

**CONTRATO DE MANDATO**  
**PARQUE INDUSTRIAL**  
**- LOMA VERDE-**

ENTRE <<**BENEFICIARIO**>> (en adelante "el mandante", o "suscriptor"), por una parte; y por la otra **Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L. CUIT N° 30-71071041-0, con domicilio en Avenida Agustín García 9501, Tigre, Provincia de Buenos Aires [\*]**, representada por su apoderado que firma al pie del presente (en adelante "el Mandatario" ó "Desarrollador") se declara y acuerda lo siguiente:

**1. OBJETIVOS**

- 1.1 Un grupo de personas están interesadas en participar en la primera etapa de un proyecto de construcción y desarrollo de un Parque Industrial y/o Área de Servicios Industriales, Logísticos, Comerciales y Profesionales, de carácter general y privado con eventual adecuación a los términos de la Ley de la provincia de Buenos Aires nro. 11.525 (en adelante, el "Parque Industrial"), proyectado para llevarse a cabo sobre una fracción menor del inmueble ubicado en la localidad de Loma Verde, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, con frente sobre la calle Congreve S/N° entre la calle Junín y calle sin nombre, identificado como Nomenclatura Catastral Circunscripción XI, Parcela 2641 c, (en adelante, el "Inmueble).
- 1.2 Se ha proyectado la realización en el INMUEBLE de un Parque Industrial como concepto de desarrollo integral, que denominamos Parque Industrial Loma Verde.
- 1.3 El Mandante, mediante la suscripción del presente, se incorpora al Parque Industrial (en adelante, el "Proyecto" y/o el "Emprendimiento") a ser ejecutado sobre el Inmueble.
- 1.4 El objetivo inmediato, y manda del presente contrato, será la realización en el Inmueble del Parque Industrial, la que estará sujeta a las Pautas Previstas para Desarrollar el Emprendimiento que se adjuntan como **Anexo I**, y a los planos adjuntos como **Anexo II**.
- 1.5 Es intención del Mandante encomendar expresamente al Desarrollador para que, con las facultades más amplias, suscriba los respectivos convenios destinados a concretar el emprendimiento.
- 1.6 La instrumentación se dará mediante la suscripción de este contrato de mandato y la oportuna conformación de un consorcio al costo, en el cual la totalidad de los suscriptores aporten proporcionalmente los recursos necesarios para adquirir la tierra y afrontar el costo de realización del proyecto; gestionar su aprobación; ejecutar las obras de infraestructura; y finalmente organizar el emprendimiento urbanístico bajo el derecho real de Conjunto Inmobiliario.
- 1.7 El mandante desea incorporarse al Consorcio para que se le adjudique 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, características edilicias ante-proyectadas y ubicación constan en el gráfico que se incorpora como Anexo N° II.
- 1.8 Por medio de este y otros contratos similares, el Desarrollador recibe y acepta la manda de realizar los actos que fuesen necesarios para concretar el emprendimiento, por cuenta y orden de los mandantes.
- 1.9 La modalidad adoptada para ejecutarlo expresa el resultado de una iniciativa comunitaria, a través de la cual los suscriptores se proponen concentrar sus recursos económicos, para operar en economía de escala y de ese modo generar -cada uno de ellos- su futuro establecimiento comercial, 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 el Inmueble sobre el 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, y de construcciones de los galpones y naves de cada unidad;
  - 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 al régimen de Conjunto Inmobiliario;
  - 2.1.9 Celebre contratos y realice cualquier otro acto que se relacione directa o indirectamente con el objeto del mandato.
- 2.2 El Reglamento de Copropiedad y Administración o, en su caso, el instrumento necesario para realizar la subdivisión y regular el ordenamiento del emprendimiento (el "Reglamento de Propiedad Horizontal Especial"), será confeccionado por el mandatario. Durante los primeros diez años contados a partir del otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal Especial 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 mandantes 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.
- 2.3 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 Propiedad Horizontal Especial, creación de Conjunto Inmobiliario o cualquier otra similar. También designará al Escribano que otorgue las escrituras de adjudicación de las unidades a los respectivos suscriptores.
- 2.4 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, en ese sentido 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, aún en caso de fallecimiento del mandante, por un plazo de diez años o el menor o mayor plazo que fuese necesario para alcanzar tales objetivos, para el cumplimiento de los actos especialmente determinados en este mandato.

