Contrato del Fideicomiso Financiero
M² PILAY URUGUAY

PILA.UY

Ladrillos Metros²

Fiduciaria, Entidad Registrante y Agente de Pago

Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A

(en este documento como la “Fiduciaria”)

Representante de los Titulares	Calificadora de Riesgo	Auditores	Agente de Comercialización
BEVSA	CARE CALIFICADORA DE RIESGO	auren CERCA DE TI PARA LLEGAR LEJOS	Santander

ÍNDICE

SECCIÓN I

DEFINICIONES Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN

1.1. Antecedentes
1.2. Definiciones.
1.3. Interpretación de Referencias.

SECCIÓN II

2.1. Constitución del Fideicomiso.
2.2. Objeto.
2.3. Categorías.
2.4. Instrucciones de los Fideicomitentes.
2.5. Patrimonio Fiduciario.
2.6. Plazo y períodos de inversión.

SECCIÓN III

INMUEBLES A CONSTRUIR

3.1. Opciones de los Fideicomitentes B.
3.2. Unidades de Referencia para los Fideicomitentes M^2.
3.3. Pack Mejoras.
3.4. Radio de Construcción.
3.5. Seguridades brindadas a los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2.
3.6. Características de la propiedad fiduciaria.
3.7. Arrendamiento.
3.8. Tenencia Fideicomitente B.
3.9. Tenencia Fideicomitente M^2 Simple Tenedor.

SECCIÓN IV

RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN

4.1. Metodología para asignar las Unidades.
4.2. Ritmo de Asignación.
4.3. Modo y Oportunidad de las Asignaciones para los Fideicomitentes B.
4.4 . Asignación para los Fideicomitentes B por mayor aporte dinerario adelantado.
4.5. Asignación para los Fideicomitentes B por mayor puntaje.
4.5.1. Resultado de la licitación.
4.6. Asignación para los Fideicomitentes M^2.
4.6.a. Unidad de Referencia asignada a los Fideicomitentes B
4.6.b. Unidad de Referencia NO asignada a Fideicomitentes B.
4.6.c. Adjudicación de Unidades de Referencia a un tercero.
4.6.d. Cuota de Adjudicación de la Unidad de Referencia.
4.7. Comunicación de las Asignaciones.
4.8. Los Certificados de Participación no tienen Intereses.

SECCIÓN V

ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO

5.1.Asamblea de Fideicomitentes.
5.2. Suspensión de asignaciones.
5.3. Comité Asesor.
5.4. Comité de Vigilancia.

SECCIÓN VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1. Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B.
6.2. Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes M^2.
6.2.1 Percepción a la que tendrán derecho los Fideicomitentes M^2, en el caso que sea asignada a un Fideicomitente B la Unidad de Referencia elegida originalmente por los primeros (Cláusula 4.6.a).

6.2.2 Percepción a la que tendrán derecho los Fideicomitentes M², en el caso que sea adjudicada a otro Fideicomitente M² interesado, la Unidad de Referencia elegida originalmente por los primeros.

6.2.3 Adjudicación de la Unidad de Referencia seleccionada por el Fideicomitente M² a un tercero.

6.2.4 Cesión de los Certificados de Participación de Fideicomitentes M².

6.2.5 Alquiler de la Unidad de Referencia.

6.3. Derechos y obligaciones de la Fiduciaria.

6.4 . Derechos y obligaciones del Proyectista.

6.5. Derechos y obligaciones del Auditor Contable – Financiero.

SECCIÓN VII

RÉGIMEN DE INFORMACIONES

7.1 . Informes.

7.2. Información a remitir a los Fideicomitentes.

SECCIÓN VIII

CUENTAS E INVERSIONES DE FONDOS LÍQUIDOS

8.1. Cuentas.

8.2. Inversión de Fondos Líquidos.

8.3. Prioridades y Preferencias.

SECCIÓN IX

RENUNCIA Y EXCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE

9.1. Renuncia del Fideicomitente B.

9.2. Falta de Pago del Fideicomitente B – su Exclusión.

9.3. Falta de pago del Fideicomitente M² Simple Tenedor.

9.4 . Sustitución del Fideicomitente B.

9.5. Sustitución de Fideicomitente M².

9.6. Parámetros para la Cancelación Anticipada.

SECCIÓN X

REMUNERACIONES

10.1. Remuneración de la Fiduciaria.

10.2. Remuneración del Proyectista.

10.3. Remuneración del Auditor Contable – Financiero.

10.4. Renuncias de remuneraciones de la Fiduciaria y del Proyectista.

SECCIÓN XI

RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA E INDEMNIDADES

11.1. Indemnidades de la Fiduciaria.

11.2. Disposiciones liberatorias.

11.3. Vigencia.

SECCIÓN XII

RENUNCIA Y/O REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA - DESIGNACIÓN DE FIDUCIARIA SUCESORA

12.1. Renuncia de la Fiduciaria.

12.2. Remoción de la Fiduciaria.

12.3. Asunción del cargo por la fiduciaria sucesora.

SECCIÓN XIII

RENUNCIA Y/O REMOCIÓN DEL PROYECTISTA Y/O DE LA GERENCIADORA DE OBRA Y/O DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE

13.1. Renuncia del Proyectista.

13.2. Renuncia de la Gerenciadora de Obra.

13.3. Renuncia de la Entidad Representante

13.4. Remoción del Proyectista.

13.5. Remoción de la Gerenciadora de Obra.

SECCIÓN XIV

USO DE MARCAS Y FRANQUICIAS

14.1. Uso de marcas.
14.2. Franquicias.
14.2.1. Franquicia M².
14.2.2. Franquicia Sistema Pilay.
14.2.3. Franquicia Pack Mejoras.

SECCIÓN XV

15.1. Situaciones no previstas.
15.2. Vigencia de las modificaciones.

SECCIÓN XVI
LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

16.1. Supuestos de Liquidación del Fideicomiso.
16.2. Forma de Liquidación.
16.3. Notificación de la liquidación anticipada.
16.4. Extinción del Fideicomiso.

SECCIÓN XVII
DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES

17.1. Declaraciones y Garantías de la Fiduciaria.
17.2. Declaraciones y Garantías de los Fideicomitentes.
17.3. Inexactitud de las Declaraciones y Garantías.

SECCIÓN XVIII
DISPOSICIONES VARIAS

18.1. Fallecimiento.
18.2. Seguro de las Unidades.
18.3. Régimen Tributario.
18.4. Cambio de Domicilio y otros.
18.5. Vencimiento del plazo.
18.6. Cierre del Ejercicio Económico.
18.7. Ley Aplicable – Domicilios.
18.8. Arbitraje.
18.9. Ausencia de dispensas o renuncia.
18.10. Notificaciones.

SECCIÓN XIX
RAZONES Y PRINCIPIOS DEL FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

19.1. Razones y Principios del Fideicomiso.
19.2. Bases matemáticas-financieras del Fideicomiso.

SECCIÓN XX
TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

20.1. Emisión de Certificados de Participación: Ratificación y aceptación.
20.2. Monto y Moneda.
20.3. Reajuste.
20.4. Precio.
20.5. Fecha de emisión.
20.6. Tipo de oferta.
20.7. Procedimiento de comercialización.
20.8. Términos y condiciones de los Certificados de Participación.

MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

En la ciudad de Montevideo, el 15 de noviembre de 2021, entre:

POR UNA PARTE: Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., sociedad anónima debidamente constituida y vigente bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay, con domicilio en Montevideo y sede actual en Bulevar Artigas 456, República Oriental del Uruguay, inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el Nº 215500530018, representada en este acto por el Lic. Javier Agustín Vigo Gasparotti, en su calidad de Presidente del Directorio (en adelante solamente la "Fiduciaria");

Y, POR OTRA PARTE: Álvaro Héctor PIÑA, titular de la cédula de identidad uruguaya número 1.489.331-4 y con domicilio a estos efectos en Gregorio Suárez 2771 interno 21, quien comparece en el presente en carácter de Fideicomitente B, suscribiendo el correspondiente Convenio de Adhesión, quienes convienen en celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Financiero, que será denominado **FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY**, según los siguientes términos y condiciones:

1. SECCIÓN I

ANTECEDENTES, DEFINICIONES Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN

1.1. Antecedentes

Con fecha 16 de junio y posteriormente el 4 de octubre de 2021, el señor Álvaro Piña, como Fideicomitente B y la Fiduciaria otorgaron primero y modificaron después un contrato de fideicomiso financiero por el cual se constituyó el Fideicomiso denominado FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY (en adelante los "Contratos"). Con posterioridad a la firma de los Contratos, el señor Álvaro Piña como Fideicomitente B y la Fiduciaria acordaron modificar determinadas cláusulas del Contrato de Fideicomiso Financiero, de acuerdo a los términos que se incluyen en esta nueva modificación.

A efectos de facilitar la comprensión del Contrato de Fideicomiso y sus modificaciones el señor Álvaro Piña como Fideicomitente B y la Fiduciaria acuerdan incluir la redacción final de la totalidad del Contrato de Fideicomiso y sus Anexos, declarando además que **la presente redacción sustituye en su totalidad a las versiones anteriores**.

Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I, logró que el producto *Ladrillos* tenga una penetración importante en el mercado donde la adhesión de clientes implicó la suscripción de más de 3.800 contratos.

El anterior Fideicomiso lleva, a junio de 2021, construidos más de 339 departamentos, superando el ritmo de asignación contractual pactado para dicho fideicomiso, lo que refleja la eficiencia en la administración de la Fiduciaria y la disminución del riesgo de incumplimiento del Fideicomiso.

El producto arquitectónico diseñado, que fue asignado a los Fideicomitentes y que fuera construido en conjunto con Tecnorel S.A., ha tenido una extraordinaria aceptación en el mercado, revalorizando zonas del departamento de Montevideo por la propia importancia y características del proyecto constructivo.

El Arq. Alvaro Piña, quien fue el proyectista a cargo de las obras de Campiglia Pilay III, IV, V y VI, continuará cumpliendo tal función en las próximas obras que desarrolle el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay.

Los accionistas de Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. tienen una aquilatada trayectoria en la

administración de fondos con destino inmobiliario en la región desde hace más de 40 años, a lo que se suma la experiencia adquirida desde el año 2009 con la administración del Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I en Uruguay.

Las obras construidas por el precitado fideicomiso tienen, a junio de 2021, un valor total superior a los US$ 57 millones, a su vez se llevan administrados más de US$ 88 millones y se vienen realizando retornos por inversión por más de US$ 13 millones desde el 2009 a aquellos fideicomitentes que han cedidos sus certificados de participación por diferentes razones.

Durante todos estos años la calificadora de riesgo CARE ha calificado al Fideicomiso administrado por Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., otorgándole a la fecha grado inversor, valorando en especial el sobre cumplimiento de sus obligaciones y la disminución de riesgos.

En las distintas calificaciones del fideicomiso anterior se puede apreciar como el producto *Ladrillo* tuvo una TIR (tasa interna de retorno) superior a otras alternativas del mercado. Además, CARE ha hecho un comparativo con otras alternativas disponibles para el acceso a un inmueble, concluyendo que es más conveniente invertir en el mismo y consecuentemente en las opciones propuestas por el nuevo Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay.

1.2. Definiciones

A los efectos del presente Contrato, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula, tanto para su acepción singular como plural:

ADJUDICACIÓN: Es el acto de traslación del dominio de una unidad individual a un Fideicomitente B o Fideicomitente M².

ASAMBLEA DE TITULARES: Es la reunión de los Titulares de acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Emisión, en el Contrato de Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay y en el Contrato de Entidad Representante.

ASIGNACIÓN: Es el acto de asignación de una unidad individual a un Fideicomitente B o Fideicomitente M² de acuerdo con los parámetros establecidos en la Sección IV del presente Contrato.

AUDITOR CONTABLE-FINANCIERO: Es AUREN o quien lo sustituya.

BANCO: Es la institución de intermediación financiera donde el Fiduciario y el Fideicomiso mantienen las cuentas que utilizará exclusivamente para cumplir con las obligaciones a su cargo conforme al Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay.

BCU: Es el Banco Central del Uruguay.

BENEFICIARIOS: Son los Titulares de los Certificados de Participación o las personas designadas por ellos.

BIENES FIDEICOMITIDOS: Son todos los activos que integran el Fideicomiso.

CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN: Es el título escritural emitido por la Fiduciaria que otorga a su Titular derechos sobre el Patrimonio Fiduciario.

CERTIFICADO PROVISORIO: Es el título escritural emitido por la Fiduciaria mientras no se encuentre totalmente integrado el Certificado de Participación correspondiente. Este título no dará a su Titular derecho a voto en las Asambleas de Fideicomitentes.

CIERRE DEL EJERCICIO: Es el 31 de diciembre de cada año.

COMITÉ ASESOR: Es el Comité -de creación eventual- integrado por un mínimo de dos personas independientes al Contrato de Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay,

designadas por la Fiduciaria, en virtud de la materia que sea necesaria; y cumplirá la función de un órgano consultivo.

COMITÉ DE VIGILANCIA: Es el Comité que desempeñará las funciones detalladas en el artículo 184.4 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores y las detalladas en el presente Contrato y estará integrado de acuerdo las pautas aquí establecidas.

CONTRATO o CONTRATO DE FIDEICOMISO: Es el Contrato de Fideicomiso Financiero M^2 Pilay Uruguay que suscribe la Fiduciaria con los Fideicomitentes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS: Es el contrato de gerenciamiento de obra a celebrarse entre la Fiduciaria y aquellos subcontratistas que, en su caso, pueda la Fiduciaria designar.

CONVOCATORIA DE ASAMBLEA: La Asamblea de Fideicomitentes podrá ser convocada cuando lo soliciten: i) Fideicomitentes B y/o Fideicomitentes M^2 que representen al menos el veinte por ciento (20 %) del valor total nominal de Certificados de Participación emitidos en circulación, o; ii) Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 que se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y que detenten en conjunto el veinte por ciento (20 %) del valor total nominal de los Certificados de Participación emitidos en circulación. La Asamblea de Fideicomitentes será siempre una, donde los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, actuarán en conjunto como Titulares.

COSTO TOTAL PARA FIDEICOMITENTE B: Es el costo de construcción de una unidad constructiva específica calculado sobre el cómputo y presupuesto elaborados por la Gerenciadora de Obra para un edificio del Fideicomiso, de acuerdo con las características establecidas en la Sección III del presente Contrato, o, en su caso, el precio abonado por el Fideicomiso para la adquisición y/o refacción de una unidad constructiva a incorporar al Patrimonio Fiduciario.

COSTO TOTAL PARA FIDEICOMITENTE M^2: Es el costo de construcción de una unidad constructiva específica calculado sobre el cómputo y presupuesto elaborado por la Gerenciadora de Obra de un edificio del Fideicomiso, compuesto por los honorarios de la Gerenciadora más los gastos/honorarios indirectos determinados por la Fiduciaria asociados a la administración del Fideicomiso o, en su caso el precio abonado por el Fideicomiso para la adquisición y/o refacción de una unidad constructiva a incorporar al Patrimonio Fiduciaria más los gastos indirectos asociados a la misma.

CUENTA CORRIENTE: Es el registro que lleva la Fiduciaria, que se genera para cada Fideicomitente donde la Fiduciaria mantiene registro de los aportes realizados por los Fideicomitentes durante el período comprendido entre la fecha de aporte y la fecha de emisión de los correspondientes Valores a los Titulares. La Fiduciaria emitirá los Valores al mes siguiente en que se encuentre integrado completamente el valor del Certificado de Participación que se trate en virtud de su categoría.

CUENTAS DEL FIDEICOMISO: Son las cuentas abiertas en el Banco, a nombre del Fideicomiso y administradas por la Fiduciaria, en las que se depositarán los fondos provenientes de la emisión de los Certificados de Participación y aquellos fondos provenientes de la inversión de los Fondos Líquidos.

OTRAS CUENTAS: Son aquellas cuentas en la República Oriental del Uruguay o en el exterior que la Fiduciaria decida abrir en beneficio del Fideicomiso.

CUOTA DE SUSCRIPCIÓN: Para el Fideicomitente B, es el valor de la cuota según la opción constructiva elegida por éste al momento de su adhesión al Contrato.

CUOTA DE ESPERA: Es el valor de la cuota según la opción constructiva elegida por cada

Titular, y que cada titular Fideicomitente B o Fideicomitente B Beneficiado integrará mensualmente a partir de la suscripción del Contrato y hasta convertirse en Fideicomitente B Simple Tenedor.

CUOTA DE TENENCIA: Es el valor de la cuota según la opción constructiva elegida por cada Titular, y que cada Titular integrará mensualmente a partir de adquirir la condición de Fideicomitente B Simple Tenedor.

CUOTA PACK MEJORAS: Es el valor de la cuota a ser integrada por los Fideicomitentes B, Fideicomitentes M^2 Simple Tenedores o Fideicomitentes M^2 Adjudicados que hayan ejercido la opción para poder realizar mejoras (constructivas, electrodomésticos, muebles, etc.) en el inmueble asignado, que impliquen un incremento de costos.

CUOTA "½ M²": Es el valor de medio metro cuadrado calculado según el costo total para el Fideicomitente M^2 para la edificación y/o adquisición y/o refacción de los inmuebles descriptos en la Sección III.

CUOTAS: Son las cuotas de Suscripción y/o de Espera y/o de Tenencia y/o "½ M^2." y/o Pack Mejoras y/o Cuota de Adjudicación.

CUOTA DE ADJUDICACIÓN: Es la cuota que debe abonar el Fideicomitente M^2 que decide adquirir una Unidad de Referencia de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 4.6. de la Sección IV. Dicha Cuota variará según la ubicación, la superficie y cualquier otra característica que defina a la expresada unidad.

DEPARTAMENTOS: Son las unidades de los Edificios de Propiedad Horizontal a construirse y/o a adquirirse y/o refaccionarse en los Inmuebles a lo largo del plazo contractual y conforme al Ritmo de Asignación.

