración, una vez que se disponga su creación y funcionamiento.
  - 2.1.10. El mandatario podrá designar al Escribano que otorgue los instrumentos necesarios para organizar la urbanización conforme a la figura legal que en definitiva se adopte, incluyendo, en su caso, la de Reglamento de Copropiedad y Administración, creación de Club de Campo o cualquier otra similar. También designará al Escribano que otorgue las escrituras de adjudicación de las unidades a los respectivos suscriptores.
- 2.2. Este mandato se otorga en interés del mandante, pero también en interés de los demás suscriptores y con la finalidad de alcanzar los objetivos enunciados en el artículo primero.
  - 2.3. El interés general del emprendimiento prevalecerá sobre el interés particular o individual de los suscriptores. Por ese motivo se le acuerda a este mandato el carácter de *irrevocable*, en los términos contemplados por el artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación y se mantendrá vigente por un plazo de diez años o el menor o mayor plazo que fuese necesario para alcanzar tales objetivos.

### **3. CONDICIONES ESENCIALES**

- 3.1 La realización del emprendimiento queda sujeta a las siguientes condiciones esenciales: (i) Que se pueda concretar la adquisición del inmueble sobre el que será emplazado; (ii) Que se suscriban la totalidad de las unidades, o un número suficiente que, a criterio del Mandatario, permita asegurar su ejecución.
- 3.2 Si alguna de esas condiciones no fuera alcanzada, se extinguirán automáticamente todas las relaciones jurídicas conformadas con motivo de los contratos de mandato que se hubiesen celebrado y nada tendrán las partes que reclamarse. En ese caso, el Mandatario restituirá a los mandantes los aportes que hubiesen realizado, sin intereses, ni compensación de ningún tipo.
- 3.3 La decisión de ejecutar o no el emprendimiento debería ser tomada por el Mandatario antes del 31 de diciembre de 2016.

### **4 MODALIDAD JURÍDICA**

- 4.1 Sin perjuicio del esquema básico enunciado en el capítulo primero, el Mandatario queda facultado para definir y adoptar la modalidad y figuras jurídicas adecuadas a las características del emprendimiento.
- 4.2 A tal efecto y con carácter meramente enunciativo, el Mandatario podrá recurrir a alguna de las siguientes modalidades, o a una combinación entre ellas, si fuesen compatibles:
  - 4.2.1 Durante la etapa de ejecución del proyecto, el dominio de la tierra podrá ser adquirido bajo cualquiera de las siguientes modalidades: (i) En condominio entre los diferentes suscriptores; (ii) Bajo alguna forma asociativa o societaria; (iii) A nombre del mandatario, quien en ese caso declarará que adquiera el o los inmuebles para el Consorcio o para los futuros adjudicatarios de unidades; (iv) A nombre del mandatario, con carácter fiduciario; (v) A nombre de un tercero que se desempeñe como fiduciario, en los términos y bajo las condiciones de este contrato.
  - 4.2.2 Para el financiamiento y ejecución de las obras de infraestructura podrá recurrirse a cualquiera de las siguientes modalidades: (i) La constitución formal o de hecho de un consorcio al costo; (ii) La conformación de un consorcio de cooperación; (iii) Alguna modalidad fiduciaria; ó (iv) Cualquier otra alternativa adecuada a las características del emprendimiento.
  - 4.2.3 Una vez ejecutadas las obras de infraestructura, la adjudicación definitiva del uso o el dominio de las unidades resultantes a los respectivos suscriptores podrá hacerse recurriendo a cualquiera de las siguientes figuras: (i) La subdivisión de la tierra en lotes, bajo el régimen catastral regular; (ii)

Sometiendo el inmueble al régimen de propiedad horizontal; (iii) Bajo la figura de barrio cerrado, club de campo, geodesia abierto o cerrado o cualquier otra creada o que se cree en el futuro y que el Mandatario estime adecuada para cumplir con los fines del mandato que le fue otorgado; (iv) En condominio entre los diferentes adjudicatarios; (v) Bajo alguna modalidad asociativa o societaria.

- 4.2.4 Si se creasen sectores o unidades de uso común, el Mandatario, sin perjuicio de estar facultado para poder crear los Reglamentos adecuados a ese destino, también podrá determinar el régimen de dominio correspondiente a dichos sectores, pudiendo optar entre: (i) Atribuir su dominio a una asociación civil, que adopte esa forma o bien la de una sociedad anónima; (ii) Recurrir a la figura de club de campo; (iii) Asignarles el carácter de unidades funcionales o complementarias, bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, (iv) Asignar su dominio a cualquier otra entidad que asegure los derechos de los adjudicatarios de unidades.
- 4.3 Este mandato mantendrá su naturaleza de tal, aun cuando al ejercer las facultades que le son conferidas el Mandatario no lo invoque expresamente.