### **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; y
  - (iii) Que se obtengan las aprobaciones municipales y provinciales necesarias.
- 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 deberá ser tomada por el Mandatario antes del [\*] de [\*] de 201[\*]

#### **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 del Inmueble 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 adquiere 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 especial; (iii) Bajo la figura de conjunto inmobiliario 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; (vi) Recurriendo al derecho de superficie combinado con otra figura; (vii) Cualquier otra figura cuya utilización resulte más aconsejable conforme el ordenamiento jurídico vigente.

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 conjunto inmobiliario; (iii) Asignarles el carácter de unidades funcionales o partes comunes, bajo el régimen de Propiedad horizontal especial contemplado en el Código Civil y Comercial de la Nación (iv) Asignar su dominio a cualquier otra entidad que asegure los derechos de los adjudicatarios de unidades.

- 4.3 Este mandato mantendrá su naturaleza 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 a la fecha de firma de este documento.
- 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, incluidos los refuerzos, podrá ser ajustada trimestralmente 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 al concluir el cronograma establecido en la Planilla de Aportes; 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 de la Planilla de Aportes, lo que refleje este índice como factor de incremento de las cuotas del trimestre siguiente, como así también podrá ajustar mediante el mismo procedimiento, los refuerzos correspondientes. Este idéntico procedimiento se tomará para los trimestres 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 Asimismo, teniendo en cuenta que el emprendimiento será ejecutado bajo el sistema al costo, el mandante acepta que el ajuste trimestral por mayores costos no necesariamente será el ajuste definitivo, debido a que el mismo está 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 en la cuota 12 del Cronograma de Pagos se prevé que el ajuste a realizar de conformidad a lo previsto en el punto 5.6 correspondiente al cuarto trimestre, incluya el desfasaje total de conformidad al índice de la CAC que pueda haber existido entre el Presupuesto general del Proyecto que tiene como base el mes de mayo de 2016 y la fecha correspondiente a la cuota 12 del Cronograma de pagos, descontando de dicho ajuste el porcentaje ya ajustado conforme lo previsto en el punto anterior. Esto en virtud de que los ajustes trimestrales efectuados con anterioridad, tendrán como base los pagos del anticipo y de la primera cuota que han sido fijados en función de la fecha base del Presupuesto General del Proyecto; por lo que es probable que dichos ajustes no reflejen el desfasaje total del Presupuesto General del Proyecto y se deba recurrir al ajuste en cuestión.
- 5.8 Sin perjuicio de ello el mandante conoce y acepta que el Desarrollador 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 para la finalización de las obras presupuestadas al final del cronograma de pagos establecido en la Planilla de Aportes.
- 5.9 El mandante conoce y acepta que el valor de la unidad suscripta ha sido estimado en función de su ubicación, geometría, 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 realizar todos los actos que fuesen necesarios para permitir que le sea adjudicada la unidad suscripta, en dominio pleno o bajo la modalidad que corresponda a la figura legal adoptada. El Escribano ante el cual se otorgue la escritura de adjudicación y, en su caso, el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial, será designado por el Desarrollador. Si el mandante citado en forma fehaciente no concurriera a firmar la escritura de adjudicación o instrumento legal asimilable según la organización legal que en definitiva se adopte, se devengará a partir de entonces una multa diaria de \$4000 pesos, en beneficio del

Desarrollador, que estará además legitimado para promover el respectivo juicio de escrituración.