DÍA HÁBIL: Es un día en que funcionen en la República Oriental del Uruguay las instituciones de intermediación financiera y las bolsas de valores.

DOCUMENTO DE EMISIÓN: Es el documento mediante el cual la Fiduciaria emite los Valores a favor de los Titulares.

DÓLARES: Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

EDIFICIOS: Son los conjuntos de unidades constructivas a construirse y/o adquirirse y/o refaccionarse a lo largo del plazo contractual y conforme a la secuencia de asignación.

EJERCICIO ANUAL: Es cada ejercicio económico iniciado el 1 de enero y finalizado el 31 de diciembre de cada año.

ENTIDAD REGISTRANTE: Es la Fiduciaria, quien será la entidad encargada de llevar el Registro de Valores Escriturales, donde se registrarán los Titulares de los Valores que se emiten.

ENTIDAD REPRESENTANTE: Es la BOLSA ELECTRONICA DE VALORES DEL URUGUAY S.A. o quien la sustituya, entidad que actuará como representante de los Titulares de los Valores, de acuerdo a lo previsto por el Art. 73 de la Ley 18.627.

FECHA DE EMISIÓN: Es la fecha en que se hace efectiva la emisión de los Valores.

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY: Es el Fideicomiso Financiero objeto del presente, y que suscribirán la Fiduciaria, el Proyectista como Fideicomitente B y las posteriores adhesiones de Fideicomitentes B y/o Fideicomitentes M^2.

FIDEICOMITENTES: Son quienes adquieren Certificados de Participación del Fideicomiso, sin importar su categoría específica.

FIDEICOMITENTES B: Son quienes integran Cuotas al Fideicomiso y adquieren los Certificados de Participación.

FIDEICOMITENTES B BENEFICIADOS: Son los Fideicomitentes B que han resultado ganadores en los actos de asignación de unidades o han sido asignados imperativamente y aún no tienen la tenencia de la unidad.

FIDEICOMITENTES B SIMPLE TENEDORES: Son los Fideicomitentes B Beneficiados que han recibido, aún en forma ficta, la tenencia de la unidad asignada.

FIDEICOMITENTES B ADJUDICADOS: Son los Fideicomitentes B Simple Tenedores a quienes se les han trasmitido el dominio del bien que mantenían en tenencia.

FIDEICOMITENTES M²: Son quienes integran dinero para invertir desde el valor equivalente a ½ M² de una Unidad de Referencia, con el respaldo de un patrimonio fiduciario constituido por inmuebles a construirse y/o construidos, por el Fideicomiso o terceros.

FIDEICOMITENTES M² SIMPLE TENEDORES: Son quienes solicitan la tenencia de una Unidad de Referencia, siempre y cuando se hayan comprometido a pagar los aportes restantes y demás conceptos a su cargo, para poder resultar adjudicados de dicha unidad.

FIDEICOMITENTES M² ADJUDICADOS: Son los Fideicomitentes M² que solicitan la adjudicación de un bien inmueble transmitiéndoseles a su nombre el dominio en la oportunidad que corresponda. Esta adjudicación la solicitarán los propios Fideicomitentes M², en lugar de optar por la percepción de sus aportes más el retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria convenida.

FIDUCIARIA/O: Es PILAY URUGUAY ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A., con domicilio en Montevideo y sede actual en Bulevar Artigas 456, o quien la suceda.

FONDO FIDUCIARIO: Es el constituido por los aportes de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M².

FONDOS LÍQUIDOS: Es aquella parte del Fondo Fiduciario que no se destine mes a mes a la compra de inmuebles, o a la construcción y/o a la refacción de las opciones constructivas descriptas en la Sección III.

GASTOS ADMINISTRATIVOS: Son los gastos, sin ser esta una lista taxativa, de personal, alquileres, estudios de mercado, publicidad, viáticos, honorarios de profesionales intervinientes, costos de los trámites ante oficinas públicas y todos aquellos costos administrativos directos e indirectos necesarios para la promoción y administración del Fideicomiso.

GERENCIADORA DE OBRA: Es la Fiduciaria, es decir Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., y/o quien ésta designe total o parcialmente.

ICC: Es el Índice del Costo de la Construcción elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

INMUEBLES: Son los terrenos ubicados en el radio establecido en la Sección III del presente Contrato u otras opciones constructivas mencionadas en la misma sección.

MAYORÍA ABSOLUTA DE TITULARES: Las resoluciones por mayoría absoluta de los votos presentes emitidos son las que se adoptan con el voto favorable de al menos el 51 % (cincuenta y un por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación emitidos y en circulación.

MAYORÍA ESPECIAL DE TITULARES: Las resoluciones por mayoría especial de titulares de los votos presentes emitidos son las que se adoptan con el voto favorable de al menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación emitidos y en circulación.

MONTO DE LA EMISIÓN: Es el valor nominal global por el que se emiten los Certificados de Participación.

OPCIÓN: Es la facultad que tiene el Fideicomitente B Beneficiado de optar por opciones de construcción alternativas a las previstas en la Sección III. En el caso de los Fideicomitentes M^2, es la facultad que tienen para que, en lugar de percibir sus aportes más el retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria convenida conforme a los plazos y condiciones previstos en la Sección VI, ser asignado a una unidad, imputando a tal fin el valor de los metros cuadrados correspondientes a sus Certificados de Participación, e integrando el remanente del costo constructivo como se establece en la Cláusula 4.6.b. de la Sección IV del presente Contrato, así como la Cuota de Adjudicación correspondiente a fin de convertirse en Fideicomitente M^2 Adjudicado.

PARAMÉTRICA: Es la descripta en la Cláusula 6.1, de la Sección VI, del presente Contrato.

PATRIMONIO FIDUCIARIO: Es el patrimonio integrado por el Fondo Fiduciario, los Inmuebles que se adquieran para cumplir los fines del Contrato; los Edificios; los Departamentos y las construcciones que se levanten sobre éstos y los bienes de cualquier naturaleza que adquiera la Fiduciaria, a cuenta y orden del Fideicomiso y en cumplimiento de su objeto.

PESOS O PESOS URUGUAYOS: Es la moneda de curso legal en la República Oriental del Uruguay.

PROSPECTO: Es el prospecto que la Fiduciaria emite a los efectos de la emisión de los Valores a favor de los Titulares, quienes declaran conocer y aceptar en todos sus términos.

PROYECTISTA: Será el profesional encargado de elaborar los anteproyectos y proyectos de las obras a construirse y/o refaccionarse. Tal rol será ocupado por el Arq. Álvaro Héctor Piña y/o Estudio Arquitecto Piña y/o en su caso la sociedad que pueda constituir el precitado arquitecto para ejercer este rol.

REGISTRO DE VALORES ESCRITURALES (R.V.E.): Es un registro llevado por la Entidad Registrante en el que se asientan los nombres y otros datos identificatorios de los Titulares, así como las transferencias y otros negocios jurídicos relativos a los Valores.

TITULARES: Son los titulares de los Valores, tal como resultan del Registro de Valores Escriturales.

UNIDAD DE REFERENCIA: Es la unidad inmueble construida, a construirse y/o a adquirirse y/o a ser refaccionada, identificada al momento de la incorporación del Fideicomitente M^2, como base referencial para ejercer los derechos previstos en la Sección VI del presente Contrato.

VALOR DE MERCADO: Respecto a la venta de Certificados de Participación, se entenderá por Valor de Mercado el valor promedio por el cual se realizaron las cesiones de Certificados de Participación, según sea su tipo, en los últimos doce (12) meses.

Con relación a la venta al mercado en general de Unidades de Referencia, se entenderá por Valor de Mercado, el que se obtenga por las tasaciones anuales realizadas por la Fiduciaria o por informes solicitados a inmobiliarias de prestigio.

VALORES: Son los Certificados de Participación que otorgan a los Titulares derechos de participación y que se emiten de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Financiero M^2 Pilay Uruguay y en los Documentos de Emisión.

1.3. Interpretación de Referencias

Todas las menciones en este Contrato de Fideicomiso Financiero M^2 Pilay Uruguay a Secciones, Cláusulas y otras subdivisiones sin otra aclaración son referencias a Secciones,

Cláusulas y subdivisiones del presente Contrato.

Toda estipulación de plazos en el presente Contrato en fechas que resultare que no coinciden con un Día Hábil se entiende estipulada para el siguiente Día Hábil. Los plazos serán hábiles a menos que expresamente se especifique lo contrario.

2. SECCIÓN II

2.1. Constitución del Fideicomiso

De conformidad con lo previsto por la Ley 17.703, la Fiduciaria y el Arq. Álvaro Héctor PIÑA, en su calidad de Fideicomitente B convienen en constituir el **FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY**, que se integrará inicialmente con el importe correspondiente a un Certificado de Participación CPB0CS. Dicho Certificado de Participación será integrado y posteriormente emitido una vez el presente Fideicomiso se encuentre inscripto en el Registro de Mercado de Valores en las condiciones que se establecen en este Contrato y para dar nacimiento al Patrimonio Fiduciario el cual estará destinado al cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso quedará sujeto a la condición de que se emita efectivamente el Certificado de Participación CPB0CS antes mencionado en favor del Arq. Álvaro Héctor PIÑA, como Fideicomitente B. Se deja constancia que el Arq. Álvaro Héctor PIÑA, **tendrá todos los derechos y obligaciones inherentes a su categoría de Fideicomitente B, en especial los establecidos en la cláusula 6.1 del presente Contrato**.

Lo anterior es sin perjuicio que, una vez constituido el Patrimonio Fiduciario el mismo se conformará con las subsiguientes integraciones que realicen los Fideicomitentes, cualquiera sea su categoría y con los demás bienes de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 2.5. del presente Contrato.

La constitución del Fideicomiso importa además, una instrucción irrevocable dada a la Fiduciaria para proceder conforme el presente Contrato.

2.2. Objeto

El objeto del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY es la inversión, compra y/o construcción y/o refacción y/o alquiler de inmuebles, así como la generación de una rentabilidad variable para el caso de los Fideicomitentes M² que no opten por la adjudicación de una Unidad de Referencia. A estos efectos los Fideicomitentes adquieren los Certificados de Participación para constituir el Patrimonio Fiduciario, que la Fiduciaria administrará conforme a las pautas y objetivos fijados en este Contrato, procediendo a la adquisición de los Inmuebles (terrenos baldíos, unidades o futuras unidades de Propiedad Horizontal) y la posterior construcción y/o refacción de las opciones constructivas descriptas en la Sección III, para luego incorporarlas a Propiedad Horizontal (para el caso de corresponder), con la obligación de que, una vez cumplido el plazo y las condiciones pactadas, transmitir a los Fideicomitentes B el dominio del inmueble que respectivamente se les haya asignado (Fideicomitente B Adjudicado) y asimismo transmitir el dominio del inmueble cuya adjudicación hayan solicitado los Fideicomitentes M² Adjudicados, según lo establecido en la Sección IV del presente Contrato y/o a terceros en las condiciones que legalmente correspondan.

El FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY contempla la ejecución, por parte de la Fiduciaria o quien ella designe, en beneficio del Fideicomiso, de las opciones constructivas descriptas en el presente Contrato, que cumplidas las obligaciones de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M² Adjudicados serán transferidas por parte de la Fiduciaria a quienes contractualmente corresponda. Asimismo, de resultar

conveniente para los intereses del Fideicomiso podrá sustituirse la construcción de inmuebles por la compra y/o refacción de propiedades inmuebles de características y costo semejantes.

Para el caso de la incorporación de unidades o futuras unidades de Propiedad Horizontal u otras opciones constructivas, de acuerdo con lo previsto en la Sección III, la adquisición de estas unidades será realizada por el Fideicomiso, para su incorporación en el Patrimonio Fiduciario, mediante título compraventa y modo tradición. También podrá incorporarlas a través de la adquisición de derechos de propiedad o instrumentos que representen indirectamente derechos de propiedad sobre inmuebles (acciones nominativas y no preferidas o de goce, certificados de participación de fideicomisos financieros, calidad de beneficiarios en fideicomisos comunes), así como de la adquisición de derechos de usufructo, superficie u otros derechos reales y/o personales o instrumentos que representen de manera indirecta cualquiera de los mencionados derechos sobre inmuebles.

En caso que las incorporaciones se efectúen mediante la adquisición de acciones de sociedades, dichas sociedades deberán tener como objeto exclusivo la titularidad de bienes inmuebles en Uruguay y tratarse de sociedades con acciones nominativas y no preferidas o de goce. En caso que la sociedad que se adquiera no cumpla con estos dos requisitos, la Fiduciaria deberá reformar los estatutos sociales de forma de modificar el objeto y/o tipo de acciones en su caso, debiendo iniciar el trámite de reforma de estatutos dentro del plazo de (treinta) 30 días de efectuada la adquisición. El objeto exclusivo de las sociedades deberá ser el siguiente: "Compra venta y tenencia de bienes inmuebles radicados en Uruguay y su entrega en arrendamiento, usufructo o uso a terceros". No se podrá dar a la sociedad o al inmueble un destino ajeno al cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso.

En ningún caso el FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY intermediará entre oferta y demanda de instrumentos financieros, sino que exclusivamente administrará un patrimonio fiduciario conforme a las instrucciones recibidas y las responsabilidades propias de un fiduciario. La Fiduciaria no asumirá riesgo de crédito alguno (art. 34 ley 16.696, del 30.3.1995), ni realizará actividades de "*intermediación financiera*" en los términos de la normativa del Banco Central del Uruguay aplicable.

2.3. Categorías

Conforme lo establecido en el Contrato, los Fideicomitentes revestirán sucesivamente según corresponda, las siguientes categorías:

(a) Fideicomitente B: permanecerá como tal desde la suscripción del Contrato o desde su adhesión al mismo hasta la asignación de una unidad constructiva de las descriptas en la Sección III.
(b) Fideicomitente B Beneficiado: será la denominación que identifique al Fideicomitente B en el lapso que transcurre desde que resulte ganador en cualquiera de los actos de asignación de unidades hasta la recepción de la tenencia, ya sea real o ficta, de cualquiera de las opciones constructivas descriptas en la Sección III.
(c) Fideicomitente B Simple Tenedor: será la denominación que identifique al Fideicomitente B Beneficiado cuando recibe la tenencia del inmueble asignado o le sea asignada la tenencia en forma ficta y no haya cancelado sus obligaciones de pago en el marco del presente Contrato.
(d) Fideicomitente B Adjudicado: será la denominación que identifique al Fideicomitente B Simple Tenedor una vez que, habiendo cancelado la totalidad de las obligaciones a su cargo en el presente Contrato – y siempre que haya nacido la Propiedad Horizontal - se le adjudique al beneficiario, la unidad asignada, transmitiéndosele el dominio de la misma.

(e) Fideicomitente M^2: Será la denominación que identifique a los Fideicomitentes que inviertan desde el valor equivalente a medio (½) M^2 de una Unidad de Referencia seleccionada y que una vez enajenada a un tercero o asignada a un Fideicomitente B o Fideicomitente M^2 -según lo establecido en la Sección IV del presente Contrato- percibirán sus aportes más el retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria convenida de conformidad con lo regulado en este Contrato para cada uno de tales supuestos.
(f) Fideicomitente M^2 Simple Tenedor: Será la denominación que identifique a los Fideicomitentes que adquirieron desde el valor equivalente a medio (½) M^2 y que solicitaron la tenencia de una Unidad de Referencia, siempre y cuando se hayan comprometido a pagar los aportes restantes y demás conceptos a su cargo, para poder resultar adjudicatarios de dicha unidad.
(g) Fideicomitente M^2 Adjudicado: Será la denominación que identifique a los Fideicomitentes que adquirieron desde el valor equivalente a medio (½) M^2 y que optaron por la adquisición de inmuebles construidos y/o a construirse por el Fideicomiso o por terceros y/o adquiridos por el Fideicomiso referido y que, habiendo cancelado la totalidad de las obligaciones a su cargo en el presente Contrato – y siempre que haya nacido la Propiedad Horizontal - se le transfiera el dominio de la unidad solicitada.

2.4. Instrucciones de los Fideicomitentes

Los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 instruyen a la Fiduciaria para que efectúe las tareas de selección de personal, capacitación, motivación y evaluación de desempeño de asesores comerciales, personal administrativo, asesores profesionales, elaboración de las estrategias de comercialización y marketing, realización de los estudios de mercado y todas las demás labores de promoción necesarias -sin que la presente se considere una enumeración taxativa- para asegurar el fiel cumplimiento del objeto del fideicomiso financiero que por el presente se reglamenta, incluidas la celebración de acuerdos de comercialización, fijación de incentivos, bonificaciones y/o descuentos en un marco de prudencia.

Los Fideicomitentes instruyen a la Fiduciaria para que:

(a) Perciba y administre los fondos aportados por los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, los que deberán invertirse según el siguiente orden de prioridades:

i. Al pago de los gastos generados por las labores de administración y promoción del Fideicomiso e impuestos del Fideicomiso de referencia -cuando éstos sean exigibles-, remuneración del Proyectista y de la Gerenciadora de Obra, que eventualmente se designe y de la Fiduciaria por la administración de las obras (de acuerdo con lo establecido en las Cláusulas 6.3., 6.4., 10.1., 10.2. y 10.4.), honorarios del Auditor Contable-Financiero, honorarios de la Entidad Representante, honorarios de la Calificadora de Riesgo y gastos u honorarios que correspondan para el debido funcionamiento del Fideicomiso conforme a Derecho.

ii. Al pago del costo constructivo -incluido el valor de compra del terreno- de las opciones descriptas en la Sección III, que, conforme al flujo de ingresos efectivamente percibidos en ese año, corresponda contractualmente invertir durante su transcurso para su construcción o adquisición.

iii. Al pago a los Fideicomitentes M^2 en los plazos establecidos en la Sección VI del presente Contrato;

En todos los casos, se establece que sólo se asignarán fondos a cualquiera de los destinos preestablecidos cuando no existieren saldos impagos, vencidos y exigibles respecto del destino (i) a (iii) que le anteceda, en el orden de prelación y subordinación indicado precedentemente.

