

BASES Y CONDICIONES GENERALES
DEL SISTEMA DE ACCESO ANTICIPADO DE TENENCIA
(PLAN ÚNICO DE CASAS)

1. Desarrollos Fiduciarios S.A. (el "Fiduciario") en su calidad de fiduciario de los fideicomisos NPV ARA02, NPV ARM02, NPV ARQ02, NPV ARSJ01, NPV ART01, NPV ARX02 y NPV ARU02 (los "Fideicomisos"), en atención a que ellos tienen entre sus finalidades la de evaluar la viabilidad e implementar mecanismos que posibiliten el acceso anticipado a la tenencia de determinadas Viviendas, se dispone mediante las presentes Condiciones Generales del "Sistema de Acceso Anticipado de Tenencia" (en adelante, las "Condiciones del SAAT"), a regular: i) el procedimiento de asignación de tenencias anticipadas, en general, y ii) el procedimiento de los Actos de Asignación de Tenencia Anticipada (en adelante, el/los "AATA"), en particular.

2. A efectos de una adecuada interpretación de estas Condiciones del SAAT se establecen las siguientes pautas interpretativas y de regulación: a) Los encabezamientos y subrayados se incluyen sólo a modo de referencia y no afectarán la interpretación de las Condiciones del SAAT; b) Los términos en singular incluyen el plural y viceversa; c) Salvo aclaración expresa en contrario, toda referencia a una palabra y/o frase definida, sección, cláusula o artículo, sin otra especificación, es una referencia a una palabra y/o frase definida, sección, cláusula o artículo del "Contrato de Fideicomiso", "Convenio de Incorporación al Fideicomiso" y/o de cualquiera de los convenios a ellos relacionados; d) La totalidad de las cláusulas, términos y condiciones pactados en el "Contrato de Fideicomiso", "Convenio de Incorporación al Fideicomiso" y sus convenios relacionados se mantienen incólumes en todo lo que no resulte modificado por estas Condiciones del SAAT, a todo efecto legal y contractual que pudiere corresponder; y e) El Fiduciario se reserva la expresa facultad de disponer cualquier cambio y/o modificación y/o ampliación de las Condiciones del SAAT, en uso de sus facultades reglamentarias.-

3. A los fines de la mejor administración de los Fideicomisos y de facilitar la implementación de los AATA se ha dispuesto que todo Fiduciante que cumpla con los requisitos para participar en un determinado AATA, participará en igualdad de condiciones (sujeto a las especificaciones que impone cada sistema de adjudicación), con el resto de los Fiduciantes integrantes del Fideicomiso al que pertenezca, sin que exista ninguna clase de segmentación de la Comunidad de Aportantes de cada Fideicomiso, ni diferenciación en razón del producto objeto del Convenio de Incorporación escogido.
Es decir que la totalidad de Fiduciantes Aportantes miembros de la Comunidad, concurrirán en un mismo AATA y participarán según los métodos que se establecen a continuación, con independencia del Plan suscripto (Tipología y cantidad de dormitorios), de modo que el Fiduciante que resulte favorecido por el AATA, determinará la Tipología de la Vivienda a asignar, según el Plan suscripto, no garantizándose cupos mínimos de tipologías a asignar.

4. Cumplido el plazo de dieciocho meses (18) contado desde la apertura de la Comunidad de Aportantes, siempre y cuando: a) La Comunidad de Aportante cuente con por lo menos con cien (100) integrantes; y b) Que por lo menos cien (100) integrantes de la Comunidad de Aportantes cumplan con las condiciones para participar conforme establece el apartado XI.4 del Convenio

de Incorporación; el Fiduciario comenzará a celebrar como mínimo un (01) AATA por año, con la cantidad de Viviendas a entregar que el Fiduciario disponga según las regulaciones del Fideicomiso, lo que significará una cantidad mínima de asignaciones anticipadas conforme se encuentra previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Convenio de Incorporación, todo ello de acuerdo a los métodos que se exponen y detallan en estas Condiciones del SAAT.-