- 5.11 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 desarrollo y construcción puede demorarse. El MANDANTE ha evaluado ese riesgo con sus asesores y está dispuesto a firmar el presente y a tomar dicho riesgo.
- 5.12 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 los ajustes por mayores costos 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 Desarrollador no los hubiese reclamado formalmente o no haya efectuado reservas.
- 6.4 En caso de mora el suscriptor deberá pagar también al Desarrollador un cargo administrativo de \$400 mensuales hasta que regularice su situación. El monto de dicho cargo podrá ser ajustado cada seis meses.
- 6.5 Si el mandante dejara de aportar dos o más períodos mensuales de aportes y/o cualquier otro concepto que sea exigible en los términos de este contrato, el Desarrollador 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 (30) 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 Desarrollador 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 de la Planilla de Aportes dará derecho al Desarrollador 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 que se registró durante los últimos años y por ese motivo acepta como probable el devengamiento de mayores costos, que, en su caso, será aplicado en la forma establecida en 5.5, 5.6 y 5.7 del presente.
- 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, cambios de zonificación, cesión de tierras a la Municipalidad y/o a la Provincia de Buenos Aires, 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 y el costo real resultante deberá ser aportado proporcionalmente por los suscriptores en su oportunidad.
- 7.4 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.
- 7.5 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.

## **8 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 Propiedad Horizontal Especial.
- 8.4 El Mandatario, una vez terminadas las obras de infraestructura del Emprendimiento, y para el caso de que haya hecho entrega de la Administración del Parque Industrial al Consorcio que se haya constituido o a un tercero, deberá prever en un acta de entrega pertinente la obligación en cabeza del Consorcio o de quien este designe, de recaudar todas las sumas de dinero correspondientes a los gastos vinculados al trámite de aprobación y subdivisión, así como cualquier impuesto o tributo vinculado al Proyecto o su instrumentación legal definitiva, de acuerdo a las directivas o pautas que el Desarrollador establezca.
- 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 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, con todo lo allí construido, 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 siempre que la autoridad competente lo habilite.

## **10 RETRIBUCIÓN DEL MANDATARIO**

- 10.1 El mandante deberá abonar al Mandatario en concepto de honorarios 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 fórmula 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 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. Tampoco incluyen los gastos referidos a la Aprobación del Proyecto por parte de las Autoridades Municipales y Provinciales con competencia en la materia. Los conceptos mencionados en este punto están comprendidos en la estimación de costos.

## **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 facultará 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 correspondientes al régimen de propiedad horizontal especial o de conjunto inmobiliario, en tanto resulten compatibles con la naturaleza de la cuestión planteada.
- 11.5 Asimismo, si el Mandatario lo considerara pertinente, para recabar la opinión de los mandatarios podrá recurrir a la celebración de asambleas y/o consultas virtuales a los suscriptores con el objeto de recibir instrucciones, en cuyo caso someterá por escrito a los mandantes las cuestiones a tratar, acordándoles un plazo para entregar sus respuestas mediante comunicaciones enviadas a las direcciones de correo electrónico denunciadas por los respectivos suscriptores. Las cuestiones planteadas deberán formularse con claridad, para permitir respuestas puntuales e inequívocas. La convocatoria para participar en asambleas y/o consultas virtuales deberá notificarse mediante avisos dirigidos a las direcciones de correo electrónico constituidos por los suscriptores en el encabezado del presente Contrato. En caso que el Mandante desee recibir las notificaciones en otra dirección de correo electrónico distinta a la declarada en el encabezado, deberá comunicarlo fehacientemente al Mandatario.
- 11.6 Se podrá someter a consideración de la asamblea y/o consulta virtual, bajo esta modalidad, la continuidad del Emprendimiento, su suspensión o cancelación definitiva, por razones graves ocurridas luego de transcurrido el plazo indicado en el punto 3.3 y/o

cualquier otra cuestión de interés del consorcio respecto de la cual el Desarrollador considere necesario recibir instrucciones. En ese caso la decisión respectiva deberá adoptarse con el voto favorable de la mayoría simple de suscriptores que efectivamente emitan su voto, disponiendo que a tal efecto dispondrán de un voto por cada unidad suscripta.