## **5 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL MANDANTE**

- 5.1 La obligación esencial del mandante consiste en aportar proporcionalmente los fondos necesarios para ejecutar el emprendimiento.
- 5.2 La proporción debida por cada mandante es el resultado de ponderar el valor relativo de la respectiva unidad, respecto del costo estimado de ejecución del emprendimiento.
- 5.3 El mandante se compromete a hacer efectivo el compromiso de aportes que se agrega al presente (en adelante "La Planilla de Aportes") y sus eventuales ajustes mediante depósitos en las cuentas bancarias que a tal efecto serán habilitadas por el Mandatario, el servicio de pago mis cuentas, o bien mediante servicios de débito directo sobre sus propias cuentas, para ser acreditados en las cuentas habilitadas por el Mandatario.
- 5.4 La Planilla de Aportes de este contrato establece el compromiso básico de aportes que asume el mandante, en función del costo total *estimado* de ejecución del proyecto.
- 5.5 Sin perjuicio de ello, y de acuerdo a lo expuesto en 5.3, el Mandante deberá aportar en definitiva la parte proporcional del costo *real* de ejecución del emprendimiento. A tal efecto la planilla de aportes será ajustada anualmente por el Mandatario y el mandante deberá hacer sus pagos conforme a los ajustes que hayan sido informados.
- 5.6 Teniendo en cuenta la expectativa futura de inflación, y lo expuesto en 5.5, se hace necesario establecer una fórmula de previsión y cobertura mínima a efectos que la obra no sufra retrasos excesivos; en tal sentido, se tomará el índice de la CAC (Cámara Argentina de la Construcción), el que será aplicado de la siguiente manera: el Desarrollador podrá ajustar, una vez transcurridos los primeros 3 meses a contar desde la primera cuota que surge del cronograma de aportes y de forma trimestral, lo que refleje este índice como factor de incremento de las cuotas del trimestre siguiente. El mismo procedimiento se tomará para los periodos subsiguientes. Este ajuste se rendirá en el informe en que se evalúen los mayores costos que hubiera tenido el emprendimiento. Sin perjuicio de esto, se prevé que en caso de que el Desarrollador considere necesario para el Proyecto, podrá optar por aplicar el ajuste en un plazo menor que los 3 meses establecidos precedentemente, con la comunicación previa correspondiente
- 5.7 Finalmente, teniendo en cuenta que el emprendimiento será ejecutado bajo el sistema al costo, el mandante acepta que el ajuste trimestral de mayores costos no necesariamente será el ajuste definitivo, debido a que el mismo esta sujeto al tope impuesto por el índice indicado y no reflejará, si es superado, el costo *real* del emprendimiento. Por ello, el mandante conoce y acepta que el Mandatario presentará un informe del costo *real*, al finalizar el cronograma de pagos establecido en la Planilla de Aportes y que del mismo podrá surgir la necesidad de ajuste por mayores costos.
- 5.8 Asimismo, si el propietario de la tierra decidiese quedarse con hasta 26 lotes (de ser necesario para obtener la suscripción que convalide la realización de esta novena etapa), el ajuste de mayores costos acumulado de estos 26 lotes (o los que resulten) será distribuido hacia el final del proyecto entre los lotes restantes.
- 5.9 El mandante conoce y acepta que el valor de la unidad suscripta ha sido estimado en función de su ubicación, geometría, altura, superficie, longitud del frente y otras variables ponderadas razonablemente. En virtud de ello, la contribución para afrontar mayores costos respecto de los estimados deberá expresar proporcionalmente la misma relación que existe entre el compromiso de aportes inicial y el costo total estimado de ejecución del emprendimiento.
- 5.10 Sin perjuicio del compromiso de aportes asumido, el mandante se obliga a brindar toda la colaboración que fuese necesaria para permitir que le sea adjudicada la unidad suscripta, en dominio pleno o bajo la modalidad que corresponda a la figura legal adoptada.

- 5.11 El compromiso de colaboración asumido por el mandante incluye la obligación de concurrir oportunamente a firmar la escritura de adjudicación de su unidad, o el instrumento legal adecuado a la forma de organización que en definitiva se adopte. Si citado fehacientemente a dicho acto, no concurren, se devengará a partir de entonces una multa diaria de cien dólares en beneficio del Mandatario, quien, sin perjuicio de ello, podrá demandar la respectiva escrituración.
- 5.12 En tal sentido, el MANDANTE reconoce y acepta que el proyecto será ejecutado en una época en que la economía nacional exhibe cierta inestabilidad, caracterizada durante los últimos años por la aceleración de la inflación. Es por ello que reconoce y acepta que los costos del PROYECTO pueden ser superiores a los previstos y que su construcción puede demorarse. El MANDANTE ha evaluado ese riesgo con sus asesores y está dispuesto a firmar el presente y a tomar dicho riesgo.
- 5.13 El MANDANTE declara con fuerza de declaración jurada que los fondos utilizados para cumplir con las obligaciones comprometidas en el presente contrato son de origen lícito y su aporte cumple con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables (incluyendo, pero no limitado a, las normas referentes a prevención y detección de lavado de dinero dictadas por la Comisión Nacional de Valores, la Unidad de Información Financiera, y otros organismos competentes). En el marco de la Ley Nro. 25.246 y resoluciones vigentes sobre la prevención de Lavado de Activos y financiación del Terrorismo, el MANDANTE conoce y acepta su obligación de mantener actualizada frente al MANDATARIO, de serlo, su condición de Persona Políticamente Expuesta. Asimismo, el MANDANTE conoce y acepta que si fuera sujeto obligado ante la UIF, deberá remitir su Declaración Jurada respecto del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

## **6 INCUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE APORTES**

- 6.1 El mandante conoce y acepta que los objetivos enunciados en el capítulo primero sólo podrán ser alcanzados en la medida en que los suscriptores cumplan sus respectivos compromisos de aportes. Por tal motivo, la obligación respectiva es asumida en interés del propio consorcio y de cada uno de los suscriptores.
- 6.2 La mora se producirá por el solo vencimiento de los plazos indicados en el compromiso básico indicado en la Planilla de Aportes, como también por el vencimiento de los plazos que se indiquen para abonar el ajuste que eventualmente se informe, sin necesidad de requerimiento alguno.
- 6.3 Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 5.5., en caso de incumplimiento del compromiso de aportes o de falta de pago de cualquier otro concepto que sea exigible en los términos de este contrato, el suscriptor moroso deberá pagar, en beneficio del Consorcio, un interés punitivo equivalente a dos veces la tasa de interés por descubiertos en cuenta corriente que perciba el Banco habilitado para recibir los aportes. Los intereses se devengarán aun cuando el Mandatario no los hubiese reclamado formalmente o no haya efectuado reservas.
- 6.4 En caso de mora el suscriptor deberá pagar también al Mandatario un cargo administrativo de \$30 hasta que regularice su situación. El monto de dicho cargo podrá ser ajustado cada seis meses de acuerdo al índice contemplado en 5.6 del presente.
- 6.5 Si el mandante dejara de aportar dos o más períodos mensuales de aportes, el Mandatario podrá disponer la caducidad del derecho a la adjudicación de la unidad suscripta y excluirlo del Consorcio, sin necesidad de requerimiento previo. En ese caso el incumplidor perderá en beneficio del Consorcio los aportes efectuados con anterioridad, hasta un máximo equivalente al treinta por ciento del costo estimado en el programa de aportes indicado en la Planilla de Aportes, incrementado con los ajustes correspondientes al período transcurrido hasta que incurrió en mora. El excedente, si lo hubiera, le será restituido por el Mandatario una vez que la respectiva unidad sea adjudicada a otro interesado y existan fondos líquidos que permitan hacerlo. Asimismo, en caso que el mandante no aportara monto alguno correspondiente a su Planilla de Aportes y hayan transcurrido dos o más períodos mensuales de aportes, incluyendo en dichos conceptos el anticipo, el Desarrollador podrá de inmediato disponer la caducidad del derecho a la adjudicación de la unidad suscripta, excluirlo del Consorcio e iniciar las acciones por daños y perjuicios que correspondan.
- 6.6 La exclusión de un suscriptor por incumplimiento del programa de aportes dará derecho al Mandatario a adjudicar la unidad suscripta a otro interesado.
- 6.7 Si por falencia, incapacidad sobreviviente, o cualquier otro motivo el mandante se viera impedido de cumplir regularmente su compromiso de aportes, tal circunstancia ocasionará también la caducidad automática del derecho a la adjudicación de la unidad, en cuyo caso se procederá en la forma indicada en los puntos anteriores.