5. Se deja expresamente establecido que el SAAT y, por ende, la asignación mínima de Viviendas por año, según se establece en el Contrato de Fideicomiso, se encuentran condicionadas al fiel cumplimiento de los Aportes comprometidos por parte de todos y cada uno de los Fiduciantes Aportantes integrantes de la Comunidad de Aportantes y a que el flujo de Aportes Fiduciantes así lo permita, atento a que de otra forma se pondría en riesgo los derechos de la Comunidad de Aportantes en su conjunto, pudiendo por tal circunstancia prolongarse tales plazos o producirse menor cantidad de asignaciones anticipadas hasta el efectivo cumplimiento de los Aportes pendientes.-
6. Los AATA serán comunicados a los Fiduciantes con por lo menos quince (15) días corridos de anticipación como mínimo, indicando fecha, lugar y hora de celebración de los mismos, y la cantidad de Viviendas que se asignarán en forma anticipada según cada método de asignación vigente. Dicha comunicación se realizará mediante comunicado expuesto en la pertinente oficina comercial del Fideicomiso de que se trate, ubicada dentro de la jurisdicción correspondiente al lugar de celebración del Contrato de Fideicomiso y Convenio de Incorporación, siendo obligación del Fiduciante comparecer a efectos de notificarse. Asimismo, dicha comunicación podrá, a elección del Fiduciario, ser efectuada mediante nota adjunta al envío de cupones para efectuar Aportes, publicación en un diario de circulación local, o por cualquier otro medio que aquel crea conveniente. -
7. Cada AATA se realizará por ante el Escribano Público designado por el Fiduciario, quien labrará el acta correspondiente. A efectos de la celebración de cualquier AATA, el Fiduciario podrá elegir, a su exclusivo criterio, uno o dos de los métodos de asignación de tenencia anticipada que en estas Condiciones del SAAT se detallan, siempre y cuando se cumpla con los parámetros de cupo para las asignaciones anticipadas dispuestas por el Contrato de Fideicomiso. –
8. A fin de participar de cada AATA los Fiduciantes Aportantes deberán estar al día con todas sus obligaciones fiduciarias al momento de la comunicación de cada AATA, de acuerdo con las normas establecidas en el Fideicomiso y en estas Condiciones del SAAT. El Fiduciante como condición sine qua non para participar en cada AATA, deberá estar al día con sus obligaciones fiduciarias (en especial, no registrar aportes pendientes de pago que lo constituyan en mora) y contar con por lo menos doce (12) aportes integrados a la fecha del AATA y/o haberse incorporado al Fideicomiso por medio de la suscripción de un Plan Avanzado.
9. Sin perjuicio de ello, el Fiduciario podrá excepcionalmente disponer, a su libre y exclusivo criterio, para un correcto funcionamiento del SAAT (según se encuentra expuesto en el Contrato de Fideicomiso), la asignación de Viviendas a Fiduciantes Aportantes que se encuentren con algunas obligaciones pendientes, cualquiera sea su tipo, siempre que ello no perjudique a la Comunidad de Aportantes. –
10. Métodos de Acceso Anticipado de Tenencia:

I. “Sistema de Chances”:

- a) Participan todos los Fiduciantes Aportantes que conforman, en igualdad de condiciones, la Comunidad de Aportantes (única para cada Fideicomiso).

b) Al Fiduciante que se encuentre en condiciones de participar del Acto de Adjudicación se le asignarán las siguientes cantidades de puntos o chances: b.1) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 24 Aportes, se le asignarán mil doscientas (1200) chances por cada aporte abonado; b.2) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 36 Aportes, se le asignarán mil (1000) chances por cada aporte abonado; b.3) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 48 Aportes, se le asignarán ochocientos (800) chances por cada aporte abonado; b.4) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 60 Aportes, se le asignarán setecientos (700) chances por cada aporte abonado; b.5) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 72 Aportes, se le asignarán quinientas (500) chances por cada aporte abonado; b.6) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 84 Aportes, se le asignarán cuatrocientas cincuenta (450) chances por cada aporte abonado; b.7) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 96 Aportes, se le asignarán cuatrocientas (400) chances por cada aporte abonado; b.8) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 120 Aportes, se le asignarán trescientas (300) chances por cada aporte abonado; b.9) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 144 Aportes, se le asignarán doscientos cincuenta (250) chances por cada aporte abonado; b.10) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 168 Aportes, se le asignarán doscientas (200) chances por cada aporte abonado; b.11) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 180 Aportes, se le asignarán ciento ochenta (180) chances por cada aporte abonado; b.12) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 192 Aportes, se le asignarán ciento cincuenta (150) chances por cada aporte abonado; b.13) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 240 Aportes, se le asignarán cien (100) chances por cada aporte abonado; b.14) Al Fiduciante que haya escogido un plan de cancelación de Aportes Mensuales en 384 Aportes, se le asignarán cincuenta (50) chances por cada aporte abonado.