- 11.7 Antes de que el emprendimiento sea sometido a un régimen jurídico definitivo, 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 sean genuinamente representativos 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 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.
- 12.3 El alea inherente a las características del proyecto y su ejecución es asumida por los mandantes.
- 12.4 El Mandatario procurará que los suscriptores puedan acceder físicamente a sus respectivas unidades dentro de un lapso temporal razonable, como primer objetivo.
- 12.5 El mandante sabe que los trámites necesarios para organizar el emprendimiento bajo alguna de las figuras legales posibles suele ser 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 especial, pudiendo en tal caso dictar el Mandatario un Reglamento de Propiedad Horizontal Especial Provisorio.
- 12.6 El mandante acepta la aplicación analógica de tal normativa, en particular en lo que concierne a su obligación de contribuir a los gastos comunes y a la existencia y facultades del Administrador.
- 12.7 En lo que concierne a la selección de contratistas, el Mandatario, sobre la base de la experiencia alcanzada en emprendimientos, preferirá a empresas con antecedentes comprobados de cumplimiento y respaldo económico, que coticen valores razonables, aunque no fuesen necesariamente los más bajos.

## **13 EXPENSAS COMUNES**

- 13.1 Sin perjuicio del compromiso de aportes asumido respecto de la compra de la tierra y el costo de las obras de infraestructura y edificación, el mandante deberá contribuir proporcionalmente al pago de las expensas de carácter común.
- 13.2 Se consideran expensas comunes aquellos gastos asociados a la existencia de la urbanización, que se irán generando progresiva y paulatinamente durante su ejecución y se consolidarán una vez que la urbanización se encuentre terminada. Sin perjuicio de ello, si el estado del proyecto lo ameritase, el Desarrollador podrá devengar expensas, contribuciones o gastos comunes.
- 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 Al momento de encontrarse terminado el parque industrial, para aquellos mandantes que sean titulares de dos lotes contiguos, se prevé la posibilidad de unificar los mismos y en tal caso abonarán una sola expensa. Para realizar dicha unificación, deberá solicitarse autorización por escrito al Desarrollador, quien tendrá a su cargo determinar el procedimiento que para ello se siga. Será también facultad del Desarrollador fijar el número máximo de unificaciones permitidas. Lo aquí previsto con relación a la unificación de lotes, será oportunamente incluido por el Desarrollador en el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial, al momento de inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble. En caso de adoptarse un régimen jurídico distinto, tal previsión se incluirá en el



instrumento que corresponda, que sea equivalente al Reglamento de Propiedad Horizontal Especial previsto en el régimen de Conjunto inmobiliario y Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

- 13.5 En una primer etapa se liquidarán como expensas comunes el impuesto inmobiliario y las tasas municipales por alumbrado, barrido y limpieza que se devenguen mientras el inmueble se mantenga indiviso; posteriormente se irán incorporando progresivamente otros rubros, tales como servicios públicos, seguros, personal de vigilancia, honorarios del administrador etc.
- 13.6 En caso de designarse un Administrador del consorcio una vez terminadas las obras, será éste quien administre y recaude los fondos para atender a gastos comunes y de expensas. A partir de ése momento, el Mandatario podrá continuar con la aprobación e instrumentación legal definitiva del consorcio, exclusivamente, sin disponer en adelante del manejo de fondos del emprendimiento. En tal caso, será el Administrador quien deberá recaudar cualquier otro gasto vinculado al trámite de aprobaciones y subdivisión o a impuestos y contribuciones, de acuerdo a las instrucciones y pautas que el Mandatario fije quien, como representante legal del consorcio, continuará a cargo de la instrumentación legal definitiva del emprendimiento.
- 13.7 Las expensas comunes se liquidarán en forma independiente y se observará a su respecto lo dispuesto en el régimen de Conjunto Inmobiliario y Propiedad Horizontal contemplado en el Código Civil y Comercial de la Nación, aun cuando el inmueble no haya sido sometido formalmente a ese régimen.
- 13.8 El cobro de las expensas comunes 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.
- 13.9 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.
- 13.10 El MANDANTE conoce y acepta que el Proyecto formará parte de un Complejo industrial y que en consecuencia podrá ser pasible de abonar gastos de mantenimiento de espacios verdes hasta que sean cedidos al municipio, y/o cualquier otro tipo de gasto común que el complejo y/o la futura asociación vecinal a crear se generen.