## **7 COSTO ESTIMADO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

- 7.1 En situación de equilibrio económico y recaudando puntualmente la totalidad de los importes comprometidos, la estimación efectuada debería ser similar al costo real actual de ejecución del emprendimiento. No obstante, el mandante ha sido advertido sobre la aceleración del proceso inflacionario y volatilidad del tipo de cambio que se registró durante los últimos meses y por ese motivo acepta como probable el devengamiento de mayores costos, que, en su caso, será aplicado en la forma establecida en este contrato de mandato.
- 7.2 Los costos presupuestados sólo incluyen los rubros indicados en las "Pautas de urbanización del emprendimiento" que se agrega como Anexo I.
- 7.3 Los gastos correspondientes a trámites de aprobación del proyecto, subdivisión, cesión de tierras a la Municipalidad, otorgamiento de instrumentos públicos y pago de los derechos de construcción no están incluidos en la estimación de costos. Ello obedece a la variabilidad que registraron tales conceptos en proyectos similares. Su incidencia será informada oportunamente (estimándose, al día de hoy, en u\$s1.000 por lote) y el costo real resultante deberá ser aportado proporcionalmente por los suscriptores.
- 7.4 Las obras de infraestructura proyectadas contemplan su ejecución, pero no la prestación del servicio público al cual estén referidas, que será brindado por las respectivas empresas prestadoras, en condiciones que se acordarán con cada una de ellas.
- 7.5 Tampoco han sido incluidos en la estimación de costos los impuestos Municipales y Provinciales y cualquier otro tributo que pueda impactar sobre el proyecto o su instrumentación, los cuales serán informados, liquidados y recaudados periódicamente y a medida que se produzcan debiendo ser abonados proporcionalmente por los suscriptores según corresponda en su oportunidad.

## **8 FACULTADES, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO**

- 8.1 La obligación esencial que asume el Mandatario consiste en ejercer el mandato de forma tal que permita alcanzar los objetivos enunciados en el capítulo primero.
- 8.2 A tal efecto el Mandatario recaudará los aportes en las cuentas habilitadas con esa finalidad y deberá destinarlos exclusivamente al costo de ejecución del emprendimiento. Sin perjuicio de ello, en caso de existencia de fondos temporalmente ociosos, el Mandatario, en caso que lo considere conveniente, podrá realizar operaciones financieras en protección de dichos fondos, operaciones de resguardo y/o de cobertura cambiaria, entre otras; a cuyo fin podrá abrir, operar y cerrar cuentas comitentes en entidades financieras y bursátiles.
- 8.3 El Mandatario designará al Escribano ante el cual se otorgue la escritura de adjudicación y, en su caso, el Reglamento de Copropiedad.
- 8.4 Una vez que se hayan completado las obras de infraestructura, la administración de la urbanización resultante podrá ser confiada a terceras personas.  
En ese caso, el nuevo administrador deberá disponer lo necesario para recaudar y poner a disposición del Mandatario los importes que deban aplicarse al trámite de aprobación y subdivisión, los impuestos, tasas y contribuciones relacionados con el proyecto y su instrumentación legal definitiva, de acuerdo a las directivas que reciba del Mandatario. No podrá ser designado administrador ni desempeñarse como tal ninguna persona que previamente no se haya notificado y comprometido a cumplir esta disposición contractual.
- 8.5 El inmueble sobre el cual será ejecutado el emprendimiento y los aportes que realicen los suscriptores se mantendrán separados del patrimonio del Mandatario.

## **9 DERECHO SUSTANCIAL DEL SUSCRIPTOR**

- 9.1 El mandante suscriptor adquiere el derecho a que una vez ejecutado el proyecto y satisfecho en su totalidad el compromiso de aportes, se le adjudique la unidad suscripta, de conformidad a la modalidad jurídica que en definitiva se adopte.
- 9.2 El suscriptor tiene también derecho a que, aun antes de dicha adjudicación formal, se le permita el uso de la unidad suscripta, una vez ejecutadas las obras de infraestructura y las redes de servicios.

## **10 RETRIBUCIÓN DEL MANDATARIO**

- 10.1 El mandante deberá abonar al Mandatario en concepto de honorarios comerciales la suma de pesos <<HONORARIOS>>, con más el ajuste por el porcentaje que surja del índice general publicado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). Este cálculo será efectuado en cada momento que corresponda la liquidación de honorarios y sobre el saldo de honorarios pendientes de cobro. Este monto está incluido en la Planilla de Aportes correspondiente a esta UNIDAD, y estará sujeto a la eventual variación que surja por aplicación de la formula citada precedentemente.