(b) Promueva y administre el Fideicomiso.

(c) Adquiera los Inmuebles y/o las opciones constructivas descriptas en la Sección III del

presente, necesarios para el cumplimiento del objeto contractual.

(d) Construya y/o refaccione, los inmuebles descritos en la Sección III del presente Contrato, por si y/o a través de la Gerenciadora de Obra que eventualmente se contrate.

(e) Evalúe y apruebe los proyectos constructivos diseñados por el Proyectista.

(f) Evalúe que los Inmuebles sobre los que habrá de construirse y/o las opciones constructivas descriptas en la Sección III del presente Contrato, tengan una ubicación que permita preservar su valor en el tiempo.

(g) Firme contratos de comercialización con entidades financieras, así como con cualquier otro agente de comercialización que permita salvaguardar los derechos e intereses de los Fideicomitentes y que coadyuve al cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso;

(h) Firme contratos de alquiler de los inmuebles construidos y/o adquiridos con el fin de garantizar una renta en beneficio del Fideicomiso cuando fuere necesario.

(i) Firme contratos con los profesionales, empresas, contratistas y subcontratistas, adquiera materiales y contrate personal técnico especializado, administrativo y obreros que se requieran para el cumplimiento del objeto de este Contrato.

(j) Conceda a los Fideicomitentes B Simple Tenedores y a los Fideicomitentes M^2 Simple Tenedores -cuando corresponda según el presente Contrato- la tenencia de una unidad sin ánimo de transmisión de dominio, situación que subsistirá hasta que, habiendo cancelado totalmente las obligaciones a su cargo en el presente Contrato y esté asimismo en condiciones de otorgarse la referida transmisión, devengan en Fideicomitentes B Adjudicados o Fideicomitentes M^2 Adjudicados y se les transfiera el dominio de la unidad correspondiente.

(k) Finalizadas las obras proyectadas, obtenido el final de obra correspondiente y afectado el inmueble que correspondiera al Régimen de Propiedad Horizontal, o adquiridas unidades de Propiedad Horizontal afectadas a dicho Régimen, transmita a los Fideicomitentes B Simples Tenedores el dominio de las opciones constructivas descriptas en la Sección III que a cada uno le corresponda, una vez que hayan cumplido íntegramente con sus obligaciones. Asimismo, transmita el dominio a los Fideicomitentes M^2 Adjudicados una vez obtenido el final de obra correspondiente de las opciones constructivas descriptas en la Sección III que a cada uno le corresponda y una vez que hayan cumplido íntegramente con sus obligaciones.

(l) Organice los mecanismos de asignación de las unidades.

(m) Represente al Fideicomiso en todos los asuntos administrativos y judiciales vinculados con este Contrato.

(n) Invierta fondos aportados por los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, en la construcción y/o compra de inmuebles con respaldo de un patrimonio fiduciario con el objetivo de rentabilizar los Fondos Líquidos, incrementar el Ritmo de Asignación y/o incorporar Unidades de Referencia.

(o) Asimismo invierta Fondos Líquidos en opciones de inversión con el fin de mantener actualizados y fortalecidos dichos fondos.

Los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 instruyen a la Fiduciaria para que por si y/o conjuntamente con quien eventualmente ocupe el rol de Gerenciadora de Obra, realice la administración de las obras a construir. Esto es, la organización de los factores de la producción, selección de los terrenos, contratación de los obreros, adquisición de los materiales, elección de profesionales,

realización de trámites administrativos, seguimiento de las obras, control de calidad y cualquier otra gestión destinada a la buena administración de la obra a llevarse adelante.

Las instrucciones referidas anteriormente no son taxativas y por tanto no eximen a las partes que reciben las instrucciones del cumplimiento de las restantes obligaciones a su cargo previstas en este Contrato. Ellas han sido dadas de conformidad a la normativa mencionada valorando la naturaleza jurídica del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento de servicios que eventualmente puedan celebrarse y las diferencias que lo separan del contrato de compraventa ajeno al marco contractual que vincula a las partes.

Los Fideicomitentes se obligan individualmente a cumplir y hacer cumplir, mediante su voto o intervención personal, todas y cada una de las Cláusulas de este Contrato. Excepto en la forma dispuesta en este Contrato y/o en sus documentos anexos; ni los Fideicomitentes B, ni los Fideicomitentes M^2 actuando en conjunto, ni ninguno de ellos individualmente, podrán introducir reformas o alteraciones al régimen de relaciones y organización detallado en este Contrato.

2.5. Patrimonio Fiduciario

Los bienes fideicomitidos que integran el Patrimonio Fiduciario del Fideicomiso no devienen jurídicamente propios de la Fiduciaria ni se incorporan a su estructura económica para otorgar préstamos. Los fondos son aportados a un fideicomiso financiero constituyendo un patrimonio de afectación independiente. La Fiduciaria no intermedia entre oferta y demanda de instrumentos financieros, limitándose a administrar un patrimonio fiduciario conforme a las instrucciones recibidas y las responsabilidades propias de un fiduciario. La Fiduciaria no asume riesgo de crédito alguno (art. 34 ley 16.696, del 30.3.1995), pues los fondos que recibe no se destinan a efectuar colocaciones financieras, con excepción de lo previsto en la Cláusula 2.4. en el literal o) precedente respecto a la inversión de Fondos Líquidos.

El Patrimonio Fiduciario se constituirá con los bienes que se detallan a continuación (los "Bienes Fideicomitidos"), los que, en cuanto corresponda, conforme lo estipulado en el presente, se ceden y transfieren al Fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 2.2 del presente, en cuanto corresponda:
(a) sumas aportadas por los Fideicomitentes B que se estipulan en la Sección VI, Cláusula 6.1. en el plazo, términos y condiciones allí establecidas;
(b) los Inmuebles;
(c) las opciones constructivas descriptas en la Sección III del presente Contrato;
(d) los fondos depositados en las cuentas del FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY;
(e) los fondos derivados de la inversión de los Fondos Líquidos;
(f) los fondos derivados de la conversión voluntaria o involuntaria de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo o a otros activos líquidos y cualquier otro ingreso o ganancia proveniente de los conceptos anteriores;
(g) las sumas aportadas por los Fideicomitentes M^2 que se estipulan en la Sección VI, Cláusula 6.2, en el plazo, términos y condiciones allí establecidas;
(h) en la medida que no se encontrare expresamente previsto en cualquiera de los puntos (a) a (g) precedentes, cualquier otro derecho o interés emergente, y/o relacionado y/o vinculado de cualquier manera con cualquiera de los Bienes Fideicomitidos;
(i) cualquier derecho, título o interés, directa o indirectamente, relacionado con, y/o de cualquier manera vinculado a cualquiera de los derechos e intereses detallados precedentemente.

2.6. Plazo y períodos de inversión

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido por un plazo máximo de 30 (treinta) años a

contar desde la inscripción de la emisión de los Valores en el Registro de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay. Los Titulares, en Asamblea de Fideicomitentes y por Mayoría Absoluta, podrán resolver transferir el patrimonio del Fideicomiso a un nuevo fideicomiso previo al vencimiento del plazo máximo de 30 (treinta) años o prorrogar su plazo si las normas vigentes en ese momento lo permitieran.

Concluirá anticipadamente, una vez cumplidas las obligaciones pendientes, teniendo en consideración que, para el pago de la totalidad de los costos y demás rubros contractuales con los **Fideicomitentes B**, se fija un **período de inversión** que implica un plazo de 20 (veinte) años a contar desde la incorporación de cada uno de estos Fideicomitentes B al Fideicomiso, plazo que está basado en las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes B, descritas en la Cláusula 6.1 del presente Contrato.

Para el caso de los **Fideicomitentes M²**, su **período de inversión** implicará un plazo variable que dependerá de (i) los tiempos equivalentes a los que conlleve la construcción del Edificio al que pertenezca la Unidad de Referencia elegida por el Fideicomitente M², teniendo como punto de inicio del cómputo de plazo, la fecha de emisión de los Certificados de Participación representativos de sus M², o (ii) el plazo que conlleve la adjudicación de la Unidad de Referencia a un Fideicomitente M² o a un tercero y **el efectivo pago** de la misma. Serán de aplicación las previsiones específicas previstas para este caso en las Secciones IV y VI del presente Contrato.

En cualquier caso, los períodos de inversión de los Fideicomitentes no podrán superar el plazo de vigencia legal del Fideicomiso. En consecuencia, aquellos Fideicomitentes B y Fideicomitentes M² que, al vencimiento del plazo del presente Fideicomiso se encuentren en tenencia de una unidad constructiva, tendrán la posibilidad de cancelar anticipadamente todas las obligaciones que tengan pendientes de pago, con independencia a que las mismas se hayan efectivamente devengado.

3. SECCIÓN III

INMUEBLES A CONSTRUIR

3.1. Opciones de los Fideicomitentes B

El Fideicomiso ha sido proyectado para que todos los Fideicomitentes B reciban a lo largo del plazo contractual una de las opciones constructivas descriptas en la presente Sección.

(a) Opción Departamento a construirse por el Fideicomiso - Características Técnicas

Respecto de la opción mencionada, las características son definidas seguidamente por los Fideicomitentes B, involucrándose expresamente en el proceso de construcción.

El Fideicomiso construirá por si y/o a través de la Gerenciadora de Obra y asignará, para luego dar en tenencia y posteriormente adjudicará departamentos en condiciones de habitabilidad y que se ajustarán a las siguientes descripciones:

i) **Fachada**: Hormigón visto pintado y/o revoque exterior y/o revestimiento exterior, barandas de aluminio y/o vidrio, con aberturas de aluminio anodizado natural o pintado y vidrio.
ii) **Aberturas**: Ventanas de aluminio anodizado natural o pintado y/o PVC.
iii) **Muros**: Muros exteriores en cerámico y/o hormigón celular y/o revoque exterior. Muros interiores de cerámica hueca revocados y/o hormigón celular y/o de placa en roca de yeso con estructura de acero galvanizado y aislación acústica, enduidos.
iv) **Pisos**: Estares y cocinas: listones texturados símil madera y/o porcelanato. Dormitorios: Listones texturados símil madera. Baños y terrazas: porcelanato y/o cerámica. Hall, palieres y SUM: porcelanato y/o cerámica. Patios, terrazas de uso común

transitables: deck de porcelanato y/o hormigón y/o césped sintético.
v) **Cielorrasos**: Garajes: hormigón visto. Living-Comedor, Cocina, Dormitorios y Pasajes: enduido y/o textura celulósica y/o hormigón visto y/o placa de yeso.
Baños: cañería suspendida sobre cielorrasos de placa de yeso o PVC.
vi) **Carpintería**: Puertas, marcos y contramarcos con terminación melamínico y/o pintada. Dormitorios: placar terminación melamínico y/o pintado. Cocina: Placar terminación melamínico y/o pintado.
vii) **Baños**: Revestimiento: porcelanato o cerámica y/o vinílico. Artefactos de baño: serán de loza. Grifería: monocomando.
viii) **Cocina**: Revestimiento sobre mesada y detrás del horno: porcelanato o cerámica. Mesada en granito o sintética con pileta de acero inoxidable. Grifería: monocomando.
ix) **Garajes y escaleras**: Pisos, paredes y techos de hormigón visto y/o metálica.
x) **Ascensores**: Ascensores de marca reconocida.
xi) **Calefacción / Refrigeración**: Previsión de aire acondicionado Split en estares y dormitorios.
xii)**Sanitaria**: La alimentación de agua potable se realizará mediante caños de polipropileno termofusión, desagües en polipropileno sanitario o PVC sanitario. Se emplearán materiales de primera calidad, aprobados según normas y reglamentos municipales vigentes.
xiii) **Eléctrica**: Las unidades tendrán un tablero seccional con llaves termomagnéticas y disyuntor diferencial, desde el que se comandarán los diferentes circuitos de iluminación y tomacorrientes. Cocinas: contarán con instalación eléctrica para horno, anafe, heladera, campana de humos o extractor y microondas. Se emplearán materiales de primera calidad, aprobados según normas y reglamentos municipales y de UTE vigentes.
xiv) **Medidas contra Incendio**: El Edificio aplicará las normas correspondientes en medidas de seguridad contra incendios.
xv) **Sistema de Seguridad**: previsión para cámaras de seguridad.

La identificación de las características constructivas que anteceden es enunciativa y no taxativa, pudiendo sustituirse por otros de calidad similar o de mayor evolución tecnológica, siempre que ello no implique un mayor costo y no altere el ritmo de construcción del respectivo edificio. La memoria descriptiva de las características constructivas será informada a los Fideicomitentes B que participen en los actos de asignación, así como a los Fideicomitentes M^2 que opten por la adjudicación de un inmueble dentro de las opciones constructivas referidas en la presente sección. Dicha memoria descriptiva deberá ser suscripta por los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 Adjudicados como señal de conocimiento y aceptación de los términos contenidos en la misma.

El metraje de los Departamentos podrá ser, según la opción constructiva, el que se establece a continuación:

(a) 1. Los Departamentos (monoambiente) tendrán una superficie aproximada, contabilizando metros propios y comunes totales, de cuarenta metros cuadrados (40 m^2) y estarán compuestos por ambiente único, baño y kitchenette.
(a) 2. Los Departamentos de un dormitorio tendrán una superficie aproximada, contabilizando metros propios y comunes totales, de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m^2) y estarán compuestos de living comedor, un dormitorio, baño y cocina integrada.
(a) 3. Los Departamentos de dos dormitorios tendrán una superficie aproximada, contabilizando metros propios y comunes totales, de setenta y cinco metros cuadrados (75 m^2) y estarán compuestos de living comedor, dos dormitorios, baño y cocina integrada.

(b) Los lugares de garaje o cocheras, bienes comunes o padrones individuales, que deberán cumplir con la medida mínima

reglamentada, (ya sea individuales, dobles o compartidos).

(c) Podrán incorporarse al Patrimonio Fiduciario opciones constructivas a adquirirse y/o refaccionarse con el fin de ser adjudicados a Fideicomitentes B, siempre en cumplimiento del presente Contrato y con las características y condiciones expresadas en los literales que anteceden.

(d) Podrán incorporarse al Patrimonio Fiduciario o ser construidas y/o refaccionadas por el Fideicomiso, opciones constructivas iguales o diferentes a las referidas precedentemente, así como inmueble/s alternativo/s, con el fin de ser una Unidad de Referencia para la selección que efectúen los Fideicomitentes M^2, siempre en cumplimiento del presente Contrato.

(e) Los Fideicomitentes B Beneficiados y Fideicomitentes M^2 Simple Tenedores - en este último caso cuando hayan optado por la adjudicación de una de las opciones constructivas referidas en la presente Sección y siempre y cuando hayan sido construidas por el Fideicomiso – de contar con la autorización expresa de la Fiduciaria- podrán optar que en lugar de los inmuebles previstos en las opciones constructivas precedentes (a.1 – a.2 – a.3) construidos por el Fideicomiso, se les adjudique un inmueble o inmuebles alternativo/s (construido por el Fideicomiso o por un tercero) cuyo precio de venta, incluido todos los costos asociados a la operación, sea igual o inferior al costo constructivo de la unidad originalmente asignada. Si fuera de interés del Fideicomitente mencionado en el presente párrafo adquirir un inmueble cuyo precio de venta fuera superior a tal costo constructivo, será de cargo de este último el pago del saldo restante y todos los gastos asociados a la operación.

3.2. Unidades de Referencia para los Fideicomitentes M^2

La Fiduciaria seleccionará los inmuebles que se pondrán como referencia para los potenciales fideicomitentes de esta categoría respetando las características enunciadas en la Sección III, Cláusula 3.1. El Fideicomitente M^2 podrá seleccionar la Unidad de Referencia relativa a tales inmuebles, sobre la cual ejercerá sus derechos.

3.3. Pack Mejoras

El Fideicomitente B o el Fideicomitente M^2 podrá solicitar, abonando las Cuotas de Pack Mejoras correspondientes que se definen en la Sección VI, que el inmueble a construir o a adquirirse o refaccionarse tenga además las siguientes mejoras constructivas, siempre que sea viable conforme al avance de obra y/o características constructivas de la unidad a adquirirse y/o refaccionarse.

Pack 1:
(a) Campana y mueble adicional en cocina.
(b) Mampara de baño
(c) Cocina de marca reconocida en el mercado.
(d) Calefón de marca reconocida en el mercado.
(e) Aire acondicionado de marca reconocida en el mercado.
(f) Cortina Roller.

Pack 2:
(a) Campana y mueble adicional en cocina.
(b) Mampara y mueble aéreo en el baño.
(c) Cocina de marca reconocida en el mercado.
(d) Calefón de marca reconocida en el mercado.
(e) Aire acondicionado de marca reconocida en el mercado.
(f) Microondas de marca reconocida en el mercado.
(g) TV Smart 40" de marca reconocida en el mercado.
(h) Heladera de marca reconocida en el mercado.
(i) Cortina Roller.
(j) Mesa Comedor y 4 sillas.
(k) Sofá y mesa ratona.

(l) Sommier en un dormitorio.
(m) Luminarias en living y cuartos.

La identificación de los objetos que integran las mejoras enunciadas precedentemente es enunciativa y no taxativa, pudiendo sustituirse por otros de calidad similar o de mayor evolución tecnológica, siempre que ello no implique un mayor costo, no altere el ritmo de construcción del respectivo Edificio u otro tipo de unidad constructiva según sea el caso y no se encuentren vencidos los plazos fijados por la Gerenciadora de Obra para efectuar dicha opción. La memoria descriptiva de las características constructivas será informada a los Fideicomitentes B o Fideicomitentes M^2 que participen en los actos de asignación.