c) Sin perjuicio de tal regulación, el Fiduciario podrá diseñar una tabla con la asignación de determinada cantidad de puntos o chances a determinadas circunstancias que serán ponderadas en beneficio de la subsistencia del sistema. A tales fines, el Fiduciario podrá ponderar por ejemplo la cantidad de Planes referenciados por el Fiduciante al Fideicomiso, es decir, las incorporaciones al Fideicomiso generadas por recomendaciones de los Fiduciantes, la puntualidad en las integraciones Fiduciarias, los concursos a los que se hubieren postulados, la cantidad de Planes contratados, entre otras posibilidades que deberán ser ponderadas por el Fiduciario con la única finalidad expuesta en el Fideicomiso, y siempre que se encuentren publicados y comunicados mediante los mecanismos fijados en el contrato de Fideicomiso y en el presente. De tal forma cada Fiduciante participará según la cantidad de chances que tenga acumuladas, mediante cualquier procedimiento transparente en el que se asegure la intervención del azar, con la presencia y control de un Escribano Público.

d) El sorteo se hará mediante extracciones de un bolillero, u otro medio

mecánico/automático/electrónico idóneo, que asegure la normal intervención del azar, auditado por el Escribano Público interviniente.

e) Para proceder al sorteo -haya o no concurrentes- el Escribano Público interviniente quitará el precinto de los bolilleros o autorizará la habilitación del mecanismo automático respectivo, al que se le introducirán, por cada Fiduciante, tantas bolillas o números como cantidad de chances que cada Fiduciante perteneciente a la Comunidad, posea, a razón de 1 Bolilla o Número = 1 Chance.

f) Se procederá a la extracción de la totalidad de los números de orden (correspondientes a todos los Fiduciantes Aportantes participantes del sorteo) y el orden de extracción de los mismos determinará la secuencia de prioridad en la asignación hasta completar el cupo de Viviendas dispuesto por el Fiduciario para el “Sistema de Chances”.

g) Los Fiduciantes Aportantes que resultaren favorecidos por el Sistema de Chances tendrán un plazo de setenta y dos horas (72 Hs) hábiles desde que hayan sido notificados de los resultados por el Fiduciario, dentro de cuyo término, el Fiduciante Aportante deberá presentarse en el domicilio del Fiduciario, o en donde éste le indicare en dicha notificación, para aceptar la asignación y, en consecuencia, para suscribir la totalidad de la documentación que denote la aceptación de la asignación anticipada de la tenencia de dicha Vivienda. En dicho acto, el Fiduciario y el Fiduciante Aportante ganador y aceptante de la asignación podrán concertar el agregado de detalles constructivos y/o eventuales diferenciales a concertar (sujeto estrictamente a disponibilidad del Fiduciario) de la Vivienda asignada.

h) El Fiduciante Aportante que no acepte la asignación en tiempo y forma según lo establecido en el inciso anterior, perderá automáticamente el derecho a la misma y a ser asignado según cualquier otro método de asignación producido en dicho AATA (sin perjuicio de que podrá participar en el próximo AATA). En tal caso la Unidad asignada y no aceptada le corresponderá al Fiduciante Aportante sorteado en el orden siguiente, que se halle en condiciones de ser asignatario, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el inciso anterior.

II. “Concurso de Aportes”.

a) Es opcional para el Fiduciante Aportante participar en el Concurso de Aportes. El Fiduciante que desee participar mediante este sistema deberá ofrecer formalmente mediante formularios predispuestos a ese fin por el Fiduciario, indicando como título principal la palabra “CONCURSO DE APORTES”, el Fideicomiso, la fecha y número del AATA por el cual se concursa, la individualización de la Vivienda para el cual se concursa, los apellidos y nombres del Fiduciante Aportante, la individualización del monto de dinero en efectivo ofertado en números y letras, todo bajo la firma del Fiduciante Aportante.

b) Las ofertas se recibirán personalmente en el lugar, fecha y horario indicado por el Fiduciario, en el aviso al que hace referencia el precedente punto 6. de las Condiciones del SAAT. Las ofertas podrán ser recibidas, a elección del Fiduciario, mediante acto privado y/o mediante certificación del escribano público

designado por el Fiduciario.

c) El Fiduciante que desee participar mediante este sistema deberá ofrecer formalmente (mediante los formularios predispuestos a ese fin por el Fiduciario) la integración de una suma de dinero superior al cinco por ciento (5%) del costo total de la Vivienda vigente al día del AATA.

d) El Fiduciante que cubra con su ofrecimiento el mayor porcentaje de cancelación a integrar será quien resulte el asignatario de la Vivienda que corresponda, y así sucesivamente hasta completar el cupo de Viviendas dispuesto por el Fiduciario para el Concurso de Aportes.