- 10.2 Dicho honorario podrá ser facturado al Consorcio y percibido por el Desarrollador o por quien éste indique. La eventual asignación de toda o una parte de los honorarios a terceras personas podrá disponerse como contraprestación de tareas específicas encomendadas por el Desarrollador, respecto de servicios que por su naturaleza se relacionen con el objeto del mandato.
- 10.3 Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, el Desarrollador o quien éste indique tendrán derecho a percibir un total de 5% por el gerenciamiento y dirección de las obras, concepto que se encuentra incluido en la estimación de costos que sirvió de base para la confección del compromiso de aportes, con más el ajuste por el porcentaje que surja del índice general publicado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).
- 10.4 Los honorarios que percibirá el Mandatario no incluyen los proyectos de ingeniería; las tareas de mensura y topografía; la dirección de obra; ni las tasas y aportes que cada obra requiera. Estos últimos conceptos están comprendidos en la estimación de costos.
- 10.5 El Mandatario percibirá además una suma mensual en concepto de gastos administrativos, destinados a cubrir parte de los gastos operativos y de infraestructura del Mandatario para la gestión de temas vinculados a, entre otras cosas, administración y finanzas (registración de pagos y cuentas particulares, pago a proveedores, telefonía, sistemas, conciliaciones bancarias, registro de cesiones, etc), contables (registración de sociedades, presentación de balances, EOAFS, presentaciones impositivas, etc), los vinculados a la información (atención al propietario, redacción, armado, diseño de comunicación de los informes), y aspectos jurídicos y de aprobaciones (responsabilidad como Mandatario y representante legal del proyecto frente a terceros y ante distintos organismos, representación y concreción de distintos contratos con proveedores y contratistas, gestión de aprobaciones ante entes municipales y provinciales como la Autoridad del Agua (ADA), Dirección de Hidráulica, ARBA, empresas prestatarias de servicios y entes reguladores de gas, agua, energía, etc).
- 10.6 Los gastos administrativos vinculados a aspectos jurídicos y de aprobaciones, en el porcentaje que corresponda, seguirá existiendo hasta la extinción definitiva de este mandato. Es por ello que los gastos vinculados a aspectos jurídicos, aprobación del proyecto ante organismos públicos y representación legal frente a terceros, continuarán hasta la aprobación e instrumentación legal definitiva del proyecto una vez adjudicado el dominio a los mandatarios.
- 10.7 Durante los primeros tres meses el precio de dicho servicio será de \$400 pesos mensuales y posteriormente se lo podrá ajustar en función de la evolución que experimente su costo. Dicho ajuste será aplicado de la misma forma en que se ajustará el cronograma de aportes, a través del sistema detallado en el punto 5.6.

## **11 ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSORCIO DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

- 11.1 El Consorcio al costo quedará conformado automáticamente por todos los suscriptores que otorguen mandato al Mandatario para la ejecución del emprendimiento.
- 11.2 Sin perjuicio de ello, el Mandatario podrá disponer la constitución formal del Consorcio y dictar sus Reglamentos, adecuándolos a los términos de este contrato. También podrá disponer, en su caso, la inscripción del Consorcio ante la Administración Federal de Ingresos Públicos u otros organismos, de la Nación o de las Provincias.
- 11.3 Si el Consorcio fuera constituido formalmente, este mandato faculta también al Mandatario para representarlo.
- 11.4 Sin perjuicio de las facultades que le son conferidas conforme a los términos de este mandato, el Mandatario podrá recabar la opinión de los suscriptores para adoptar decisiones de significativa importancia, en cuyo caso se aplicarán por analogía las normas societarias o las correspondientes al régimen de propiedad horizontal, en tanto resulten compatibles con la naturaleza de la cuestión planteada.
- 11.5 El Mandatario podrá disponer la celebración de Asambleas virtuales, en cuyo caso someterá por escrito a los mandantes las cuestiones a tratar, acordándoles un plazo para entregar sus respuestas. Las cuestiones planteadas deberán formularse con claridad, para permitir respuestas puntuales e inequívocas. La convocatoria para participar en asambleas virtuales deberá notificarse mediante avisos dirigidos a la casilla de correo electrónico denunciada en el encabezado del presente contrato, la cual será responsabilidad del suscriptor mantener actualizada.
- 11.6 Se podrá someter a consideración de la Asamblea, bajo la modalidad descripta, la continuidad del emprendimiento, su suspensión o cancelación definitiva, por razones graves ocurridas luego de transcurrido el plazo indicado en el punto 3.3. En ese caso la decisión respectiva deberá adoptarse con el voto favorable de la mayoría absoluta de suscriptores, que a tal efecto dispondrán de un voto por cada unidad suscripta.

- 11.7 El Mandatario podrá disponer de la actuación de una Comisión de mandantes para que aporten ideas, trasmitan inquietudes y reciban información relevante sobre el desarrollo del emprendimiento. En ese caso, el Mandatario procurará que los integrantes de la Comisión sea genuinamente representativa del interés del conjunto.

## **12 RITMO Y CRITERIOS BÁSICOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

- 12.1 Las obras de infraestructura se irán iniciando a medida que lo permita la existencia de recursos económicos y, en su caso, una vez obtenidas las aprobaciones y autorizaciones que fuesen necesarias.
- 12.2 En la primera etapa del proyecto la prioridad en el uso de los fondos estará centrada en la cancelación de la tierra.
- 12.3 En virtud de las características del consorcio y de las circunstancias inherentes a la planificación y ejecución del emprendimiento, la actividad del Mandatario no está sujeta a plazos, ni se lo podrá responsabilizar por las demoras que pudieran producirse.
- 12.4 El alea inherente a las características del proyecto y su ejecución es asumida por los mandantes.
- 12.5 El Mandatario procurará que los suscriptores puedan acceder físicamente a sus respectivas unidades dentro de un lapso temporal razonable, como primer objetivo.
- 12.6 El mandante sabe que los trámites necesarios para organizar el emprendimiento bajo alguna de las figuras legales posibles es complejo y extenso. Por ese motivo, a partir del momento en que las unidades hayan sido habilitadas para su uso individual, el Consorcio funcionará de hecho bajo el régimen de propiedad horizontal o Asociación Civil, pudiendo en tal caso dictar el Mandatario un Reglamento de Copropiedad y Administrador Provisorio.
- 12.7 El mandante acepta la aplicación analógica de tal normativa, en particular en lo que concierne a su obligación de contribuir a los gastos o contribuciones comunes y a la existencia y facultades del Administrador.
- 12.8 En lo que concierne a la selección de contratistas, el Mandatario, sobre la base de la experiencia alcanzada en emprendimientos similares, preferirá a empresas con antecedentes comprobados de cumplimiento y respaldo económico, que coticen valores razonables, aunque no fuesen necesariamente los más bajos.