El Fideicomitente B Beneficiado o el Fideicomitente M^2 Simple Tenedor y/o Adjudicado, previa autorización de la Fiduciaria, podrá sustituir las opciones enunciadas precedentemente, total o parcialmente, por la adquisición de derechos en relación a lugares de garaje y/o cocheras, así como por cualquier bien mueble o mejora constructiva a ser incorporada a la unidad a recibir en tenencia -esta última siempre que no implique un mayor costo, no altere el ritmo de construcción del respectivo edificio y no se encuentren vencidos los plazos fijados por la Gerenciadora de Obra para efectuar dicha opción-, así como para la constitución total o parcial del depósito en garantía más ampliamente reglamentado en la Sección III Cláusulas 3.8. y 3.9. y por la adquisición de Certificados de Participación (cualquiera sea su tipo) previstos en este Contrato.

3.4. Radio de Construcción

Las unidades constructivas descriptas en esta sección, se construirán en un radio delimitado por los siguientes barrios de la ciudad de Montevideo: Tres Cruces, Cordón, Parque Batlle, Malvín, Buceo, Centro, Barrio Sur, Palermo, Parque Rodó y/u otras zonas o departamentos de la República Oriental del Uruguay que al momento de la compra del Inmueble permita alcanzar razonablemente un valor de mercado semejante a los precedentemente citados.

3.5. Seguridades brindadas a los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2

Las opciones constructivas descriptas en la Sección III, Cláusula 3.1, serán construidos sobre terrenos adquiridos en propiedad fiduciaria por la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso, y con fondos provenientes de los aportes de los Fideicomitentes M^2 y/o Fideicomitentes B. Asimismo podrán incorporarse al Patrimonio Fiduciario otras unidades de acuerdo con lo previsto en la Sección III, siguiendo los procedimientos establecidos en la Cláusula 2.2 del presente Contrato. A los Fideicomitentes B o Fideicomitentes M^2 Adjudicados, una vez que hayan cumplido íntegramente las obligaciones previstas en el Fideicomiso a su cargo, se les transmitirá el dominio. En la hipótesis del escenario anterior y en caso de no estar concluida la división en Propiedad Horizontal, los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 Adjudicados tendrán derecho de solicitar a la Fiduciaria la transferencia de los derechos correspondientes a través de la celebración de un compromiso de compraventa. Siendo lo anterior un derecho de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, recibida la presente solicitud, la Fiduciaria otorgará el instrumento antes referido. Será de aplicación lo establecido en la Cláusula 18.5 del presente Contrato en relación a los costos que generen estas operaciones.

No se podrán ampliar los metros a construir, aunque los Fideicomitentes B o Fideicomitentes M^2 Adjudicados podrán abonar las Cuotas de Pack Mejoras para poder seleccionar las mejoras descriptas en la Cláusula 3.3. Quedará a criterio de la Fiduciaria la aceptación o no de dichos cambios. Todos los gastos, comisiones, sellados, timbres, tasas, impuestos (por ejemplo la totalidad del impuesto a la trasmisión patrimonial de la operación) y

honorarios correspondientes a la confección del plano de Propiedad Horizontal y otorgamiento de las promesas de compraventa y/o escrituras de transferencia en propiedad fiduciaria, reglamento de copropiedad, sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal y adjudicación al Fideicomitente B o Fideicomitente M^2 Adjudicado, y todo otro costo asimilable existente o que se cree en el futuro, serán asumidos por el Fideicomitente B o en su caso por el Fideicomitente M^2 Adjudicado, y si correspondiere, en proporción al porcentaje que su unidad tenga en el Edificio.

3.6. Características de la propiedad fiduciaria

Durante la vigencia del Fideicomiso, el Patrimonio Fiduciario será un patrimonio separado del patrimonio de la Fiduciaria, de los Fideicomitentes y de los Beneficiarios en su caso, no pudiendo ser embargado ni afectado por ninguna medida cautelar promovida por acreedores de cualquiera de ellos, ni afectado en caso de concurso o quiebra de éstos. El Patrimonio Fiduciario será, por lo tanto, un patrimonio autónomo especial, con su propio activo y pasivo. Es un patrimonio distinto y separado del patrimonio general de la Fiduciaria y afectado al fin determinado en este Contrato.

3.7. Arrendamiento

Sin la autorización expresa de la Fiduciaria, el Fideicomitente B Simple Tenedor o el Fideicomitente M^2 Simple Tenedor y/o Adjudicado no podrán arrendar la opción constructiva de las referidas en la Sección III precedente, en las que detente derechos, ni darlo en tenencia, usufructo, comodato, préstamo, y/o en cualquier otra licencia o teneduría regular o irregular, hasta tanto no haya cancelado la totalidad de las obligaciones a su cargo en el Contrato y se le haya transferido el dominio. De ser autorizado, deberá alquilarlo conforme al contrato tipo que al efecto le suministrará la Fiduciaria y con las debidas garantías supervisadas por ésta.

El Fideicomitente M^2 por el presente, otorga desde el momento de su adhesión al Fideicomiso, poder irrevocable a la Fiduciaria para que, en el supuesto de que la Unidad de Referencia no sea asignada a un Fideicomitente B o a un Fideicomitente M^2 Adjudicado y/o transferida a terceros, sea alquilada con el objeto de que el producido del alquiler sea distribuido entre los Fideicomitentes M^2 que hayan elegido esa Unidad de Referencia bajo las condiciones descriptas en la Sección VI Cláusula 6.2.5, en carácter de retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria convenida.

El alquiler podrá realizarse por anualidades, mensualidades o días, a nacionales o extranjeros, personas físicas o jurídicas, recurriendo incluso a plataformas tecnológicas o medios tradicionales o no de arrendamiento con los debidos resguardos.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las previsiones del presente apartado, el Fideicomitente B Simple Tenedor y/o Fideicomitente M^2 Simple Tenedor, deberá regularizar dicha situación en forma inmediata y a solicitud y conformidad de la Fiduciaria, no pudiendo celebrar ningún negocio jurídico con la unidad y/o Certificados de Participación de su titularidad hasta tanto esta situación se encuentre regularizada.

3.8. Tenencia Fideicomitente B

El Fideicomitente B Simple Tenedor recibirá la tenencia una unidad sin ánimo de transmisión de dominio, situación que subsistirá hasta que, habiendo cancelado totalmente las obligaciones a su cargo en el presente Contrato y esté asimismo en condiciones de otorgarse la referida transmisión, devenga en Fideicomitente B Adjudicado y se le transfiera el dominio de la unidad correspondiente. En forma previa a la recepción en mera tenencia de las opciones constructivas de las referidas en la Cláusula 3.1 que antecede, el Fideicomitente B Simple Tenedor estará obligado a suscribir un acta de recepción

("Acta de Tenencia") en la que se dejará constancia de las modalidades y condiciones de la entrega. En caso de no integración de tres Cuotas de Tenencia consecutivas, el mismo deberá desocupar el inmueble dentro del término de quince (15) días corridos a contar desde el momento de que ello le sea reclamado. De no cumplir con este requerimiento, la Fiduciaria hará uso de la facultad que le otorga el Artículo 1431 del Código Civil Uruguayo de optar entre requerir judicialmente el cumplimiento del Contrato o pedir la resolución del mismo respecto del Fideicomitente incumplidor más los daños y perjuicios ocasionados. La presente facultad de la Fiduciaria será de aplicación para aquellos casos en que, aun cuando el Fideicomitente B Simple Tenedor haya cancelado la totalidad de obligaciones a su cargo – y hasta tanto no se haya realizado la traslación de dominio-, pero esté en incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones que le nacen con motivo de la tenencia aquí reglamentada.

En hipótesis de incumplimiento y en el caso que la unidad dada en tenencia se encontrase arrendada, el Fideicomitente B Simple Tenedor deberá ceder al Fideicomiso el arrendamiento que se detentare de la unidad. Tal como se establece para el caso descrito en el párrafo anterior, en caso de incumplimiento de la presente obligación, la Fiduciaria hará uso de la facultad que le otorga el Artículo 1431 del Código Civil Uruguayo de optar entre requerir judicialmente el cumplimiento del contrato o pedir la resolución del mismo respecto del Fideicomitente incumplidor más los daños y perjuicios ocasionados.

De ser necesario proceder a un juicio de entrega de la cosa, de desalojo, de lanzamiento y/o cualquier otro procedimiento judicial o administrativo para recuperar la unidad, las costas y costos del procedimiento judicial o administrativo respectivo serán descontadas del dinero que corresponda reintegrarle por aplicación de lo dispuesto en la Sección IX, Cláusula 9.2 b).

Igualmente será pasible, por cada día que exceda el término otorgado para la entrega y desocupación, de una multa equivalente a la Cuota que en el período correspondiera integrar a los Fideicomitentes B Simples Tenedores, incrementada en un tercio y dividida por treinta, lo que también se descontará del dinero a reintegrar. Se tendrá como límite para la aplicación de la precitada multa la tasa máxima para créditos en Unidades Indexadas, categoría Familia-Consumos publicada por el BCU.

Será condición además para otorgar la tenencia de la unidad conforme este apartado, que suscriban el acta en el carácter de codeudores y/o fiadores solidarios de las obligaciones asumidas por el Fideicomitente B Simple Tenedor, personas con solvencia suficiente para garantizar las mismas, ofreciendo como fianza en garantía por éstas, un inmueble u otro bien a entera satisfacción de la Fiduciaria. La garantía se limitará al valor de las Cuotas pendientes de pago, abarcando además la cláusula penal prevista en la Sección IX, Cláusula 9.2, costas y honorarios de las acciones que, en su caso, sea necesario promover para obtener la desocupación y los costos que demanden las reparaciones a efectuar a la unidad dada en tenencia para que recupere el estado en que se le entregara originalmente.

La garantía podrá ser remplazada por un monto de dinero equivalente a doce (12) Cuotas Tenencia, al valor que abonen los Fideicomitentes B Simple Tenedores en ese momento. En caso de no registrarse mora durante el período contractual del Fideicomitente B Simple Tenedor que recibe la tenencia según este apartado, tal monto de dinero depositado en garantía será aplicado a la cancelación de las últimas doce (12) Cuotas de Tenencia exigibles a tal Fideicomitente B Simple Tenedor.

En caso que el Fideicomitente B Beneficiado no cumpla con las obligaciones a su cargo de suscribir los documentos necesarios a efectos de formalizar la tenencia de la unidad

que le fuera adjudicada y/o no cumpla con la constitución de garantía prevista en el presente apartado, no implicará un diferimiento al nacimiento de las obligaciones a su cargo. En estos casos, la Fiduciaria notificará fehacientemente al Fideicomitente B Beneficiado y la tenencia se tendrá por recibida desde la fecha de envío de la notificación correspondiente, como Tenencia Ficta, con todas las consecuencias que ello implica, naciendo desde ese momento, todas las obligaciones y deberes a su cargo como Fideicomitente B Simple Tenedor. La Tenencia Ficta no obsta a la constitución de la garantía prevista en el presente apartado.

Serán de cargo del Fideicomitente B Simple Tenedor, a partir de la recepción de la tenencia de la unidad según esta cláusula (en forma efectiva o ficta), los impuestos, tasas y contribuciones que graven el mismo y su propiedad, como por ejemplo el Impuesto de Primaria, así como los gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Queda prohibido al Fideicomitente B Simple Tenedor que asume tenencia conforme este apartado, realizar mejoras sin la expresa y previa conformidad de la Fiduciaria, conviniéndose que, en caso de resolución del Contrato a su respecto, el Fideicomitente B Simple Tenedor carecerá de todo derecho para reclamar el costo correspondiente a estas mejoras y no podrá ejercer el derecho de retención. A los efectos de las facultades que tiene la Fiduciaria de acuerdo con el Artículo 1431 del Código Civil Uruguayo y lo establecido en la presente cláusula, se tendrán como obligaciones que se encuentran en cabeza de los Fideicomitentes B Simple Tenedores, aquellas que sean incumplidas aun por sus arrendatarios y/o tenedores a cualquier título, sin importar si el arrendamiento fue realizado conforme los parámetros establecidos en la Cláusula 3.7. del presente Contrato.

Asimismo, podrá brindar otra opción de garantía que a criterio de la Fiduciaria otorgue respaldo suficiente.

3.9. Tenencia Fideicomitente M² Simple Tenedor

El Fideicomitente M² Simple Tenedor -siempre que haya comprometido los aportes restantes para ser adjudicado con una Unidad de Referencia-, recibirá momentáneamente la tenencia del bien sin ánimo de transmisión de dominio, situación que subsistirá hasta que, habiendo cancelado totalmente las obligaciones a su cargo en el presente Contrato y esté asimismo en condiciones de otorgarse la referida transmisión, devengue en Fideicomitente M² Adjudicado transfiriéndosele el dominio de la unidad correspondiente. En forma previa a la recepción en mera tenencia de la unidad el Fideicomitente M² deberá suscribir un acta de recepción ("Acta de Tenencia") en la que se dejará constancia de las modalidades y condiciones de la entrega, así como de las obligaciones pendientes, deviniendo luego en Fideicomitente M² Simple Tenedor. En caso de mora en los aportes comprometidos según lo estipulado en este párrafo, el Fideicomitente M² Simple Tenedor deberá desocupar el inmueble dentro del término de quince (15) días corridos a contar desde el momento en que ello le sea reclamado. De no cumplir con este requerimiento, la Fiduciaria hará uso de la facultad que le otorga el Artículo 1431 del Código Civil Uruguayo de optar entre requerir judicialmente el cumplimiento del Contrato o pedir la resolución del mismo respecto del Fideicomitente incumplidor más los daños y perjuicios ocasionados. La presente facultad de la Fiduciaria será de aplicación para aquellos casos en que, aun cuando el Fideicomitente M² Simple Tenedor haya cancelado la totalidad de obligaciones a su cargo – y hasta tanto no se haya realizado la traslación de dominio-, pero esté en incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones que le nacen con motivo de la tenencia aquí reglamentada.

En el caso que la Unidad de Referencia se encontrase arrendada, el Fideicomitente M² deberá ceder al Fideicomiso el arrendamiento que se detentare de la unidad. De no cumplir

con este requerimiento, la Fiduciaria hará uso de la facultad que le otorga el Artículo 1431 del Código Civil Uruguayo de optar entre requerir judicialmente el cumplimiento del contrato o pedir la resolución del mismo respecto del Fideicomitente incumplidor más los daños y perjuicios ocasionados.

De ser necesario proceder a un juicio de entrega de la cosa, de desalojo, de lanzamiento y/o cualquier otro procedimiento judicial o administrativo para recuperar la unidad, las costas y costos del procedimiento judicial o administrativo respectivo serán descontadas del dinero que corresponda reintegrarle por aplicación de lo dispuesto en la Sección IX, Cláusula 9.3.

Igualmente será pasible, por cada día que exceda el término otorgado para la entrega y desocupación, de una multa a ser determinada por la Fiduciaria. Se tendrá como límite para la aplicación de la precitada multa la tasa máxima para créditos en Unidades Indexadas, categoría Familia-Consumos publicada por el BCU.

Será condición además para otorgar la tenencia de la unidad conforme este apartado, que suscriban el Acta de Tenencia en el carácter de codeudores y/o fiadores solidarios de las obligaciones asumidas por el Fideicomitente M² al asumir la tenencia según esta cláusula, personas con solvencia suficiente para garantizar las mismas, ofreciendo como fianza en garantía por éstas, un inmueble u otro bien a entera satisfacción de la Fiduciaria. La garantía se limitará al monto pendiente de integración por el Fideicomitente M² Simple Tenedor, abarcando además la cláusula penal prevista en la Sección IX, Cláusula 9.2 b)., costas y honorarios de las acciones que, en su caso, sea necesario promover para obtener la desocupación y los costos que demanden las reparaciones a efectuar a la unidad dada en tenencia para que recupere el estado en que se le entregara originalmente.

La garantía podrá ser remplazada por un monto de dinero equivalente al diez (10) por ciento del saldo de precio – este es considerado como aquél que resta abonar sin ser tomados en cuenta los importes pagados por concepto de precio con anterioridad o simultáneamente con el otorgamiento de la entrega de la Tenencia, incluida la Cuota de Adjudicación pendiente – o alguna otra opción de garantía a satisfacción de la Fiduciaria. En caso de no registrarse mora durante el período contractual del Fideicomitente M² Simple Tenedor que recibe la tenencia según este apartado, y para el caso de haberse aportado un monto de dinero en garantía según lo expresado con anterioridad, el mismo será aplicado a la cancelación del saldo de precio final equivalente al monto depositado actualizado según los parámetros de actualización establecidos en el la Cláusula 6.1.

En caso que el Fideicomitente M² no cumpla con las obligaciones a su cargo de suscribir los documentos necesarios a efectos de formalizar la tenencia de la unidad elegida por éste y/o no cumpla con la constitución de garantía prevista en el presente apartado, no implicará un diferimiento al nacimiento de las obligaciones a su cargo. En estos casos, la Fiduciaria notificará fehacientemente al Fideicomitente M² y la tenencia se tendrá por recibida desde la fecha de envío de la notificación, como Tenencia Ficta, con todas las consecuencias que ello implica, naciendo desde ese momento, todas las obligaciones y deberes a su cargo como Fideicomitente M² Simple Tenedor. La Tenencia Ficta no obsta a la constitución de la garantía prevista en el presente apartado.

Serán de cargo del Fideicomitente M² que según esta cláusula asume la tenencia de la unidad, y a partir de dicha recepción, los impuestos, tasas y contribuciones que graven el mismo y el inmueble, como, por ejemplo: Impuesto de Primaria, así como los gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Queda prohibido al Fideicomitente M² Simple Tenedor que asume tenencia conforme este

apartado, realizar mejoras sin la expresa y previa conformidad de la Fiduciaria, conviniéndose que, en caso de resolución del Contrato a su respecto, el Fideicomitente M^2 Simple Tenedor carecerá de todo derecho para reclamar el costo correspondiente a estas mejoras y no podrá ejercer el derecho de retención. A los efectos de las facultades que tiene la Fiduciaria de acuerdo con el Artículo 1431 del Código Civil Uruguayo y lo establecido en la presente cláusula, se tendrán como obligaciones que se encuentran en cabeza de los Fideicomitentes M^2 Simple Tenedores, aquellas que sean incumplidas aun por sus arrendatarios y/o tenedores a cualquier título, sin importar si el arrendamiento fue realizado conforme los parámetros establecidos en la Cláusula 3.7. del presente Contrato.