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

- 14.1 Las medidas y superficie de la unidad asignada y la edificación a realizar sobre la misma 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.

#### **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 adicionales 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 informará periódicamente a los mandantes sobre su gestión.
- 16.2 El correo electrónico y la publicación de informes en el portal virtual exclusivo del emprendimiento dentro del sitio web **SITIO WEB** (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.
- 16.3 La rendición de cuentas, será hecha de modo descriptivo y documentado, incluyendo las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión. Los documentos que sirvan de respaldo a las rendiciones de cuenta serán conservados por el Mandatario y deberán serle exhibidos al mandante, en caso que lo requiera, dentro de los tres meses de su inclusión en el informe correspondiente.
- 16.4 El Mandatario podrá recurrir a otros medios de comunicación institucionales, incluyendo circulares e información brindada a través de páginas Web.

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

- 17.1 En cumplimiento del presente mandato se contratará la realización de galpones y dos tipos de naves cuyas características se indican en el **Anexo I**. Se deja expresamente aclarado y convenido que no se podrán introducir modificaciones de ningún tipo, hasta después de que la unidad haya sido entregada al BENEFICIARIO.
- 17.2 Las ampliaciones que el BENEFICIARIO decida hacer después de recibida su unidad y hasta tanto sea otorgada la escritura particular, deberán ser aprobadas previamente por la MANDATARIA y, sujetarse a los reglamentos que se sancionen y obtener la conformidad municipal y provincial respectiva.
- 17.3 Restricción de acceso a obra. Durante la etapa de construcción de las unidades, sólo podrán acceder a la obra la empresa constructora, su personal y las personas a las cuales la MANDATARIA confíe el control de su ejecución. Esta restricción se adopta por razones operativas y de seguridad.

## **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 los barrios aledaños preexistentes al emprendimiento y a los trabajadores que se realicen tareas dentro de las unidades del Parque Industrial en un futuro, así como también a sus familias. Se tienen en cuenta como valores básicos la educación, vivienda digna, trabajo, salud, medio ambiente y familia.
- 18.2 El mandante adhiere al principio de comunidad sostenible, como constitutivo del espíritu del proyecto al que se incorpora, y en consecuencia podrá participar proporcionalmente en el financiamiento de obras comunitarias. Durante el tiempo de obra del emprendimiento y aún una vez finalizada la misma, cada mandante podrá realizar voluntariamente contribuciones destinadas a estas obras comunicando dicha decisión a la mandataria. Dichas contribuciones serán recaudadas por la Mandataria, con cargo de

darles el destino previsto. 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.

- 18.3 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.eidicomarket.com.ar](http://www.eidicomarket.com.ar).
- 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 [\$ pesos]\$ 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**

- 20.1 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.

## **21. JURISDICCIÓN 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, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.
- 21.3 El cobro ejecutivo de las expensas y gastos comunes podrá ser gestionado ante los tribunales establecidos en la cláusula precedente 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>>.

**ANEXO I**  
**PAUTAS DE URBANIZACION DEL PARQUE INDUSTRIAL**  
**"LOMA VERDE"**

**CARACTERÍSTICAS**

[\*]

Este emprendimiento consiste en la realización del Parque Industrial "Loma Verde", que de ejecutarse en su totalidad prevé la construcción de aproximadamente 30 unidades.