## **13 CONTRIBUCIONES COMUNES (EXPENSAS)**

- 13.1 Sin perjuicio del compromiso de aportes asumido respecto de la compra de la tierra y el costo de las obras de infraestructura, el mandante deberá contribuir proporcionalmente al pago de las contribuciones comunes (expensas) de carácter común.
- 13.2 Se consideran contribuciones comunes (expensas) aquellos gastos asociados a la existencia de la urbanización.
- 13.3 La distribución del costo de las expensas comunes entre los suscriptores se hará por unidad, cualquiera fuese su superficie y ubicación.
- 13.4 Una vez concluidas las obras de infraestructura, los suscriptores que sean titulares de hasta dos lotes contiguos, podrán gestionar su unificación administrativa, con el objeto de devengar una única contribución común (expensa). Para ello, deberán obtener la autorización escrita del Mandatario, quien podrá establecer un número máximo de unificaciones. Las previsiones correspondientes se incluirán en los Reglamentos del consorcio.
- 13.5 Durante la etapa de construcción se liquidará como contribuciones comunes (expensas) un importe equivalente al cuarenta por ciento (30%) de la expensa que abonan los titulares de unidades correspondientes a las primeras etapas del desarrollo. La misma dará derecho a los adjudicatarios de unidades correspondientes a esta novena etapa a hacer uso de las instalaciones comunes ya existentes.
- 13.6 A partir de finalizado el cronograma de pagos establecido en la Planilla de Aportes, y las cuotas de mayores costos si correspondieran, se liquidarán el ciento por ciento (100%) de las expensas comunes que abonan los titulares de las unidades correspondientes a las primeras etapas del emprendimiento. Sin perjuicio de ello, si el estado del proyecto lo ameritase, el Desarrollador podrá devengar expensas, contribuciones o gastos comunes, antes de la finalización de las cuotas de mayores costos.
- 13.7 El mandante conoce y acepta que todos o una parte de los servicios comunes podrán ser brindados simultáneamente para todos los sectores que conforman el Masterplan Costa Esmeralda, incluidos las áreas y sectores correspondientes a cada una de sus etapas.
- 13.8 La recaudación y aplicación de los importes afectados al pago de contribuciones comunes (expensas) es encomendada a una asociación civil sin fines de lucro que atiende las cuestiones de interés común

de los titulares de unidades del emprendimiento Costa Esmeralda, correspondientes a cualquiera de sus etapas.

- 13.9 Una vez concluida la ejecución de las obras de infraestructura común, la administración de la urbanización, y de considerarlo el Desarrollador oportuno, podrá ser asumida por un Administrador distinto del mandatario. En ese caso el cometido del mandatario quedará limitado a la terminación de los trámites orientados a la organización jurídica del emprendimiento, sin participación ni responsabilidad alguna en las cuestiones propias del Consorcio.
- 13.10 La persona que ejerza la administración o recaude las contribuciones comunes (expensas), deberá incluir en los presupuestos del consorcio las partidas necesarias para afrontar el pago de todos los conceptos que conforme a los términos de este contrato están a cargo de los mandantes suscriptores.
- 13.11 El cobro de las contribuciones comunes (expensas) podrá ser reclamado por vía ejecutiva, para lo cual se atribuye carácter de título ejecutivo al certificado de deuda expedido por el Mandatario o por el Administrador del Consorcio.
- 13.12 Lo establecido en este capítulo se seguirá aplicando a partir del momento en que los suscriptores reciban las unidades suscriptas y hasta que adopte un régimen jurídico definitivo.

#### **14 VARIACIONES AL PROYECTO**

- 14.1 Las medidas y superficie de la unidad asignada son provisorias, pudiendo el Mandatario adecuarlas oportunamente al resultado de las mensuras y planos definitivos. El mandante conoce y acepta que las medidas, y superficies previstas en este Contrato podrán variar hasta un diez por ciento, en más o en menos. Dichas diferencias serán oportunamente compensadas entre los Mandantes, en razonable proporción con los valores originales.
- 14.2 El Mandatario podrá modificar el proyecto, para permitir su ejecución y adecuarse a las disposiciones reglamentarias que resulten aplicables. Si las modificaciones que se introduzcan afectaran de modo significativo la superficie, ubicación, entorno u orientación de la unidad suscripta y el mandante no acepta las características reales de la unidad resultante, tal negativa producirá la resolución del contrato, en cuyo caso se le restituirán los fondos aportados, sin intereses.
- 14.3 El mandante conoce y acepta que las alturas de los terrenos plasmadas en los planos provisorios es solamente orientativa y que podría resultar inexacta. Inclusive si así no lo fuera, el desarrollo de la obra podrá modificar sustancialmente la misma. El mandante acepta esta característica como riesgo propio.

#### **15 INCIDENCIA TRIBUTARIA**

- 15.1 Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que deba tributarse con motivo de la celebración de este contrato, su instrumentación y la posterior ejecución del proyecto serán afrontados exclusivamente por los suscriptores, en la proporción correspondiente. El mandante asume y acepta que el mandatario sólo administrará la ejecución del emprendimiento y que por ese motivo todos los gravámenes que incidan sobre el mismo o que se relacionen con las futuras unidades deberán ser soportados en la proporción correspondiente por los respectivos suscriptores.
- 15.2 La incidencia tributaria que pudiera ocasionar la ejecución de construcciones sobre las unidades individuales deberá ser soportada por el respectivo suscriptor. Esta previsión incluye el plus que pueda generarse en los impuestos y tasas municipales o provinciales, mientras las cuentas o partidas se mantengan indivisas. Esa incidencia podrá ser incluida por el Mandatario o el Administrador en las cuentas de expensas comunes y en su caso reclamada por vía ejecutiva.

#### **16 SISTEMA DE NOTIFICACIONES Y PAUTAS INFORMATIVAS**

- 16.1 El Mandatario deberá informar periódicamente a los mandantes sobre su gestión, mediante correo electrónico y la publicación de informes en el portal virtual exclusivo del emprendimiento dentro del sitio web [www.eidicom.com](http://www.eidicom.com) (el "Portal"), al que el Mandante podrá acceder con una clave privada que el mismo asigne, constituirá el vehículo habitual de comunicación con los mandantes. Asimismo, las rendiciones de cuentas sobre la aplicación de los fondos recaudados se pondrán en conocimiento de los mandantes mediante correo electrónico, al indicado en el encabezado del presente por el mandante, y/o publicación en el Portal, a elección del Desarrollador. Las rendiciones de cuentas se considerarán aprobadas si no fueran observadas dentro de los 30 días de presentadas, importando ello la aprobación de la gestión del Mandatario.