4. SECCIÓN IV

RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN

4.1. Metodología para asignar las Unidades

Las Partes acuerdan que los Fideicomitentes B accedan a sus unidades por dos modalidades de asignación:

a. Asignación por mayor aporte dinerario adelantado;
b. Asignación por mayor puntaje.

Los actos de asignación serán convocados por la Fiduciaria conforme a los parámetros que seguidamente se especifican.

4.2. Ritmo de Asignación

El Fideicomiso ha sido estructurado previendo la incorporación continua de Fideicomitentes B que adhieran al Fideicomiso. A medida que se incorporen Fideicomitentes B, se irán conformando subgrupos de hasta 500 Fideicomitentes B con su respectiva secuencia de asignaciones. Además de por la cantidad de Fideicomitentes B, los subgrupos se generarán respetando el tipo constructivo elegido por los Fideicomitentes B en instancia de su adhesión, así se irán conformando subgrupos de Fideicomitentes B que opten por la asignación de monoambientes, de departamentos de 1 dormitorio y otros por los que opten por departamentos de 2 dormitorios. Esta subdivisión es a los únicos efectos de regular el ritmo en el cual se les irán asignando las unidades constructivas, siguiendo el ritmo establecido en la presente cláusula.

Cada subgrupo de 500 (quinientos) Fideicomitentes B constituido, tendrá la siguiente secuencia de asignaciones, en la medida que se esté en cumplimiento de los pagos contemplados en las bases matemáticas y financieras del Fideicomiso:

1° año:	12 unidades;
2° y 3° año:	14 unidades;
4° y 5° año:	16 unidades, por año;
6° y 7° año:	18 unidades, por año;
8° y 9° año:	20 unidades, por año;
10° y 11° año:	24 unidades, por año;
12° año:	26 unidades;
13° año:	28 unidades;
14° año:	30 unidades;
15° año:	32 unidades;
16° año:	34 unidades;
17° año:	36 unidades;
18° año:	38 unidades;
19° año:	40 unidades;
20° año:	40 unidades.

Las secuencias de asignaciones serán fijadas por la Fiduciaria y comunicadas a los Fideicomitentes B con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de cada acto.

Las asignaciones comenzarán a contarse a partir del momento en que el Fideicomiso quede íntegramente constituido a estos efectos, entiéndase lo último expresado a que quede conformado el primer subgrupo de 500 (quinientos) Fideicomitentes B.

En otras palabras, durante el primer año, a cada subgrupo de 500 (quinientos) Fideicomitentes B, la Fiduciaria deberá

asignarle por lo menos 12 unidades, y así sucesivamente. Las asignaciones son realizadas a través de los mecanismos licitatorios regulados en la presente sección y sobre proyectos constructivos que se encuentren, como mínimo con permiso de construcción concedido. La asignación implicará la distribución de las unidades licitadas entre los Fideicomitentes B. El otorgamiento de la tenencia de las unidades será recién realizado una vez que el proyecto constructivo donde se encuentre la unidad que les fue previamente asignada, esté finalizada, con el alcance previsto en las Cláusulas 3.8, 6.1 y demás aplicables del presente Contrato.

Si durante la vida del Fideicomiso, el número de integrantes de cada subgrupo disminuyera, dicha situación afectará proporcionalmente el número de unidades a ser asignadas a cada subgrupo y por ende a ser entregadas, pero de ninguna manera modificará el derecho de los Fideicomitentes B que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones de recibir oportunamente las unidades. Por otra parte, en el supuesto que algún subgrupo subsiguiente no alcance a ser integrado por 500 (quinientos) Fideicomitentes B en un período de 5 (cinco) años a contar desde la fecha de adhesión del primer Fideicomitente B a dicho subgrupo, la Fiduciaria se reserva el derecho a comenzar a asignar unidades en el mismo una vez transcurrido el plazo referido, debiendo ser las asignaciones proporcionales según la secuencia expresada con anterioridad.

Todas las asignaciones se realizarán según el flujo de fondos disponible y serán fijadas previendo un 100 % (cien por ciento) de pago de los aportes comprometidos por los Fideicomitentes B.

El número de 240 (doscientas cuarenta) Cuotas previsto para los Fideicomitentes B en la Sección VI del FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY, se ha fijado teniendo como presupuesto esencial el cumplimiento de este Ritmo de Asignación que presupone un determinado número de Cuotas de Espera y Cuotas de Tenencia a percibir, es decir que coexistirán de acuerdo a las unidades que efectivamente se vayan entregando, Fideicomitentes B que abonen Cuotas de Espera mientras que, los que ya están en tenencia de las unidades por habérseles sido previamente asignadas, estarán abonando Cuotas de Tenencia. De tal manera se calcula en las bases matemático-financieras del Fideicomiso el número estimado de Cuotas de Espera y de Cuotas de Tenencia a percibir.

Los Fideicomitentes dan su conformidad para que la Fiduciaria, actuando en tal carácter y no a título personal, pueda celebrar con terceros y/o con los Fideicomitentes M^2, contratos de Fideicomiso u otros contratos destinados a la incorporación de fondos extras que permitan incrementar el Ritmo de Asignación. Dicha autorización se otorga con la condición de que estos contratos constituyan un beneficio para el Fideicomiso y en ningún caso impliquen un riesgo respecto a la viabilidad del Patrimonio Fiduciario ni un incremento de los aportes a cargo de los Fideicomitentes.

4.3. Modo y oportunidad de las Asignaciones para los Fideicomitentes B

Las asignaciones proyectadas se realizarán en el domicilio que establezca la Fiduciaria en la fecha programada y en el horario que ésta comunique. Se contará con la intervención en las mismas de un Escribano Público a designar para cada instancia por la Fiduciaria.

Para poder resultar ganador, el Fideicomitente B deberá estar el día con el pago de las Cuotas del mes correspondiente a la asignación -o también denominado acto licitatorio- en tiempo y forma, según lo establece la Sección VI, Cláusula 6.1. del Fideicomiso.

A los efectos de *"estar al día"* con la integración de Cuotas según este numeral, se considerará la integración de la Cuota de Espera del mes de asignación, así como la integración de cualquier otro tipo de Cuota

generada y debida, total o parcialmente, al mes de la asignación. Exclusivamente a efectos de "*estar al día*" y resultar ganador de una asignación según este numeral, se tendrán como abonadas en tiempo y forma todas las Cuotas generadas y debidas al mes de asignación– de acuerdo a lo anteriormente descrito mientras las mismas sean abonadas hasta 48 hs previas al inicio del acto licitatorio. En caso de no estar al día, con el alcance aquí previsto, los Fideicomitentes B no podrán participar de los actos licitatorios.

4.4. Asignación para los Fideicomitentes B por mayor aporte dinerario adelantado

El hecho de ofertar implica para el Fideicomitente B ofertante la aceptación lisa y llana de la asignación que eventualmente le pudiera corresponder. La oferta se hará por medio de sobre cerrado, que suministrará la Fiduciaria indicando la palabra asignación o licitación por aporte dinerario adelantado y/o por mayor puntaje, según corresponda, así como el número de grupo y/o el subgrupo que integre el oferente y la fecha del acto de licitación en que desea participar. Los sobres conteniendo las ofertas se recibirán en el domicilio de la Fiduciaria debiendo estar colocados los mismos dentro del cofre ubicado en el domicilio en el que se realizará la licitación hasta una (1) hora antes del acto licitatorio. El cierre de la recepción de las ofertas será anunciado por el Escribano Público que intervenga. La oferta podrá también realizarse por medios tecnológicos o formas de asignación previamente autorizados por la Fiduciaria, los que deberán contar con las seguridades necesarias para acreditar la identidad del ofertante y de su oferta, y resguardar el deber de transparencia.

En caso de no cumplirse con las formas, plazos y obligaciones establecidas en este numeral para licitar, el Fideicomitente que licita, aun habiendo sido asignado preliminarmente, perderá el derecho otorgado en la licitación y automáticamente resultará favorecido quien lo siga inmediatamente en el orden de asignación y así sucesivamente, estableciéndose desde ya que cualquiera de ellos tendrá los mismos derechos y obligaciones estipulados.

(a) Requisitos formales de la oferta

El texto de la oferta incluida en el interior del sobre deberá ser completado con la información que sigue en un formulario por duplicado con letra legible, a máquina o computadora, llenando todos los casilleros e ingresando dos (2) vías en el sobre. Será causal de rechazo de la oferta referida el incumplimiento de las indicaciones que se expresan:

(i) el número de grupo al cual pertenece el Fideicomitente y/o el subgrupo que integre en su caso;

(ii) importe cuota de licitación (cuota pura), que se describe en el literal (viii) que se expresa a continuación

(iii) el número de orden del oferente dentro del grupo o subgrupo (número de contrato);

(iv) la fecha de licitación y fecha de adhesión al Fideicomiso;

(v) apellidos y nombres del Titular o Titulares;

(vi) dirección y número de la unidad a licitar;

(vii) aporte dinerario: indicación del número de Cuotas por el que se desea licitar siendo la oferta dineraria mínima un total de tres (3) Cuotas de Tenencia; deberá tenerse presente que el mismo no podrá ser mayor al total de Cuotas pendientes de pago por el Fideicomitente que licita, ni incluir la Cuota del mes en que se efectúa la licitación. La oferta no podrá contener fracciones de Cuota y cualquiera sea el aporte dinerario elegido, el mismo deberá acreditarse en forma líquida, sin excepción, en el plazo de setenta y dos (72) horas hábiles a contar a partir de la hora de comienzo del acto licitatorio en la cuenta bancaria del Fideicomiso. Para el caso que por causas ajenas no imputables al Fideicomitente ofertante no se acreditara la oferta dineraria en las condiciones

expresadas precedentemente la Fiduciaria podrá prorrogar el referido plazo de acreditación;

(viii) Cuotas anticipadas: deberá indicarse el número de Cuotas adelantadas con anterioridad a la fecha del acto de asignación;

(ix) plus licitatorio: Se considerarán Cuotas adelantadas de tenencia a aquellas Cuotas que fueran pagadas en meses anteriores al contractualmente previsto para su pago las que, exclusivamente para esta metodología de asignación, permitirán computar un puntaje -que se sumará al monto de la oferta y no cancelará cuotas- equivalente al 50 % del valor de la cuota pura que al mes siguiente de licitación abonen los Fideicomitentes B Simples Tenedores, por cada cuota de esta especie que su aporte dinerario cancele. Se entenderá por cuota pura al valor de la cuota de tenencia menos el diez por ciento (10 %) en concepto de gastos administrativos. Adicionalmente se computará como puntaje un valor equivalente al seis por ciento (6 %) de dicho aporte por cada año transcurrido entre su efectivización y la fecha del acto de licitación, porcentaje que se prorrateará en el caso de fracciones menores a un año. El anticipo dinerario no generará interés ya que se computará a la cancelación proporcional de las cuotas exigibles al Fideicomitente B en el Fideicomiso.

La Fiduciaria podrá efectuar acciones comerciales con el fin de potenciar la presentación de Fideicomitentes en los actos licitatorios creando categorías especiales que computen como valor para la presente modalidad licitatoria.

(b) Resultado de la licitación

Será ganador el Fideicomitente B ofertante que haya ofrecido mayor monto. De existir ofertas iguales, resultará ganador el oferente que hubiera adherido con anterioridad al Fideicomiso. De ser igual la antigüedad, ganará aquél que tenga mayor puntaje conforme los parámetros regulados para la modalidad del numeral siguiente (*asignación por mayor puntaje*). De no existir ninguna oferta para la asignación por mayor aporte dinerario adelantado, la Fiduciaria decidirá la siguiente oportunidad en la que se vuelva a licitar la unidad referida, bajo qué modalidad (mayor puntaje o mayor aporte dinerario), en qué grupo o subgrupo, si será ofrecida para su adquisición a los Fideicomitentes M^2, o algún destino más conveniente para los intereses del Fideicomiso, todo conforme el presente Contrato y demás normativa aplicable.

A los efectos de la imputación del monto ofertado para la cancelación adelantada de nuevas Cuotas:

(i) el monto se dividirá por el valor de la Cuota de Tenencia al mes siguiente del día del acto de asignación, lo que determinará el número de Cuotas enteras que se considerarán canceladas;

(ii) el monto ofrecido deberá coincidir con el importe exacto de las Cuotas, devolviéndose los excedentes, los que no computarán para determinar la mejor oferta;

(iii) determinada la cantidad de Cuotas ofertadas según los apartados precedentes, las mismas serán aplicadas al cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente en su calidad de tal, y en sentido cronológico inverso (o sea, imputándolas al pago partiendo de la última hacia atrás, de las Cuotas que al Fideicomitente B le corresponda cancelar); y

(iv) el reintegro del excedente no computable según el numeral (ii) precedente será puesto a disposición del licitante que corresponda a partir del Día Hábil siguiente al de efectuado el acto.

El incumplimiento por parte del Fideicomitente ofertante a cualquiera de las obligaciones previstas en esta cláusula podrá, a sólo criterio y discreción de la Fiduciaria, anular la asignación u obligar al ofertante a subsanar dicho incumplimiento.

4.5. Asignación para los Fideicomitentes B por mayor puntaje

El hecho de ofertar implica para el Fideicomitente ofertante la aceptación lisa y llana de la asignación que eventualmente le pudiera corresponder.

El sistema descripto en este numeral no cancelará Cuotas y será regido por el procedimiento detallado más ampliamente en el **Anexo 1** del Prospecto de Emisión de Criterios de Adjudicación de puntos para la licitación por mayor puntaje para el FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY:

(a) *Puntaje por Matrimonio, Nacimiento o Adopción de Hijos:* i) Apoyando a la familia como célula básica de la sociedad, la institución matrimonial y el derecho a la vida, se asignan los siguientes puntajes que, sin cancelar Cuotas, el Fideicomitente ofertante - previa acreditación fehaciente con las partidas de matrimonio, nacimiento o adopción- podrá computar en su oferta: matrimonio diez (10) puntos, nacimiento o adopción de un hijo cinco (5) puntos.

(b) *Puntaje por Antigüedad*: Por el mero hecho de permanecer en el Fideicomiso y estar al día en el pago de las Cuotas, el Fideicomitente ofertante podrá computar, cada seis meses de antigüedad, dos (2) puntos.

(c) *Puntaje por el aporte adelantado de Cuotas*: Cada cinco (5) Cuotas adelantadas por el Fideicomitente, podrá computar un (1) punto.

(d) *Puntaje por la presentación de Amigos*: Con el propósito de crear un medio que más allá de las posibilidades económicas de cada Fideicomitente B, le permita mejorar sustancialmente su chance de resultar asignado; se premia el esfuerzo individual del Fideicomitente en pos del crecimiento del Fideicomiso, ayudándolo también a pagar sus Cuotas; se busca mediante la siguiente categoría beneficiar a los Fideicomitentes con escasos recursos. Por la primera persona recomendada por el Fideicomitente ofertante, que ingrese al Fideicomiso, abonando la inscripción y las obligaciones dinerarias correspondientes a los primeros tres (3) meses consecutivos e inmediatos a la fecha de ingreso al Fideicomiso: cuatro (4) puntos; por la segunda persona referida que ingrese cumpliendo las precitadas condiciones: seis (6) puntos; y a partir de la tercera persona referida que ingrese de tal manera y cumpliendo las condiciones antes mencionadas: ocho (8) puntos.

(e) *Puntaje por avance en los estudios:* con el fin de inculcar la cultura del esfuerzo en los hijos, el Fideicomiso contempla una ventaja excepcional premiando el avance en sus estudios primarios, secundarios y universitarios con puntos a computar en la oferta para las adjudicaciones por mayor puntaje en forma fehaciente. Por ciclo lectivo aprobado, primario y/o secundario: dos (2) puntos; por cada materia universitaria aprobada por el Fideicomitente ofertante ó un hijo que al efecto haya designado: un (1) punto; por la graduación universitaria propia del Fideicomitente ofertante o de un hijo que al efecto haya designado: cinco (5) puntos. La certificación extendida por la respectiva entidad educativa, Universidad y/o Facultad (siempre que dicha entidad estuviera acreditada por el Ministerio de Educación y Cultura), servirá de suficiente título acreditante. En los estudios universitarios para computar el puntaje será condición indispensable haber aprobado una materia en los últimos doce (12) meses y no haber culminado sus estudios. Cada Fideicomitente ofertante podrá designar un solo hijo a los efectos del puntaje, salvo en el caso de los estudios primarios y secundarios, donde podrá hacerlo con todos sus hijos. Si no tuviera hijos podrá designar un solo pariente.

(f) *Puntaje por inversión previa en los Fideicomisos Financieros administrados por Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A.*: a aquellos Fideicomitentes ofertantes que hubieran invertido previamente en los Fideicomisos Financieros administrados por Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., se les adjudicará un puntaje de cuatro (4)

puntos al licitar en el marco de su adhesión al presente Fideicomiso.

(g) *Por estabilidad laboral y empresarial*: con el fin de valorar a aquellos Fideicomitentes ofertantes que posean estabilidad por dichos conceptos, cualquiera sea el tipo de trabajo en el que se desempeñen o empresa que desarrollen y pudiendo acreditar puntaje sólo respecto a un solo tipo de las referidas categorías, otorgando dos (2) puntos por una antigüedad laboral mínima de tres (3) años, cuatro (4) puntos por una antigüedad laboral mínima de cinco (5) años, seis (6) puntos por una antigüedad laboral mínima de ocho (8) años y diez (10) puntos por una antigüedad laboral mínima de doce (12) años en adelante, o en su caso, dos (2) puntos por una antigüedad empresarial mínima de tres (3) años, cuatro (4) puntos por una antigüedad empresarial mínima de cinco (5) años, seis (6) puntos por una antigüedad empresarial mínima de ocho (8) años y diez (10) puntos por una antigüedad empresarial mínima de doce (12) años en adelante. Estos puntajes no son acumulativos, sino el máximo que pueden recibir por esta categoría según su antigüedad laboral o empresarial, y solo un Fideicomitente ofertante por contrato los podrá computar.