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

Las obras que se han presupuestado dentro de la estimación de costos son:

- 1) Alambrado olímpico perimetral;
- 2) Edificio de acceso al Parque;
- 3) Edificio de Administración;
- 4) Edificio de Vestuario, cocina, comedor para choferes;
- 5) Torre de control y vigilancia;
- 6) Agua corriente: Batería de pozos que inyectan agua; la red interna. Cada Unidad tendrá su Servicio Domiciliario. La red procurará garantizar la demanda de agua para uso corriente de baños, vestuarios, comedores, aseo y el llenado de Cisterna de reserva para agua contra incendio. Cualquier demanda de agua destinada a un proceso productivo deberá ser suministrada por el propietario con perforación propia dentro en su lote.
- 7) Edificios de Efluentes: Consiste en un red troncal de cloaca que recibe el efluente de vestuarios, comedor y de las distintas unidades y construcciones, se impulsa con un pozo de bombeo y termina en la planta de tratamiento de efluentes (PTE). La PTE atenderá solo los efluentes cloacales provenientes de sanitarios, comedores, vestuarios, etc. El efluente a volcar a la red colectora cloacal no podrá superar los 200 mg/l de DBO por unidad; caso contrario deberá ser pre tratado por el propietario previo al vuelco del mismo a la red.
- 8) Red Eléctrica: Consiste en una red subterránea de Media tensión que culminará con una acometida en cada lote. A futuro, cada propietario, en base a su demanda de energía, colocará un transformador para la Baja Tensión.
- 9) Alumbrado público: Se instalarán luminarias internas en el predio y en el perímetro.
- 10) Red de Gas: Presupuesto base de Red Interna y Externa de Gas.
- 11) Caminos internos.
- 12) Red vial Externa hasta Colectora Panamericana.
- 13) Hidráulico: Proyecto interno de alcantarillas y reservorios para el tratamiento del agua de lluvia.
- 14) Parquización: Plantación de acuerdo a Proyecto de paisajismo a contratar.

Las obras de infraestructura proyectadas contemplan solo su ejecución, pero no la prestación del servicio público al cual están referidas, que será brindado por las respectivas empresas proveedoras. En materia de servicios de electricidad, agua y gas lo habitual es que las obras internas se ceden a las empresas prestatarias, quienes las operarán y a cambio de ello seguramente ofrecerán alguna compensación al emprendimiento.

## **CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES**

### **Naves:**

- a) Naves tipo "A": Las mismas tienen una superficie total de 4450 M<sup>2</sup>, de las cuales 3400 M<sup>2</sup> serán de Galpón y el resto será destinado a Playa de maniobra. Las naves de tipo A dispondrán un nivel de piso terminado sobre elevado, a +1.20m con respecto de la acera.
- b) Naves tipo "B": Las mismas tienen una superficie total de 2297 M<sup>2</sup>, de las cuales 1500 M<sup>2</sup> serán de Galpón y resto será destinado a Playa de maniobra.

### **Galpones:**

- c) Piso: El piso interior de las naves será de hormigón simple calidad H30 reforzado con fibras de polipropileno. Serán ejecutados mediante una máquina niveladora tipo Laser Screed.
- d) Estructura: Ver presupuesto de Galpones y Tinglados.

## **GASTOS**

Los impuestos, tasas y contribuciones y otros gastos asociados a conceptos de esa naturaleza en que deba incurrirse con motivo y para la ejecución del PROYECTO, incluyendo impuestos, sellados, gastos, aportes y honorarios por la compra y/o tenencia del INMUEBLE, hasta la adjudicación de las unidades con lo allí construido a los respectivos BENEFICIARIOS, ésta inclusive, no serán afrontados por el DESARROLLADOR sino que deberán ser afrontados exclusivamente por el MANDANTE en la proporción que le corresponda. También deberán ser afrontados por el BENEFICIARIO los gastos referidos a la Aprobación del Proyecto por parte de las Autoridades Municipales y Provinciales con competencia en la materia, incluso los que se generasen con posterioridad a la entrega de posesión de la Unidad.