- 16.2 Las cuentas serán llevadas con las formalidades propias de un Consorcio al Costo y básicamente consistirán en la confección de los respectivos Estados de origen y aplicación de fondos. La información sobre dichas cuentas se brindará por rubros y se entregarán en soporte papel o publicaciones en web o portales del proyecto, a elección del Mandatario. Las rendiciones de cuentas se considerarán aprobadas si no fueran observadas dentro del mes al que corresponda cada envío o publicación.
- 16.3 Los documentos que sirvan de respaldo a las rendiciones de cuenta serán conservados por el Mandatario. La exhibición de dichos respaldos deberá ser solicitada con quince días de anticipación, dentro de los dos meses de su inclusión en los respectivos informes. En ese caso, el Mandatario podrá disponer las medidas de control y seguridad que considere adecuadas para la exhibición de los respaldos documentales.
- 16.4 El Mandatario podrá recurrir a otros medios de comunicación institucionales, incluyendo circulares e información brindada a través de páginas Web.
- 16.5 El Mandante opta expresamente por utilizar como medio de comunicación el establecido en la cláusula 16.1, prescindiendo del soporte físico por cuestiones de economía, celeridad, seguridad y cuidado del medio ambiente.

## **17 FUTURAS CONSTRUCCIONES SOBRE LAS UNIDADES INDIVIDUALES**

- 17.1 El emprendimiento proyectado sólo tiene por finalidad la creación física y jurídica de las unidades que lo compondrán, con las obras de infraestructura común y redes de servicios. Las construcciones que con posterioridad decidan realizar los adjudicatarios sobre las unidades individuales, para sus respectivas viviendas, serán afrontadas exclusivamente por ellos, fuera del marco de este mandato.
- 17.2 No obstante, tales construcciones deberán sujetarse al Reglamento interno y municipal vigente, el cual contemplará superficies y alturas máximas; retiros; calidad de los materiales; días y horarios de trabajo; requisitos para ingresar al predio; cobertura por accidentes de trabajo y otras condiciones que se consideren necesarias para preservar las normas de convivencia y el nivel del Barrio.
- 17.3 Todas las obras deberán sujetarse a las normativas catastrales y exigencias municipales que resulten aplicables, siendo obligación del mandante declarar en tiempo y forma, ante las autoridades municipales y ante el fisco de la provincia, las mejoras o construcciones que realizare y pudieren significar un incremento de las tasas municipales o impuestos provinciales.
- 17.4 No se podrá iniciar ninguna obra que no haya sido previamente aprobada y autorizada por el Mandatario o el Administrador, conforme al Reglamento de Construcción. En su caso, los proyectos deberán también ser previamente aprobados por la Municipalidad local.
- 17.5 Las construcciones individuales no podrán iniciarse antes que se hayan ejecutado las obras comunes de infraestructura, incluyendo y en particular las redes de servicios.
- 17.6 El Mandatario ó, en su caso, el Administrador, podrán establecer la obligación de abonar un derecho razonable para la aprobación de los proyectos de obra y como condición para autorizar su inicio. El mandante deberá abonar también los derechos de construcción que establezca la Municipalidad local. Todas las obras individuales se realizarán por cuenta y riesgo del respectivo adjudicatario, sin responsabilidad alguna del Consorcio, el Mandatario ó los demás mandantes.

## **18 Comunidad Sostenible. Acción Social.**

- 18.1 El emprendimiento aspira a lograr una sana inserción en el medio en el cual será emplazado creando valor económico, social y ambiental, para lo cual propone colaborar con el desarrollo de una comunidad sostenible, contribuyendo a una buena calidad de vida que incluya a los habitantes de lo barrios preexistentes al emprendimiento y a los mandantes quienes habitaran en un futuro. Se tienen en cuenta como valores básicos la educación, vivienda digna, trabajo, salud, medio ambiente, familia y religión.
- 18.2 El mandante adhiere al principio de comunidad sostenible, como constitutivo del espíritu del proyecto al que se incorpora, y en consecuencia acepta participar en el financiamiento de obras comunitarias. Una vez finalizado el cronograma de pagos y de obra, las contribuciones podrían ser de hasta un cinco por ciento del costo total de la expensa devengada. El mandante podrá realizar voluntariamente aportes que superen dicho porcentaje.
- 18.3 El programa de acción comunitaria podrá ser coordinado por la Iglesia Católica u otras asociaciones intermedias y podrá incluir la construcción de instalaciones aptas para la práctica del culto, donaciones a fundaciones afines y la prestación de servicios sociales.
- 18.4 Asimismo, es esencial para el logro de una comunidad sostenible el respeto al medio ambiente, buscando minimizar el cambio climático, disminuyendo los residuos y disponiendo de ellos según buenas prácticas, haciendo uso eficiente de los recursos naturales, protegiendo y mejorando la biodiversidad del lugar.

18.5 Estas previsiones serán incluidas en el futuro Reglamento de Propiedad Horizontal Especial o en el instrumento análogo que en definitiva se otorgue para organizar el emprendimiento bajo alguna de las figuras jurídicas posibles.