(h) *Por discapacidad*: con el propósito de valorar las desventajas que la discapacidad provoca, se establece un puntaje extra por este concepto. Se otorgarán diez (10) puntos, solamente por una persona, la que deberá tener relación directa con el Fideicomitente ofertante titular del contrato, y para para poder gozar del beneficio se deberá presentar la documentación que acredite la discapacidad que se pretenda considerar y la relación directa con el Fideicomitente ofertante, todo a discreción de la Fiduciaria. Se entiende con discapacidad a toda persona que padezca o presente una alteración funcional permanente o prolongada, física (motriz, sensorial, orgánica, visceral) o mental (intelectual y/o psíquica) que en relación a su edad y medio social implique desventajas considerables para su integración familiar, social, educacional o laboral (referencia: art. 2 - Ley N° 18.651).

(i) *Por cliente mayorista*: basándose en que todo incentivo destinado a fomentar el logro de un número mayor de adhesiones al citado Fideicomiso coadyuva al cumplimiento de las instrucciones que los Fideicomitentes confieran a la Fiduciaria oportunamente, se establece el presente puntaje extra. El Fideicomitente ofertante que suscriba diez (10) o más convenios de adhesión al Contrato de FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY y siempre que se encuentre al día en las obligaciones que le correspondan en todos ellos, computará a partir de un (1) año a contar de la fecha de la décima adhesión y mientras ostente como mínimo esta cantidad de contratos al día, un total de veinte (20) puntos por cada contrato y por cada año cumplido, solamente entre los años uno (1) a diez (10) en que se cumpla esta condición. Este incentivo otorgará un máximo de ciento veinte (120) puntos por oferta. La utilización de este puntaje se permitirá utilizar solo por una (1) asignación efectiva por año calendario y los puntos generados no se pierden, aunque deje de revestir la calidad de mayorista.

La Fiduciaria podrá efectuar acciones comerciales con el fin de potenciar la presentación de Fideicomitentes en las Asignaciones creando categorías especiales que computen como puntaje para la presente modalidad licitatoria.

4.5.1. Resultado de la licitación

De existir ofertas iguales, resultará ganador el ofertante que hubiera ingresado con anterioridad al Fideicomiso. De ser idéntica la antigüedad, ganará el ofertante cuyo titular o cotitular tenga menor edad. De no existir ofertas, la Fiduciaria lo asignará al Fideicomitente de mayor antigüedad de adhesión al Fideicomiso en forma imperativa. De existir iguales ofertantes respecto a tal antigüedad, ganará aquél titular o cotitular de menor edad.

Dicho Fideicomitente asignado imperativamente según el apartado precedente no deberá estar en condición de ser excluido según la Cláusula 9.2 del presente Contrato y deberá haber pago la Cuota del mes corriente sin importar la fecha de pago. En el caso que el Fideicomitente que resulte ganador según este apartado no tenga interés en tomar a su cargo la referida asignación y tenga menos de ciento cuarenta (140) Cuotas pagas (entre Cuotas Espera y Tenencia adelantadas), podrá asumir una posición de expectativa en el proceso en que la Fiduciaria ofrezca a los subsiguientes tres (3) Fideicomitentes B que le sigan en el cumplimiento de las condiciones expresadas con anterioridad cuando no existen ofertas presentadas, quienes podrán en su orden manifestar tener interés en tomar a su cargo la asignación referida. Para el caso que ninguno de ellos acepte la misma, la Fiduciaria podrá, a su exclusivo criterio, ofrecer dicha unidad a aquellos Fideicomitentes que, habiéndose presentado en otros actos licitatorios en transcurso del mismo mes, no hubiesen resultado ganadores. El ofrecimiento deberá respetar la opción constructiva elegida.

En el caso que, ninguno de los ofrecimientos realizados según la presente cláusula fuese aceptados, el Fideicomitente B asignado imperativamente en primera instancia según este apartado no podrá librarse de las obligaciones que dicha asignación le impone. Asimismo, en caso que el Fideicomitente que resulte ganador según este apartado, haya resultado ganador de otra unidad en los últimos doce (12) meses, podrá rechazar dicha asignación por una única vez y siempre y cuando el Fideicomitente B tenga menos de ciento cuarenta (140) Cuotas pagas; superada esta cantidad de Cuotas pagas, no podrá hacer uso de esta opción y en consecuencia no podrá librarse de las obligaciones que dicha asignación le impone.

4.6. Asignación para los Fideicomitentes M²

i. Los Fideicomitentes M² al momento de adherirse al Fideicomiso seleccionarán una Unidad de Referencia entre las unidades disponibles para esta modalidad. De no existir Unidades de Referencia no podrán adherirse al Fideicomiso. A los fines de la debida información para una correcta elección, deberá la Fiduciaria brindarles la siguiente información: (a) tiempo estimativo de obra, (b) metraje total aproximado de la Unidad de Referencia (metros comunes y propios), (c) valor del medio (½) metro cuadrado, (d) piso y ubicación de la Unidad de Referencia, (e) domicilio donde estará situada la misma, (f) mecanismo de actualización del capital aportado y (g) cualquier otra información de relevancia que se entienda oportuna para la elección de referencia.

ii. Con un plazo de al menos seis (6) meses previos a la fecha de finalización de la Obra, se deberá comunicar a los Fideicomitentes M² correspondientes si la Unidad de Referencia cuya selección efectuaron al adherirse al Fideicomiso será asignada a Fideicomitentes B. La decisión respecto a la oportunidad de asignación de la Unidad de Referencia a Fideicomitentes B será tomada por la Fiduciaria tomando en consideración el flujo financiero del Fideicomiso y las obligaciones asumidas en base al Ritmo de Asignación. En el caso de Fideicomitentes M² que se adhieran al Fideicomiso restando menos de seis (6) meses para finalizar la Obra, se les deberá comunicar al momento de su adhesión si el Fideicomiso va a hacer uso de la opción de asignarla a Fideicomitentes B.

iii. En el caso que un único Fideicomitente M² esté interesado en una Unidad de Referencia deberá ofrecer un valor de adquisición equivalente al valor de los medio (½) M² que le resten para completar: *i)* el costo total del metraje de la Unidad de Referencia u otra opción constructiva de las descriptas en la Sección III de este Fideicomiso, actualizado conforme a los parámetros de la Cláusula 6.1.; *ii)* más el mecanismo adicional de actualización relacionado a la Unidad de Referencia que fue determinado al comenzar

el proyecto constructivo, más *iii)* la Cuota de Adjudicación determinada por la Fiduciaria en razón de las características de la Unidad de Referencia (ubicación, superficie, etc.) a ser adquirida.

iv. En el caso que varios Fideicomitentes M^2 estén interesados en una misma Unidad de Referencia u otra opción constructiva de las descriptas en la Sección III del presente Contrato, tendrá prioridad para su adquisición el Fideicomitente M^2 que detente la titularidad de la mayor cantidad de Certificados de Participación en esa Unidad de Referencia. Para el caso que el Fideicomitente M^2 sea titular de Certificados de Participación de otra/s Unidad/es de Referencia distinta/s a la que desea adquirir, podrá hacer valer dichos Certificados de Participación para la adquisición que pretende siempre y cuando, los mismos estén vinculados a Unidad/es de Referencia en las cuales el plazo de pago a cargo de la Fiduciaria a los Fideicomitentes M^2 previsto en la Sección VI, sea un plazo igual o menor al que corresponde a la Unidad de Referencia que se pretende adquirir. La Fiduciaria podrá dispensar del cumplimiento de este requisito, en el caso que ello resulte conveniente para el desarrollo del Fideicomiso.

v. De ser igual la cantidad de Certificados de Participación que detenten dos o más Fideicomitentes M^2 que demuestren interés en una misma Unidad de Referencia u otra opción constructiva de las descriptas en la Sección III de este Fideicomiso, la Fiduciaria llevará adelante un procedimiento licitatorio y/o de subasta u otro que entienda más conveniente, supervisado por Escribano Público, que reglamentará en cada instancia.

vi. En el marco del procedimiento descripto en el numeral precedente, el Fideicomitente M^2 interesado deberá ofrecer un valor de adquisición que no podrá ser inferior al valor de los medio (½) M^2 que le resten para completar: *i)* el costo total del metraje de la Unidad de Referencia u otra opción constructiva de las descriptas en la Sección III de este Fideicomiso, actualizado conforme a los parámetros de la Cláusula 6.1. del mismo; *ii)* más el mecanismo adicional de actualización relacionado a la Unidad de Referencia que fue determinado al comenzar el proyecto constructivo, más *iii)* la Cuota de Adjudicación determinada por la Fiduciaria en razón de las características de la Unidad de Referencia (ubicación, superficie, etc.) a ser adquirida.

vii. Para el caso que el valor de adquisición referido supere al que resulte de los cálculos indicados con anterioridad en el literal vi., el excedente corresponderá ser distribuido entre los Fideicomitentes M^2 restantes que hayan invertido en la Unidad de Referencia, en proporción al metraje que hayan adquirido relacionado con la misma. Una vez cancelado, el excedente deberá pagarse en la oportunidad en la que cada uno de ellos deba percibir haberes según se expresa en la Sección VI.

viii. De ser iguales los valores de adquisición ofrecidos, la Fiduciaria determinará equitativamente un mecanismo de desempate, tomando en cuenta los criterios de justicia e igualdad de oportunidades. Más allá del valor de la oferta, existirá en todas las asignaciones o enajenaciones realizadas según esta cláusula, la obligación de abonar la Cuota de Adjudicación determinada por la Fiduciaria en razón de las características de la Unidad de Referencia (ubicación, superficie, etc.) a ser adquirida.

(a) Unidad de Referencia asignada a Fideicomitentes B

Una vez que la Fiduciaria haya comunicado que la Unidad de Referencia seleccionada por los Fideicomitentes M^2 será asignada a Fideicomitentes B, los Fideicomitentes M^2 podrán exteriorizar su voluntad de resultar asignatarios y posteriormente adjudicatarios de otra Unidad de Referencia que esté disponible para la venta a terceros o en su caso podrán optar por adquirir alguna de las otras opciones constructivas descriptas en la

Sección III que estén a ese momento disponibles para la venta.

Serán de cargo de los Fideicomitentes que utilicen la opción de este párrafo, todos los gastos, tasas, impuestos, incluso impuesto a las rentas de industria y comercio -"IRAE"-, totalidad del impuesto a las transmisiones patrimoniales -"ITP"-, que pudiera tener que abonar el Fideicomiso y/o cualquier otro impuesto existente o que pudiera crearse en el futuro, como así también los gastos de división en Propiedad Horizontal y de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Asimismo, deberá abonar los honorarios que ocasione la adjudicación y su escrituración, y constituir, en su caso, abonando los gastos y honorarios que ello demande, las garantías que puedan resultar exigibles (hipotecas y/o Fideicomiso de Garantía).

(b) Unidad de Referencia NO asignada a Fideicomitentes B

Una vez que la Fiduciaria haya comunicado que la Unidad de Referencia seleccionada por el Fideicomitente M^2 no será asignada a Fideicomitentes B, los Fideicomitentes M^2 podrán exteriorizar su voluntad de resultar asignatarios y posteriormente adjudicatarios de dicha Unidad de Referencia seleccionada o de alguna otra Unidad de Referencia que esté disponible para la venta a terceros o en su caso podrán resultar adjudicatarios de alguna de las otras opciones constructivas descriptas en la Sección III, que se encuentren disponibles para la venta.

Serán de cargo de los Fideicomitentes M^2 que utilicen la opción de este párrafo, todos los gastos, tasas, impuestos, incluso impuesto a las rentas de industria y comercio -"IRAE"-, impuesto total a la transmisiones patrimoniales -"ITP"-, que pudiera tener que abonar el Fideicomiso y/o cualquier otro impuesto existente o que pudiera crearse en el futuro, como así también los gastos de división en Propiedad Horizontal y de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Asimismo, deberá abonar los honorarios que ocasione la adjudicación y su escrituración, y constituir, en su caso, abonando los gastos y honorarios que ello demande, las garantías que puedan resultar exigibles (hipotecas y/o Fideicomiso de Garantía).

(c) Adjudicación de Unidades de Referencia a un tercero

En el caso que en el marco del procedimiento referido en esta cláusula los Fideicomitentes M^2 no demuestren interés en la Unidad de Referencia, la Fiduciaria, transcurrido un plazo máximo de noventa (90) días corridos, procederá a ofrecer al mercado en general la Unidad de Referencia, a un precio competitivo, buscando preservar como mínimo: *i)* el costo total de la Unidad de Referencia, actualizado conforme a los parámetros de la Cláusula 6.1. del presente Fideicomiso; *ii)* más el mecanismo adicional de actualización relacionado a la Unidad de Referencia que fue determinado al comenzar el proyecto constructivo, más *iii)* la Cuota de Adjudicación determinada por la Fiduciaria en razón de las características de la Unidad de Referencia (ubicación, superficie, etc.) a ser adquirida.

La Fiduciaria podrá, en la hipótesis en que una Unidad de Referencia esté siendo ofrecida al mercado en general, en virtud de haberse configurado las situaciones descriptas en el presente literal, incluir dicha Unidad de Referencia en los mecanismos de asignación para los Fideicomitentes B.

En este mismo momento, la Fiduciaria queda investida con poder legal suficiente e irrevocable para, de entenderlo conveniente, arrendar la Unidad de Referencia bajo las condiciones establecidas en la Cláusula 6.2.5 y con todas las cláusulas de estilo.

Si, transcurridos ciento ochenta (180) días corridos desde que la Unidad de Referencia fue ofrecida a terceros y/o Fideicomitentes

M^2 y éstos no mostraran interés en la adquisición en las condiciones referidas en el párrafo anterior, la Fiduciaria queda desde ya investida de mandato legal suficiente e irrevocable para ofrecer la misma a valores inferiores ajustados a la realidad económica del mercado, previa consulta al Comité de Vigilancia.

(d) Cuota de Adjudicación de la Unidad de Referencia

La Cuota de Adjudicación será determinada por la Fiduciaria en razón de las características de la Unidad de Referencia u otra opción constructiva de las descriptas en la Sección III del presente Contrato a ser adquirida por el Fideicomitente M^2, -como ser ubicación, superficie, calidad constructiva entre otras-, y será comunicada por la Fiduciaria como máximo en oportunidad en que la Unidad de Referencia sea ofrecida para su adquisición a los Fideicomitentes M^2.

Los adjudicatarios de Unidades de Referencia conforme la presente Cláusula 4.6. deberán abonar en concepto de Cuota de Adjudicación un porcentaje variable que no podrá exceder un veintiocho por ciento (28 %) del precio total pactado o determinado para la adquisición, según la hipótesis de la cual se trate -Cláusulas 4.6. (b) o (c). La fijación de este porcentaje se realizará teniendo en cuenta los valores de mercado más comisiones inmobiliarias, más gastos de ocupación, conexiones y postventa que correspondan al momento de su determinación. La presente Cuota será respaldada mediante la emisión de los Certificados de Participación de M^2 que correspondan, según su valor.

4.7. Comunicación de las Asignaciones

Dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a contar desde el último día en que se realicen las licitaciones del mes para el caso de los Fideicomitentes B y/o desde la adjudicación efectiva a los Fideicomitentes M^2, la Fiduciaria deberá publicar los resultados de las mismas en un diario digital que cuente con al menos cuatro mil (4000) visitas mensuales u otro medio reconocido en la República Oriental del Uruguay, o bien realizar una publicación en los medios expresados que derive a un sitio digital donde consten los resultados de las mismas, o bien realizar una publicación en un sitio web del Fideicomiso, donde consten los resultados de las mismas, debiéndose en cada caso consignar los números que individualicen los contratos favorecidos y/o adjudicados, así como cualquier otra información de relevancia vinculada al acto de asignación.

4.8. Los Certificados de Participación no tienen Intereses

No existen intereses en los Certificados de Participación pues en ningún caso el FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY intermediará entre oferta y demanda de instrumentos financieros, sino que exclusivamente administrará el Patrimonio Fiduciario conforme a las instrucciones recibidas de los Fideicomitentes y las responsabilidades propias de un fiduciario. La Fiduciaria no asumirá riesgo de crédito alguno (art. 34 ley 16.696, del 30.3.1995), ni realizará actividades de intermediación financiera en los términos de la legislación del Banco Central del Uruguay aplicable. Los fondos aportados por los Fideicomitentes M^2 no se incorporan a la estructura económica de la Fiduciaria, ni ésta otorga con tales fondos préstamos. Los fondos son aportados a un fideicomiso (patrimonio de afectación separado o independiente), por lo cual en ningún momento son jurídicamente propios de la fiduciaria ni ésta los utiliza para realizar colocaciones financieras. El aporte efectuado por los Fideicomitentes M^2 se destina a la construcción de Unidades de Referencia, que, en su caso, podrán serles adjudicadas. De no serlo, recuperará el capital aportado con los retornos derivados de la colocación de la Unidad de Referencia.

5. SECCIÓN V

ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO

5.1. Asamblea de Fideicomitentes

Las Asambleas de Fideicomitentes se regirán, en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías para adoptar resoluciones, por lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto y Documento de Emisión. Subsidiariamente en todo aquello que no se oponga a los documentos indicados, aplicará la Ley N° 16.060 en lo referente al funcionamiento de las asambleas de accionistas.

La Asamblea de Fideicomitentes podrá ser convocada cuando lo soliciten:

i) Fideicomitentes B y/o Fideicomitentes M^2 que representen al menos el veinte por ciento (20 %) del valor total nominal de Certificados de Participación emitidos en circulación, o; ii) Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 que se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y que detenten en conjunto el veinte por ciento (20 %) del valor total nominal de los Certificados de Participación emitidos en circulación.