e) El Fiduciante Aportante, si desee concursar por dos (2) o más Viviendas, deberá presentar tantos formularios como Viviendas por las que desee concursar.

f) Si un concursante resultare ganador en dos (2) o más Viviendas dentro del Concurso de Aportes, será facultad exclusiva del Fiduciario la elección de la Vivienda a adjudicar al Fiduciante Aportante, sin importar las condiciones particulares de cada una de las ofertas.

g) De existir ofertas iguales, la asignación entre estos Fiduciantes Aportantes se hará teniendo en cuenta aquél Fiduciante Aportante que posea mayor antigüedad en el Fideicomiso. En caso que se produzca una equivalencia en la antigüedad, se producirá un sorteo en el mismo acto.

h) Si un concursante saliese asignado por Sistema de Chances y también le correspondiese la asignación por el acto de Concurso de Aportes, se lo tendrá por asignado mediante Sistema de Chances, salvo que el Fiduciante Aportante expresamente solicite, en el formulario de participación del Concurso de Aportes, la prevalencia del sistema de Concurso de Aportes para tal eventualidad.

i) Los Fiduciantes Aportantes que resultaren favorecidos por el sistema de concurso de aportes tendrán un plazo de setenta y dos horas (72 Hs) hábiles desde que hayan sido notificados los resultados por el Fiduciario, dentro de cuyo término, el Fiduciante Aportante deberá presentarse en el domicilio del Fiduciario, o en donde éste le indicare en dicha notificación, para: i) integrar en efectivo y de contado la suma de dinero prometida o acompañar el comprobante de pago del cupón especial (suma de dinero prometida en la oferta) que el Fiduciario le emitirá y acompañará en la notificación correspondiente, ii) aceptar la asignación y, en consecuencia, suscribir la totalidad de la documentación que denote tal aceptación, incluyendo sin limitación el Acuerdo de Recepción de Tenencia Anticipada, y iii) manifestar el agregado de detalles constructivos y/o eventuales diferenciales que se pudieran concertar con el Fiduciario (sujeto estrictamente a disponibilidad informada por el Fiduciario).

j) Al Fiduciante Aportante que no integre en tiempo y forma el dinero comprometido en su Oferta según lo establecido en el inciso anterior, le será aplicable una multa equivalente al diez por ciento (10%) de la suma de dinero ofertada, la cual se devengará y será exigible en el cupón mensual correspondiente al próximo Aporte que deba realizar el Aportante, o bien, en la oportunidad que disponga el Fiduciario. Asimismo, el Fiduciante Aportante no

podrá volver a participar en otro AATA según el Concurso de Aportes por un año, salvo dispensa expresa del Fiduciario, y perderá automáticamente el derecho a la asignación de la Vivienda, que en tal caso corresponderá al Fiduciante Aportante con la mayor oferta en el orden siguiente, que se halle en condiciones de ser asignatario, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el inciso f) arriba detallado. Si el Fiduciante Aportante siguiente en el orden perdiera también el derecho a la asignación de la Vivienda, corresponderá al Fiduciante Aportante subsiguiente en el orden, siempre y cuando la Oferta dineraria prometida por este último fuera mayor a la suma de pesos cien mil (\$100.000). En el caso de haber realizado una oferta inferior a dicho monto, el Fiduciario se reserva la facultad de considerar desierta la asignación de la Vivienda, la cual deberá adjudicarse en el posterior Acto de Asignación.

11. Aquel Fiduciante que haya resultado favorecido por el Acto de Asignación de Tenencias Anticipadas tendrá derecho a la efectiva entrega de la Tenencia de la Vivienda luego de cumplido un plazo mínimo de cuarenta y ocho (48) meses desde aceptada la Asignación como consecuencia de la suscripción del Convenio de Asignación (en adelante, el “Plazo de Espera para la Entrega de la Vivienda”). Durante ese periodo, el Fiduciante Asignatario deberá continuar integrando el Aporte Fiduciario que se encontraba integrando al tiempo de resultar adjudicado (sea que se trate de Aportes Mensuales o del Aporte Adjudicación).

Una vez cumplido el Plazo de Espera para la Entrega de la Vivienda y previo a la suscripción de los instrumentos necesarios para la entrega de la Vivienda al Beneficiario, se deberá consolidar el Saldo de Costo Total de la Vivienda (incluido lote, urbanización y construcción de la Vivienda), existente a la fecha de la Entrega. El Saldo será calculado sobre la base de los presupuestos iniciales, más las actualizaciones que correspondan por los gastos efectivamente erogados por el Fiduciario o por el Constructor en la ejecución de las obras y por los incrementos verificados en los costos directos e indirectos de obra, infraestructura, honorarios y todo otro rubro presupuestado para la construcción de la Vivienda. El Saldo deberá ser abonado de contado total e integralmente por el Beneficiario, al Fiduciario, al Constructor por indicación del Fiduciario según el caso, al momento de la recepción de la Tenencia Anticipada de la Vivienda.