## **19 CESION DE ACCIONES Y DERECHOS**

- 19.1 Las acciones y derechos inherentes a este contrato de mandato podrán ser cedidos por el Mandante a favor de terceras personas, bajo las siguientes condiciones: (i) Que no se haya dispuesto previamente la caducidad de tales derechos; (ii) Que el cedente se encuentre al día en el cumplimiento del compromiso de aportes asumido en el presente contrato, como así también el compromiso asumido mediante la suscripción de otro contrato con el Mandatario referente a los derechos sobre cualquier otra unidad de este emprendimiento; (iii) Que el cedente se encuentre al día en el pago de impuestos, tasas y contribuciones que incidan sobre su unidad, incluyendo la parte proporcional de tales conceptos, mientras se los liquide en forma conjunta; (iv) Que la cesión sea notificada formalmente al Mandatario por instrumento público ante escribano que el Mandatario tiene la facultad de designar, acompañando una copia del contrato original; (v) Que se acredite, en su caso, el pago del impuesto de sellos que grave la cesión; (vi) Que cedente y cesionario manifiesten que no tienen reclamos que hacerle al Mandatario y acepten las cuentas rendidas hasta ese momento; (vii) Que la cesión se formalice conforme a un modelo uniforme aprobado por el Mandatario, siguiendo el procedimiento establecido para cesiones dentro del portal [www.eidicom.com](http://www.eidicom.com)
- 19.2 Los gastos administrativos, impuestos y honorarios de escribano que se generen con motivo de la instrumentación de la cesión de derechos realizada, deberán ser afrontados por el cedente o el cesionario, conforme a derecho o en las condiciones que pacten de común acuerdo.
- 19.3 En forma adicional, el cedente y el cesionario deberán abonar al Mandatario la suma establecida en el portal mencionado en la cláusula 19.1 (vii), que a la fecha asciende a \$ 819,50, cada uno, por el costo de la obtención de una carta de titularidad y el certificado de libre deuda, que serán requeridos por el escribano interviniente como condición necesaria para perfeccionar la notificación y transmisión de derechos. Dicho monto podrá ser modificado y actualizado por el Mandatario 2 veces por año y tanto el cedente como el cesionario deberán abonarlo por los medios de pago que este último defina.

## **20 IMPUESTO DE SELLOS**

El impuesto de sellos que en su caso corresponda tributar con motivo de la celebración de este contrato de mandato estará a cargo del mandante suscriptor y se encuentra incluido en las previsiones presupuestarias.

## **21 JURISDICCION Y DOMICILIOS**

- 21.1 Las partes constituyen los domicilios indicados en el encabezamiento, donde podrán practicarse válidamente las comunicaciones y notificaciones relacionadas con este contrato y las relaciones jurídicas que involucra.
- 21.2 Las controversias que se susciten con motivo de este contrato, su interpretación y cumplimiento, deberán ser sometidas a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de San Isidro, Provincia de Buenos Aires.
- 21.3 El cobro ejecutivo de las expensas y gastos comunes podrá ser gestionado ante dichos Tribunales o ante los de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción del Mandatario o, en su caso, del Administrador.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes suscriben tres ejemplares de un mismo tenor y a su sólo efecto, en Buenos Aires, <<FECHA>>.

## **COSTA ESMERALDA – NOVENA ETAPA**

### **ANEXO I**

## **PAUTAS SOBRE URBANIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EMPRENDIMIENTO**

### **1. DEL EMPRENDIMIENTO**

Se trata de la organización de la novena etapa del emprendimiento COSTA ESMERALDA. En esta etapa el predio se divide en unidades, según el anteproyecto adjunto y cada suscriptor MANDANTE tiene y se le reconoce un derecho en exclusividad sobre la UNIDAD suscripta, cuyo régimen de dominio será el que en definitiva se adopte para organizar el emprendimiento.

Se considera prioritario conseguir un bajo costo por metro cuadrado de terreno propio y costos de mantenimiento y seguridad también bajos. Para ello, si bien se le dará importancia al buen gusto, calidad y durabilidad de las obras comunes, estas se encararán con un criterio de sobriedad, con especial ponderación de los costos de inversión y de mantenimiento futuro.

El proyecto se caracterizará por su respeto por el medio ambiente, construcciones de calidad, infraestructura y servicios, privacidad y seguridad. Las construcciones de media densidad, comerciales y de hotelería deberán ser de calidad adecuada a la jerarquía del Emprendimiento, no invasivas -ni siquiera en su cono de sombra- y previendo especialmente la solución del estacionamiento de forma que no se ubiquen vehículos en calles y veredas, sino dentro de cada predio o en predios específicos. La presencia de animales sueltos en espacios de circulación o en la playa, independientemente de las normativas aplicables, no contribuye a la calidad y a la privacidad del emprendimiento. La contaminación sonora de vehículos sin silenciador de escape, su utilización por menores de edad, sin casco y con exceso de pasajeros configura, independientemente del incumplimiento de las normativas específicas, el ejemplo de la pérdida de privacidad y calidad que se pretende en el emprendimiento.

Está vigente un reglamento de construcción para viviendas unifamiliares que asegura la calidad del emprendimiento, priorizando materiales de calidad, superficies mínimas y colores clásicos. Se establecen los mayores retiros compatibles con la superficie de los terrenos.

El MANDANTE coincide con esos objetivos e instruye al MANDATARIO para que disponga su implementación y los incorpore a los Reglamentos.

### **2. CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIE DE LOS TERRENOS**

En esta etapa, el emprendimiento cuenta aproximadamente con 160 UNIDADES con una superficie promedio de aproximadamente 950 metros cuadrados cada una. Salvo los casos especiales contemplados en el PROYECTO, todas las unidades deberán destinarse a vivienda unifamiliar -permanente o de descanso- y no se permitirá su utilización con fines comerciales o profesionales.

Durante la etapa de ejecución de las obras y obtención de las conformidades administrativas podría resultar necesaria alguna modificación que incida sobre la conformación de las unidades proyectadas. Los mandantes conocen esa circunstancia y aceptan que la ubicación exacta de la unidad suscripta, su orientación, topografía o superficie pueda ser diferente de la proyectada, en cuyo caso se reformulará proporcionalmente el compromiso de aportes, sin derecho a ningún otro reclamo.

Si las modificaciones que eventualmente se dispongan afectaran significativamente la ubicación, entorno u orientación de una determinada UNIDAD, el Mandatario podrá optar por dejar sin efecto la respectiva adjudicación, en cuyo caso se restituirán los aportes efectuados hasta ese momento, con cargo al CONSORCIO DE MANDANTES, en la moneda y cantidad en que hayan sido efectivizados, sin actualización ni interés.

Asimismo, el MANDANTE conoce y acepta la topografía irregular del terreno donde se desarrollará el emprendimiento, quedando a su exclusivo cargo, de ser necesario y estar dentro de la reglamentación vigente, el relleno o adecuación de su Unidad no teniendo nada que reclamar al Mandatario.

El Mandatario podrá realizar las modificaciones al proyecto urbanístico que contribuyan a solucionar los problemas básicos del emprendimiento, incluyendo accesos, servidumbres, cesiones por la ley de uso de suelos, etc. El proyecto urbanístico propuesto por el Mandatario se respetará conceptualmente, pero podría modificarse durante el desarrollo del proyecto, para producir las adaptaciones que resulten convenientes a criterio del Mandatario.