La Asamblea de Fideicomitentes será siempre una, donde los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, actuarán en conjunto como Titulares, con los porcentajes establecidos en la presente cláusula.

En estos casos, sin perjuicio de las facultades de la Fiduciaria establecidas en la Cláusula 6.3. del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá convocar a una Asamblea de Fideicomitentes ("la/s Asamblea/s") dentro de los treinta (30) Días Hábiles de recibida la solicitud de los Fideicomitentes B, y/o Fideicomitentes M^2 según corresponda. La Asamblea será convocada a los efectos de hacer, dar, recibir o tratar cualquier solicitud, autorización, notificación, consentimiento, renuncia, modificación, corrección, directiva u otra acción bajo este Contrato, siempre y cuando dichos temas a tratar se encuentren previamente determinados en el orden del día que deberá ser estipulado en la convocatoria a la Asamblea.

Los Fideicomitentes B, y Fideicomitentes M^2 presentarán sus solicitudes de convocatoria a la Asamblea a través de la Entidad Representante, la cual contendrá el orden del día propuesto.

Se convocará de la siguiente forma, con una anticipación no menor a diez (10) Días Hábiles de la fijada para la fecha de Asamblea, mediante publicación durante un (1) día en el Diario Oficial impreso o digital; y publicación durante un (1) día en dos (2) diarios de circulación nacional impreso o digital.

Adicionalmente la Fiduciaria podrá también convocar a la Asamblea de Fideicomitentes mediante notificación personal por algún medio fehaciente a cada uno de los Fideicomitentes B, y Fideicomitentes M^2, entre los que se incluye la notificación por correo electrónico que permita constatar a un tercero su efectivo envío.

Dicha convocatoria incluirá el orden del día a tratar.

La Asamblea podrá realizarse sin publicación previa, en los casos en que concurran fideicomitentes que representen el cien por ciento (100 %) de los Certificados de Participación emitidos en circulación.

La Fiduciaria, como Entidad Registrante, queda expresamente autorizada a proporcionar a la Entidad Representante una nómina de los nombres y domicilios registrados de los Titulares, a los efectos de que la Entidad Representante pueda convocar a los Titulares.

Las Asambleas se celebrarán en la ciudad de Montevideo, en el lugar, fecha y hora previamente determinada en la convocatoria, y/o a través de los medios permitidos según lo establecido en el artículo 340 de la Ley 16.060. Asimismo, las Asambleas serán presididas por la Entidad Representante o por

un Titular o por cualquier tercero que la Entidad Representante designe.

La Entidad Representante tendrá plenas y amplias facultades para resolver en forma inapelable cualquier duda o controversia que se plantee respecto al procedimiento para llevar a cabo la Asamblea, pudiendo reglamentar su funcionamiento en cualquier momento, incluso durante el desarrollo de la Asamblea, y sin que tal reglamentación, decisión o interpretación sea un precedente para otras situaciones en la misma Asamblea ni para Asambleas futuras, conservando la Entidad Representante en todos los casos las más amplias facultades de decisión inapelables. La Entidad Representante podrá disponer, entre otros aspectos, que una votación sea secreta.

El quórum de asistencia requerido para que la Asamblea sesione válidamente será de uno o más Titulares que representen un porcentaje del valor nominal de los Certificados de Participación con derecho a voto, que sea igual o mayor al porcentaje que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.

Los Fideicomitentes podrán concurrir por sí o por representantes debidamente designados mediante carta poder con firma certificada por Escribano Público. Dicha acreditación deberá hacerse con cinco (5) Días Hábiles de anticipación ante la Fiduciaria.

El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la Asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una (1) hora después de la fijada para la primera.

Tendrán derecho a voto aquellos Fideicomitentes presentes en la Asamblea que estén debidamente registrados como titulares de Certificados de Participación según el registro llevado por la Entidad Registrante y que no tenga suspendido su derecho a voto. El voto de cada Fideicomitente será equivalente al valor nominal de su participación emitida en el Fideicomiso, cuya titularidad detentare.

Para la adopción de decisiones asamblearias que conciernen a la administración del Fideicomiso, y/o cualquier otra decisión relativa al orden del día, salvo lo indicado en el párrafo siguiente, se requerirán votos favorables de una mayoría absoluta de al menos el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los Certificados de Participación emitidos y en circulación.

Para la adopción de decisiones asamblearias que impliquen: *1.* Liquidación del Patrimonio Fiduciario; *2.* Sustitución de la Entidad Representante; *3.* Modificaciones a los términos y condiciones de la emisión que impliquen quitas, esperas, modificaciones en las fechas de pago de capital o intereses, modificaciones de la moneda de pago; se requerirán, votos favorables de una mayoría especial de al menos el setenta y cinco por ciento (75 %) de los Certificados de Participación emitidos y en circulación, en concordancia con lo previsto por el artículo 15 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

Las abstenciones se reputarán como votos no emitidos y no podrán ser computados para la determinación de los votos favorables. Los Fideicomitentes morosos podrán participar en las Asambleas, pero no tendrán derecho a voto ni computarán para los quorum de asistencia.

En el supuesto de insuficiencia del Patrimonio Fiduciario, la Fiduciaria convocará a Asamblea de Fideicomitentes dentro de los noventa (90) días de comprobada dicha circunstancia.

Además de las mayorías establecidas anteriormente, se requerirá el consentimiento de la Fiduciaria en caso de que la modificación suponga cambio en las Secciones X, XI, XII y XIII.

De conformidad al artículo 122 de la Recopilación de Normas del Mercado de

Valores se deja constancia que es admitida la posibilidad de que personas vinculadas a la Fiduciaria -en tanto adquirentes de Certificados de Participación- participen en las Asambleas.

5.2. Suspensión de asignaciones

Cuando se encontraren impagas un número de Cuotas que comprometan seriamente el funcionamiento del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá suspender las asignaciones, convocando dentro de un plazo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde la verificación de tal supuesto, a la Asamblea de Fideicomitentes que deberá evaluar las siguientes alternativas de solución, las que no serán excluyentes entre sí:

(a) otorgar un plazo superior al previsto en este Contrato para que los Fideicomitentes morosos puedan realizar el pago de sus obligaciones en mora,
(b) continuar las asignaciones a medida que el fluir de fondos, a juicio de la Fiduciaria, así lo permita o,
(c) liquidar el Fideicomiso.

Si en la Asamblea mencionada en el apartado anterior no se encontraren presentes fideicomitentes que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75 %) del valor total nominal de los Certificados de Participación emitidos y en circulación, a la hora indicada, la misma se celebrará una hora después cualquiera sea el número de presentes.

Toda decisión adoptada en una Asamblea regularmente celebrada por el voto de Titulares que representen el porcentaje requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Titulares, presentes o futuros, aún para los ausentes o disidentes.

5.3. Comité Asesor

La Fiduciaria, pudiendo consultar al Representante de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, tendrá la facultad de convocar a un Comité cuando estime necesario que un tercero independiente se expida sobre alguna cuestión compleja en cuanto a la administración de las obras que surja en el correr de la ejecución del Fideicomiso.

Dicho Comité estará integrado por un mínimo de dos personas independientes al Contrato de FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY a ser designadas por la Fiduciaria; y cumplirá la función de un órgano consultivo. Sus dictámenes no serán vinculantes, sino que servirán a los efectos de un asesoramiento en cuestiones complejas.

5.4. Comité de Vigilancia

La Fiduciaria convocará a un Comité de Vigilancia que asesorará en las materias de su competencia. Estará integrado por un máximo de tres miembros, quienes serán designados por la Fiduciaria. En caso de ser un órgano pluripersonal, la mayoría de sus miembros deberán contar con formación financiero – contable. A su vez, no podrán designarse en su mayoría de integrantes, personas que desarrollen tareas gerenciales o administrativas en la Fiduciaria. Se tratará de cargos de un año de duración, con posibilidad de ser reelegidos. Dichos cargos podrá ser honorarios, en caso contrario, la remuneración será con cargo al Fideicomiso. El Comité de Vigilancia cumplirá con los reportes requeridos de acuerdo con el artículo 184.3 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones:

a. Contribuir a la aplicación y permanente actualización del sistema de gestión y control interno y vigilar el cumplimiento de las prácticas de gobierno corporativo, efectuando las recomendaciones que entienda pertinentes.

b. Evaluar y considerar aquellas operaciones que impliquen un endeudamiento que utilice como respaldo el Patrimonio Fiduciario.
c. Opinar sobre el proceso de selección, nombramiento, reelección y sustitución del Auditor Externo o firma de Auditores Externos,
así como las condiciones de su contratación.
d. Conocer los Estados Financieros anuales del Fideicomiso, así como toda otra información financiero contable relevante.
e. Revisar los dictámenes de la Auditoría Externa y evaluar periódicamente el cumplimiento de las normas de independencia de los auditores externos.
f. Realizar el seguimiento de las recomendaciones hechas por los Auditores Externos, en particular, sobre las debilidades de control detectadas, en caso de existir, a efectos de asegurar que tales debilidades sean subsanadas en plazos razonables.
g. Controlar internamente el cumplimiento de las leyes y reglamentaciones vigentes, de las normas de ética e informar respecto de los conflictos de intereses que llegaran a su conocimiento.

El Comité de Vigilancia, elaborará sus informes según la modalidad que resulte adecuada para el cumplimiento de sus objetivos. El informe anual a ser presentado incluirá sus principales actividades y hechos correspondientes al ejercicio respectivo, así como las conclusiones y recomendaciones surgidas de su actuación. En los documentos correspondientes se dejará constancia de la consideración de dicho informe.
Quienes integren el Comité de Vigilancia estarán obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fideicomiso y de la Fiduciaria a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por la Fiduciaria.

La existencia y funcionamiento de un Comité de Vigilancia no releva a la Fiduciaria de sus obligaciones y responsabilidades legales, las que se mantendrán incólumes y podrán ser hechas valer por los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2. La responsabilidad de la Fiduciaria se ajustará a las disposiciones de los artículos 8 y 16 de la ley 17.703 y lo previsto en la Sección XI del presente Contrato, todo sin perjuicio de las potestades de control de la Entidad Representante de los Titulares.

Toda decisión del Comité de Vigilancia, que resulte relevante para la evaluación del estado financiero del Fideicomiso y el cumplimiento de los plazos y de las obligaciones asumidas, incluyendo cualquier dato económico financiero de la Fiduciaria y/o de la Gerenciadora de Obra que en su caso se designare, así como de las obras en construcción o proyectadas, deberá ser comunicada a la Entidad Representante de los Fideicomitentes, en su calidad de representante de los Titulares de los Certificados de Participación de este Fideicomiso. La Entidad Representante de los Titulares podrá exigir en cualquier momento, de la Fiduciaria y del referido Comité cualquier información vinculada a la administración del Fideicomiso que resulte relevante para la evaluación del estado del Fideicomiso y el cumplimiento de los plazos y de las obligaciones asumidas, incluyendo cualquier dato económico financiero de la Fiduciaria y/o de la Gerenciadora de Obra, así como de las obras en construcción o proyectadas. En todos los casos, la información requerida deberá ser suministrada sin dilaciones.

6. SECCIÓN VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1. Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B

Los Fideicomitentes B tendrán derecho a que les sea construida una de las opciones constructivas descriptas en la Sección III con las características mencionadas en la referida sección, y a que, concluidas sus obligaciones de pago y el resto de las obligaciones que asumen en el presente Contrato, se transfiera a su nombre o a nombre de quién indiquen el pertinente dominio. Mediante la firma del Convenio de Adhesión, el cual se adjunta

como **Anexo 11** al Prospecto de Emisión, los Fideicomitentes B elegirán la opción constructiva prevista en la Sección III del Fideicomiso más el Pack Mejoras de su elección. Los Fideicomitentes B accederán a sus unidades por dos modalidades de asignación: a. Asignación por mayor aporte dinerario adelantado; b. Asignación por mayor puntaje tal como surge en la Sección IV.

Los Fideicomitentes B podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones que surjan del Contrato mediante la venta de sus Certificados de Participación. Los adquirentes de dichos Certificados de Participación pasarán a tener el carácter de Fideicomitentes B una vez que queden inscriptos en el Registro de Valores Escriturales que en su carácter de Entidad Registrante llevará la Fiduciaria. Todo costo que genere al Fideicomiso por las referidas transacciones y/o el ingreso del Fideicomitente B al Fideicomiso, será de cargo de quien por imperio de dichos actos jurídicos resulte titular de los Certificados de Participación.

Asimismo, los Certificado de Participación de los Fideicomitentes B, serán pasibles de sufrir otros gravámenes, prendas u otros derechos reales o personales, prohibición de innovar, anotación de la litis embargos u otras medidas cautelares. En cualquier caso, tal como establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores y en la Ley 18.627 de Regulación del Mercado de Valores, todos estos gravámenes y/o afectaciones sólo tendrá lugar y serán oponibles mediante la registración en la cuenta del titular en el Registro de Valores Escriturales que a los efectos lleva la Fiduciaria como Entidad Registrante.

Sin perjuicio del resto de las obligaciones de los Fideicomitentes B en el presente Contrato, se destacan como obligaciones principales de los Fideicomitentes B, las siguientes:

(a) integrar el Certificado de Participación de Cuota Suscripción -CPB0CS, CPB1CS o CPB2CS- según la opción constructiva elegida al adherir al Fideicomiso, cuyo valor será de $ 10.902 (Pesos Uruguayos diez mil novecientos dos) reajustables;

(b) integrar doscientas cuarenta (240) Cuotas de Espera mensuales, reajustables y consecutivas (o menos si correspondiere según el apartado siguiente), representadas por Certificados de Participación CPB0CE, CPB1CE o CPB2CE, según la opción constructiva elegida conforme la Sección III, cuyos valores serán:

(b) 1. CPB0CE - $ 9.667 (Pesos Uruguayos nueve mil seiscientos sesenta y siete) reajustables,
(b) 2. CPB1CE - $ 13.166 (Pesos Uruguayos trece mil ciento sesenta y seis) reajustables, y
(b) 3. CPB2CE - $ 17.879 (Pesos Uruguayos diecisiete mil ochocientos setenta y nueve) reajustables;

(c) a partir de que se otorgue al Fideicomitente B la tenencia del departamento; se sustituirá la obligación de pago prevista en el literal (b) que antecede, por la adquisición de tantos Certificados de Participación CPB0CT, CPB1CT o CPB2CT (según la opción constructiva elegida según la Sección III, cada uno en forma mensual y consecutiva), conforme al valor de Cuota de Tenencia, como falten para completar el número total de Cuotas previstas en tal literal (b), por lo cual para determinar su número, se deducirán aquellas abonadas con anterioridad en carácter de Fideicomitente B o Fideicomitente B Beneficiado; siendo el valor de las Cuotas mencionadas en este apartado los siguientes:

(c) 1. CPB0CT - $ 25.875 (Pesos Uruguayos veinticinco mil ochocientos setenta y cinco) reajustables,
(c) 2. CPB1CT - $ 39.500 (Pesos Uruguayos treinta y nueve mil quinientos) reajustables, y
(c) 3. CPB2CT - $ 52.834 (Pesos Uruguayos cincuenta y dos mil ochocientos treinta y cuatro) reajustables;

(d) en el caso de Fideicomitentes B que hayan optado por mejoras constructivas ("Pack Mejoras"), para afrontar el costo que las mismas conllevan, éstos deberán abonar un plus que se incorporará a las doscientas cuarenta (240) Cuotas que debieran pagar, integrando Certificados de Participación CPPM1 o CPPM2 que correspondan, abonando las respectivas Cuotas Pack Mejoras, cuyo costo se fija en base a valores reales de mercado vigentes de acuerdo a la Sección 3.3 y es el siguiente:

(d) 1. CPPM1 - (Pack 1) $ 800 (Pesos Uruguayos ochocientos) reajustables, y
(d) 2. CPPM2 - (Pack 2) $ 2.250 (Pesos Uruguayos dos mil doscientos cincuenta) reajustables.

Excepto cuando la Fiduciaria con los Fideicomitentes B acuerden algo diferente, las obligaciones mencionadas en los apartados (a)-(d) precedentes deberán concretarse entre los días 1° al 10 de cada mes. Las sumas descriptas en el presente literal considerando la opción constructiva elegida por el Fideicomitente B deberán ser abonadas a través de los medios de pago autorizados por la Fiduciaria.

La Fiduciaria generará los cupones de pagos a los Fideicomitentes B, por sus aportes mensuales, los cuales deben ser abonados, a los efectos de que los Fideicomitentes B se encuentren "*al día*" en el pago de sus obligaciones, entre los días 1° al 10 de cada mes. **La emisión de los correspondientes Certificados de Participación será realizada por la Fiduciaria en forma diferida, al día 10 o Día Hábil siguiente del mes siguiente al de su aportación.** En este sentido, los Fideicomitentes B autorizan expresamente a la Fiduciaria a mantener y custodiar en Cuenta Corriente los montos aquí mencionados desde el momento de su efectiva aportación hasta la correspondiente emisión de los Valores a cargo de la Fiduciaria, en los términos, condiciones y plazos establecidos en el presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, y tal como surge de la Cláusula 2.6 del presente Contrato, aquellos Fideicomitentes B que, al vencimiento del plazo del presente Fideicomiso se encuentren en tenencia de una unidad constructiva, tendrán la posibilidad de cancelar anticipadamente todas las obligaciones que tengan pendientes de pago, con independencia a que las mismas se hayan efectivamente devengado.