Eventualmente, frente a la imposibilidad del Fiduciante/Beneficiario de pago al contado del Saldo, y probada su capacidad de crédito, el Fiduciario y/o el Constructor, estarán facultados para llevar adelante la gestión de Financiamiento y/o crédito a favor del Fiduciante (en adelante, el “Financiamiento”), siempre que le sea requerido fehacientemente por este último. Dado el caso de que el Fiduciario y/o el Constructor, aceptara la gestión del Financiamiento, asumirá un simple compromiso de medios, sujeto al efectivo cumplimiento por parte del Beneficiario de todos y cada uno de los requisitos exigidos por el mercado financiero para el otorgamiento de créditos hipotecarios o idóneos a tal fin. Una vez gestionado el Financiamiento o crédito necesario, el Saldo deberá ser cancelado total e integralmente por el Beneficiario a quien resulte proveedor de dicho Financiamiento o crédito, bajo los modos recaudos y condiciones establecidas en el Fideicomiso bajo el título “Estructura de Financiamiento”. En caso que el Fiduciario y/o el Constructor, asumiera la gestión de el Financiamiento para la cancelación del Saldo en favor del Beneficiario, este deberá acreditar fehacientemente: a) Haber abonado por lo menos el veinte por ciento (20%) del Costo Total de la Vivienda, b) Contar con una permanencia mínima de seis (6) años dentro del Fideicomiso en el que hubiera resultado Beneficiario (plazo que comenzará a contarse a partir de la suscripción del Convenio de Incorporación al Fideicomiso), y c) ajustarse a las disposiciones que se establecen en el Anexo VIII sobre “Política General de Garantías”

12. En el caso que ningún Fiduciante Aportante acepte la asignación pertinente o sobraen Viviendas a asignar por falta de Fiduciantes Aportantes aceptantes de la asignación por cualquiera de los dos métodos, las Viviendas no asignadas podrán pasar, a elección del Fiduciario, para cualquiera de los dos métodos, tanto en el mismo AATA en que quedaron tales Viviendas disponibles, como en cualquiera de los AATA subsiguientes.
13. En el caso de que la asignación de una misma Vivienda fuese rechazada consecutivamente por tres fiduciantes que hayan resultado favorecidos por cualquiera de los sistemas en un mismo AATA, el Fiduciario se reserva la facultad de declarar desierta la asignación de la Vivienda, la cual podrá asignarse en el posterior AATA.
14. Los resultados de cada AATA según el “Concurso de Aportes” y el “Sistema de Chances” y, consecuentemente, las asignaciones anticipadas de tenencia aceptadas, podrán ser publicadas por el Fiduciario por un día (o más) en el diario de circulación local o en cualquier otro medio de comunicación dispuesto por el Fiduciario, inclusive los de carácter exclusivamente digital.
15. Estas Condiciones del SAAT serán publicadas en la Página Web “https://www.natania.com/aviso_legal/” hasta un día antes de la publicación dispuesta en el punto 6. respecto del primer AATA y permanecerán disponibles hasta que se produzcan la totalidad de los AATA programados en los distintos Fideicomisos.
16. Las presentes Condiciones del SAAT se rigen por las disposiciones de cada uno de los Fideicomisos constituidos, los Convenios de Incorporación y convenios relacionados suscriptos en su consecuencia, y las Leyes de la República Argentina, manteniendo siempre el Fiduciario la exclusiva y excluyente facultad reglamentaria e interpretativa, en los términos y en el marco de la normativa contractual y legal dispuesta. Cualquier promoción que sea establecida por el Fiduciario en favor de la Comunidad de Aportantes y que modifique las presentes Condiciones del SAAT será comunicada previamente a su entrada en vigencia, por bases y condiciones independientes que serán de público acceso.
17. La participación en los AATA en los términos del Fideicomiso, obliga al estricto cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Condiciones del SAAT, y expresa la aceptación plena e incondicional de ellas.
18. Para cualquier cuestión judicial que pudiera derivarse del SAAT y/o de cualquier AATA, el Fiduciario y los Fiduciantes Aportantes se someterán a la jurisdicción de los tribunales ordinarios competentes en la jurisdicción correspondiente al lugar de celebración del Convenio de Incorporación respectivo.