Los sectores de media densidad o comerciales indicados en el PLANO DE SUBDIVISIÓN podrán ser destinados a la construcción de unidades para descanso, vivienda u otros destinos que el MANDATARIO apruebe y se adecue a las características del proyecto. La asignación, características de las construcciones y destinos posibles, será definida por el MANDATARIO.

La facultad del Mandatario para disponer modificaciones al proyecto podrá ser ejercida de modo particular respecto del Masterplan correspondiente a la totalidad del Emprendimiento. Debido a la indefinición del retiro desde la línea de ribera se deja expresa constancia que, en cualquier momento de la vida del proyecto, se podrán desarrollar los lotes **desde el nro 161 en adelante** que se encuentran diseñados en el plano adjunto como **Anexo II**

### **3. OBRAS Y GASTOS PRESUPUESTADOS**

- a) Calles sin asfalto
- b) Tendidos subterráneos de agua, electricidad y gas
- c) Alumbrado público básico
- d) Aporte para obras comunes
- e) Aporte al fondo de expensas: Los lotes de la etapa IX contemplan en su presupuesto el aporte al fondo de expensas de un importe por lote inicial del 30% del monto de la expensa vigente a cada momento.

Si alguna obra de esta etapa pudiera realizarse conjuntamente con obras similares correspondientes a otras etapas del emprendimiento, la contratación de las mismas podrá hacerse en forma conjunta.

### **4. LA IMPORTANCIA DEL CUMPLIMIENTO REGULAR DEL COMPROMISO DE APORTES**

Las obras presupuestadas constituyen un objetivo a ser alcanzado y la responsabilidad del Mandatario respecto de las mismas se limita a su deber de recaudar los aportes de los mandantes y aplicarlos al destino previsto.

En virtud de ello, la efectiva ejecución de las obras está condicionada a que se recauden previamente los fondos necesarios para afrontar su costo.

Desde esa perspectiva, el Mandante asume la obligación de efectuar regularmente los aportes comprometidos, como requisito necesario para poder alcanzar el objetivo común.

El plazo de ejecución de las obras dependerá tanto de ese factor, como de las vicisitudes propias de las características y volumen del Emprendimiento.

### **5. CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES (CONTRIBUCIONES O EXPENSAS)**

Los adjudicatarios de unidades correspondientes a la novena etapa del Emprendimiento contribuirán inicialmente al pago de las contribuciones comunes (expensas) mediante un aporte equivalente al treinta por ciento de la cuota que abonen las unidades entregadas, correspondientes a etapas anteriores, la cual se irá incrementando progresivamente, hasta equipararse con las expensas generales. Dicho aporte se encuentra incluido en la estimación de costos y acuerda derecho al acceso y uso de las instalaciones ya existentes, en las condiciones establecidas en los respectivos Reglamentos.

Los sectores del emprendimiento que no hayan sido aún suscriptos, constituirán macizos interdictos y estarán eximidas del pago de contribuciones comunes, pero sólo mientras se mantengan en esa situación.

Las unidades con destino comercial o afectado a servicios no abonarán expensas comunes, pero sí deberán afrontar los gastos propios que generen.

Las unidades multifamiliares tampoco contribuirán al pago de expensas comunes mientras se mantengan en situación de macizos interdictos, pero una vez integradas al Emprendimiento contribuirán a razón de la proporción del FOT del proyecto con el del lote o media expensa ordinaria por cada unidad multifamiliar en que se subdivide la unidad en cuestión, lo que el desarrollador defina.

Las unidades o área destinadas a hotelería, tendrán un régimen liberado de expensas comunes hasta la inscripción del Reglamento de Copropiedad o instrumento que cumpla esa finalidad.

### **6. CUESTIONES DE INTERES COMÚN.**

**6.1.** Se ha previsto que las cuestiones de interés común del Emprendimiento, incluyendo y en particular los sectores sociales, deportivos y de recreación, e incluso la atención de las expensas comunes, sean confiadas a una Asociación Civil sin fines de lucro, de la cual formarán parte los mandantes adjudicatarios y a la que podrán también asociarse sus familiares y eventualmente terceras personas, en las condiciones que establezcan los respectivos Reglamentos. El MANDATARIO queda facultado para impulsar la creación de dicha Asociación y sancionar sus Reglamentos.

## **6.2. Cancha de Golf e Instalaciones Deportivas**

La cancha de golf, las canchas de polo y las instalaciones deportivas se consideran un beneficio para la totalidad del emprendimiento más allá de su uso. Contribuye a la creación de espacios abiertos de parquización, baja la densidad poblacional del proyecto y contribuye en general a jerarquizar la urbanización. En tal sentido, todas las unidades del proyecto contribuyen a su mantenimiento independientemente de su uso.

Es previsible que la cancha de golf e instalaciones deportivas constituyan, a su vez, una Asociación Civil sin fines de Lucro y el aporte de cada suscriptor vía contribuciones (expensas) según se refirió en el párrafo anterior, puede en tal caso ser afectado en carácter de socio de dicha asociación. En tal caso, habrá tres clases distintas: (i) socio aportante de expensas: pagará un derecho de uso limitado; (ii) socio con cuota adicional (anual o de temporada): pagará un derecho de uso menor al socio aportante de expensas; (iii) invitado: pagará un derecho de uso mayor al socio aportante de expensas. El Mandante acepta desde ya su integración en forma irrevocable a la referida asociación y con la consiguiente obligación de aportar para su sostenimiento en la forma y modo que en forma amplia delega expresamente en el Mandatario.

## **7. EL PUERTO**

La obra del puerto deportivo presenta diversas dificultades para su concreción. Por lo tanto, no es posible comprometerla, ni ha sido aun presupuestada. Sin perjuicio de ello, los mandantes asumen el compromiso de eventualmente contribuir proporcionalmente a su ejecución, si fuera dispuesta por el mandatario. Dicha contribución no ha sido incluida en el programa de aportes inicial, pero podría devengarse más adelante, con un límite del diez por ciento del costo total de la respectiva unidad, en cuyo caso se adicionarán las cuotas que fuesen necesarias para integrarla.