El importe de las Cuotas mencionadas en esta cláusula, ha sido calculado en base al I.C.C. publicado por el I.N.E. a la fecha de firma del presente Contrato, correspondiente al índice del mes de julio 2021. El valor de las Cuotas se reajustará mensualmente conforme al I.C.C., tomando como parámetros las variaciones que ocurran en dicho índice desde el correspondiente a agosto del 2021. Para el supuesto en que aplicando la fórmula paramétrica que seguidamente se describe y se compruebe que los precios han aumentado en mayor medida que lo indicado por el I.C.C., se aplicará el incremento determinado por aquélla. Tal paramétrica está compuesta de la siguiente forma:

Mano de Obra	40 %	Fuente: M.T.S.S (Ministerio de Trabajo y Seguridad Social)
Materiales	40 %	Fuente: C.C.U (Cámara de la Construcción Uruguaya) y M.T.O.P. (Ministerio de Transporte y Obras Públicas)
I.P.C. (Índice de Precios del Consumo)	10 %	Fuente: I.N.E (Instituto Nacional de Estadística)
Valor de la Tierra	10 %	Cotizaciones por padrón y/o informe de profesional independiente
Total	**100 %**	

En virtud de que el presente Fideicomiso emite los Certificados de Participación en forma diferida, para el cálculo de los reajustes, sea por I.C.C. o por Paramétrica, de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula, se tendrá por fecha de adquisición

de los Certificados de Participación, la fecha de integración de los pagos.

Para cuando, durante la ejecución del presente Contrato, se demuestre con informes técnico-profesionales independientes que los porcentajes indicados en la paramétrica que antecede, pasen a tener un valor porcentual distinto al expresado en aquélla y que incida en forma diferente en el cálculo comparativo para la determinación del reajuste de las Cuotas, se readecuará la fórmula paramétrica conforme a nuevos porcentajes. Estos nuevos porcentajes serán determinados por los precitados informes y la consulta pertinente al Comité de Vigilancia. Todo ello con el objetivo de amparar el fiel cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

Queda expresamente prohibido que el Fideicomitente B -por su sola voluntad-, sin importar la calidad que detente, adquiera y unifique Certificados de Participación de distintos contratos y/o grupos.

6.2. Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes M²

El FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY ha sido proyectado para que todos los Fideicomitentes M² reciban:

i) la adjudicación de una Unidad de Referencia, y/o
ii) el valor de los metros cuadrados compuesto por el retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria convenida.

El valor del ½ metro cuadrado será calculado al momento de realizarse el proyecto constructivo que se pondrá a disposición a los futuros Fideicomitentes M² para su análisis previo a su incorporación al Fideicomiso. El valor del ½ metro cuadrado será reajustado de acuerdo a lo previsto en la Cláusula 6.1. del Contrato.

Mediante la firma del Convenio de Adhesión, el cual se adjunta como **Anexo 11** al Prospecto de Emisión, los Fideicomitentes M² integrarán el primer Certificado de Participación de ½ M² CPM², que estará directamente vinculado a la Unidad de Referencia elegida con todas las características previstas que le son aplicables de acuerdo a la Sección III del Contrato.

Sin perjuicio del resto de las obligaciones de los Fideicomitentes M² en el presente Contrato, se destaca como obligación principal integrar el pago del monto equivalente al metraje que decida invertir y eventualmente abonar la Cuota de Adjudicación correspondiente en relación a la Unidad de Referencia seleccionada por el mismo. Dado que los Fideicomitentes M² no asumen obligaciones de pago mensuales, la integración de los montos, equivalentes a los ½ M² que desean adquirir, podrá ser realizada, a través de los medios de pagos autorizados por la Fiduciaria para dicho producto, en cualquier fecha. Al igual que para el caso de los Fideicomitentes B, **la emisión de los correspondientes Certificados de Participación será realizada en forma diferida, por lo cual los Certificados de Participación para los Fideicomitentes M², serán emitidos al día 10 o Día Hábil siguiente del mes siguiente en el que hayan realizado el pago. En este sentido, los Fideicomitentes M² autorizan expresamente a la Fiduciaria a mantener y custodiar en Cuenta Corriente los montos aquí mencionados desde el momento de su efectiva aportación hasta la correspondiente emisión de los Valores a cargo de la Fiduciaria**, en los términos, condiciones y plazos establecidos en el presente Contrato.

A los efectos de los derechos y obligaciones que recaen sobre los Fideicomitentes M², se considera como comienzo de Obra la fecha de aprobación del permiso de construcción y como fecha de finalización de Obra se considera la fecha de suscripción del acta de entrega definitiva de la misma por la Gerenciadora de Obra a la Fiduciaria.

Tal como se establece en la presente cláusula, y en la Sección IV del presente, los Fideicomitentes M² que opten por la adjudicación de una Unidad de Referencia u otra unidad constructiva de acuerdo con lo previsto en la Sección III, deberán abonar los medio (½) M² que le resten para completar: *i)* el costo total del metraje de la Unidad de Referencia u otra opción constructiva de las descriptas en la Sección III de este Fideicomiso, actualizado conforme a los parámetros de la Cláusula 6.1. del mismo; *ii)* más el mecanismo adicional de actualización relacionado a la Unidad de Referencia que fue determinado al comenzar el proyecto constructivo, más *iii)* la Cuota de Adjudicación determinada por la Fiduciaria en razón de las características de la Unidad de Referencia (ubicación, superficie, etc.) a ser adquirida. En ese escenario, los Fideicomitentes M² podrán acordar con la Fiduciaria un plazo específico y/o determinada cantidad de cuotas para el pago de los conceptos aquí mencionados. Se considerará que el Fideicomitente M² se encuentra "*al día*" en el pago de sus obligaciones siempre que respete lo que específicamente acordado con la Fiduciaria para estos casos.

Al igual que para el caso del Fideicomitente B, y en línea con lo dispuesto en la Cláusula 2.6 del presente Contrato, aquellos Fideicomitentes M² que, al vencimiento del plazo del presente Fideicomiso se encuentren en tenencia de una Unidad de Referencia u otra unidad constructiva, tendrán la posibilidad de cancelar anticipadamente todas las obligaciones que tengan pendientes de pago, con independencia a que las mismas se hayan efectivamente devengado.

6.2.1. Percepción a la que tendrán derecho los Fideicomitentes M², en el caso que sea asignada a un Fideicomitente B la Unidad de Referencia elegida originalmente por los primeros (Cláusula 4.6.a)

6.2.1.1. Para el caso que la Unidad de Referencia sea construida por el Fideicomiso, el Fideicomitente M² tendrá derecho a percibir el retorno de la inversión realizada en las siguientes instancias y plazos.

(a) el cincuenta por ciento (50 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según la Cláusula 6.1. de este Contrato. El cálculo de la actualización será realizado tomando como base el índice de I.C.C. publicado a la fecha de adquisición de dichos Certificados de Participación y el publicado a la fecha de pago.

Este primer cincuenta por ciento (50 %) será abonado a los seis (6) meses de finalizado el plazo equivalente al que conlleve la construcción del Edificio al que pertenezca la Unidad de Referencia elegida por el Fideicomitente M². El computo de dicho plazo comenzará a contarse desde la adquisición de cada Certificado de Participación de M².

(b) el restante cincuenta por ciento (50 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según lo previsto en la Cláusula 6.1. de este Contrato. El cálculo de la actualización será realizado tomando como base el índice de I.C.C. publicado a la fecha de adquisición de dichos Certificados de Participación y el publicado a la fecha de pago.

Este pago se realizará a los seis (6) meses a contar de la fecha de vencimiento del primer pago del cincuenta por ciento (50 %) previsto en el apartado (a) de esta cláusula.

6.2.1.2. Para el caso que la Unidad de Referencia sea incorporada al Patrimonio Fiduciario, pero la misma se encuentre aún en construcción, el Fideicomitente M² tendrá derecho a percibir el retorno de la inversión realizada en las siguientes instancias y plazos.

(a) el cincuenta por ciento (50 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según la Cláusula 6.1. de este Contrato. El cálculo de la actualización será realizado tomando como base el índice de I.C.C. publicado a la fecha de adquisición de

dichos Certificados de Participación y el publicado a la fecha de pago.

Este primer cincuenta por ciento (50 %) será abonado a los seis (6) meses de finalizado el plazo equivalente al que conlleve la construcción de dicho edificio al que pertenezca la Unidad de Referencia elegida por el Fideicomitente M². El computo de dicho plazo comenzará a contarse desde la adquisición de cada Certificado de Participación de M².

(b) el restante cincuenta por ciento (50 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según lo previsto en la Cláusula 6.1. de este Contrato. El cálculo de la actualización será realizado tomando como base el índice de I.C.C. publicado a la fecha de adquisición de dichos Certificados de Participación y el publicado a la fecha de pago.

Este pago se realizará a los seis (6) meses a contar de la fecha de vencimiento del primer pago del cincuenta por ciento (50 %) previsto en el apartado (a) de esta cláusula.

6.2.1.3. Para el caso que la Unidad de Referencia sea una unidad constructiva ya finalizada y que fuera incorporada al Patrimonio Fiduciario, el Fideicomitente M² tendrá derecho a percibir el retorno de la inversión realizada en las siguientes instancias y plazos.

(a) el cincuenta por ciento (50 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según la Cláusula 6.1. de este Contrato. El cálculo de la actualización será realizado tomando como base el índice de I.C.C. publicado a la fecha de adquisición de dichos Certificados de Participación y el publicado a la fecha de pago.

Este primer cincuenta por ciento (50 %) será abonado a los treinta (30) meses a contarse desde la adquisición de cada Certificado de Participación de M².

(b) el restante cincuenta por ciento (50 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según lo previsto en la Cláusula 6.1. de este Contrato. El cálculo de la actualización será realizado tomando como base el índice de I.C.C. publicado a la fecha de adquisición de dichos Certificados de Participación y el publicado a la fecha de pago.

Este pago se realizará a los seis (6) meses a contar de la fecha de vencimiento del primer pago del cincuenta por ciento (50 %) previsto en el apartado (a) de esta cláusula.

6.2.1.4. La Fiduciaria podrá, al momento de definir las características de cada Unidad de Referencia, adicionar al índice establecido en la Cláusula 6.1., una tasa efectiva anual calculada desde la fecha de compra de dichos Certificados de Participación hasta las fechas de pago establecidas con anterioridad. En el caso que la Fiduciaria haya definido que corresponde aplicar a la Unidad de Referencia una tasa efectiva anual adicional a la actualización prevista en la Sección VI, Cláusula 6.1., la misma será abonada al Fideicomitente M² conjuntamente con los pagos aquí regulados.

6.2.2. Percepción a la que tendrán derecho los Fideicomitentes M², en el caso que sea adjudicada a otro Fideicomitente M² interesado, la Unidad de Referencia elegida originalmente por los primeros

En la hipótesis prevista en esta cláusula, el Fideicomitente M² tendrá derecho a percibir el cien por ciento (100 %) del valor de los Certificados de Participación que hubiera adquirido, actualizado según lo establecido en la Cláusula 6.1. de este Contrato, calculado desde la fecha de compra de dichos Certificados de Participación **hasta la fecha de adjudicación de dicha Unidad de Referencia al Fideicomitente M² Adjudicado y/o Fideicomitente M² Simple Tenedor en caso que este último haya abonado completamente la Unidad de Referencia**, de

acuerdo con las previsiones del presente Contrato.

En el caso que la Fiduciaria haya definido que corresponde aplicar a la Unidad de Referencia una tasa efectiva anual adicional a la actualización prevista en la Sección VI, Cláusula 6.1., la misma será abonada al Fideicomitente M^2 conjuntamente con el pago del cien por ciento (100 %) antes dicho.

El pago previsto en esta cláusula deberá ser abonado por la Fiduciaria dentro del mes siguiente a la finalización del plazo pactado con el Fideicomitente M^2 interesado para integrar los Certificados de Participación necesarios para ser adjudicado con esa Unidad de Referencia, según este Contrato y sus documentos anexos.

Para las hipótesis previstas en esta cláusula y en la Cláusula 6.2.1., la Fiduciaria podrá realizar pagos parciales y anticipados a los Fideicomitentes M^2, sin perjuicio de la oportuna cancelación del monto total adeudado en tales casos y según los plazos estipulados. En caso de realizarse estos pagos parciales y anticipados, los saldos pendientes continuarán siendo actualizados de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 6.1., más la eventual tasa efectiva anual hasta la fecha efectiva de pago.

6.2.3. Adjudicación de la Unidad de Referencia seleccionada por el Fideicomitente M^2 a un tercero

El Fideicomitente M^2 vinculado a una Unidad de Referencia elegida originalmente, tendrá derecho a percibir, cuando esta sea adjudicada a un tercero no Fideicomitente B y sobre el precio pactado por la Fiduciaria con dicho tercero: previa deducción de los gastos de transferencia, impuestos y/o tasas nacionales o municipales, honorarios, gastos comunes ordinarios y extraordinarios y comisiones inmobiliarias, Cuota de Adjudicación y gastos administrativos, el porcentaje que tal Fideicomitente M^2 detentare sobre el total de metros cuadrados de la Unidad de Referencia. **Dicha suma deberá ser abonada por la Fiduciaria dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de pago pactado con el tercero.**

Para las hipótesis previstas en esta cláusula, la Fiduciaria podrá realizar pagos parciales y anticipados a los Fideicomitentes M^2, sin perjuicio de la oportuna cancelación del monto total adeudado en tales casos y según los plazos estipulados.

6.2.4. Cesión de los Certificados de Participación de Fideicomitentes M^2

Los Fideicomitentes M^2 podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones mediante la venta de sus Certificados de Participación a Valor de Mercado. Los adquirentes de dichos Certificados de Participación pasarán a tener el carácter de Fideicomitentes M^2 una vez que queden inscriptos en el Registro de Valores Escriturales que en su carácter de Entidad Registrante llevará la Fiduciaria. Todo costo que genere al Fideicomiso por las referidas transacciones y/o el ingreso del Fideicomitente M^2 al Fideicomiso, será a cargo de quien por imperio de dichos actos jurídicos resulte titular de los Certificados de Participación.

6.2.5. Alquiler de la Unidad de Referencia

De no haberse asignado la Unidad de Referencia a un Fideicomitente B o a un Fideicomitente M^2 o a un tercero, la misma será ofrecida en alquiler a Valores de Mercado. El producido del alquiler -previa deducción de los gastos inherentes a la Unidad de Referencia, entre los que se encuentran, sin que sea taxativa esta enumeración, impuestos y/o tasas nacionales o municipales, gastos comunes ordinarios y extraordinarios, honorarios, comisiones inmobiliarias y cualquier otro gasto, como ser los que correspondan eventualmente por un desalojo, incluso los necesarios para mantener la Unidad de Referencia en perfectas condiciones- se distribuirá en los

meses de enero y julio de cada año en proporción a los metros cuadrados que cada Fideicomitente M^2 detentare en la Unidad de Referencia.

Sin perjuicio de la facultad de la Fiduciaria de arrendar la Unidad de Referencia, la misma continuará a la venta a terceros interesados. Lo percibido será abonado a los Fideicomitentes M^2 originales según las previsiones estipuladas en la Sección VI de este Contrato en cuanto corresponda.

El alquiler previsto en esta cláusula podrá realizarse por anualidades, mensualidades o días, a nacionales o extranjeros, personas físicas o jurídicas, recurriendo incluso a plataformas tecnológicas o medios tradicionales o no de arrendamiento, con los debidos resguardos y de acuerdo a la normativa aplicable.

6.3. Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

La Fiduciaria deberá ejercer sus derechos y obligaciones conforme a las instrucciones que los Fideicomitentes le han impartido en la Sección II, Cláusula 2.4. del Contrato. Tiene las siguientes facultades y obligaciones, las cuales no son excluyentes de las demás que hagan al objeto de este Contrato:

(a) efectuar las tareas de selección de personal, capacitación, motivación y evaluación de desempeño de asesores comerciales y personal administrativo; elaboración de las estrategias de comercialización y marketing, realización de los estudios de mercado y todas las demás labores de promoción necesarias para lograr el fiel cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso;

(b) percibir y administrar los fondos aportados por los Fideicomitentes al Patrimonio Fiduciario, los que deberán invertirse según el siguiente orden de prioridades:

(b) 1. Al pago de los gastos generados por las labores de administración y promoción del Fideicomiso e impuestos del Fideicomiso -cuando éstos sean exigibles-,

(b) 2. Remuneración del Proyectista, remuneración de la Fiduciaria por la administración de las obras y administración del Fideicomiso (Cláusulas 6.3., 6.4., 10.1., y 10.2.),

(b) 3. Al pago del costo constructivo y/o de adquisición y/o de refacción de las unidades constructivas incluido -en la medida que corresponda- el valor de compra del terreno, comisiones inmobiliarias, honorarios relacionados con la compra, costos notariales e impositivos, etc. que, conforme al flujo de ingresos efectivamente percibidos en ese año, corresponda contractualmente abonar,

(b) 4. Al pago que corresponda efectuar según este Contrato a los Fideicomitentes M^2;

(b) 5. Honorarios de la Auditoría Externa (Cláusula 10.4);

(c) adquirir los Inmuebles necesarios para la construcción de los Departamentos, pudiendo otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados, incluso gravar los Inmuebles con hipoteca en garantía del pago del saldo de precio si lo hubiera;

(d) construir en forma directa y/o en forma conjunta con la Gerenciadora de Obra, y siempre que esta última cotice a valores de mercado, o en su defecto contratando a otras empresas constructoras de prestigio, los Departamentos y/ u otras opciones constructivas de las descriptas en la Sección III del presente Contrato, firmando al efecto los contratos de arrendamiento de obras y/o servicios con los términos y condiciones a tales fines;

(e) administrar, conjuntamente con quien eventualmente ocupe el rol de Gerenciadora de Obra y con el Proyectista, en cuanto corresponda, las obras a construir;

(f) evaluar que los Inmuebles sobre los que habrán de construirse los Departamentos y cualquiera de las demás opciones

constructivas de las mencionadas en la Sección III del presente Contrato y las que se adquieran ya construidas, tengan una ubicación que permita preservar el valor de la inversión;

(g) firmar acuerdos, contratos, convenios comerciales o de comercialización con entidades financieras, así como con cualquier otro agente de comercialización que permita salvaguardar los derechos e intereses de los Fideicomitentes;

(h) firmar contratos con los profesionales, empresas, contratistas y subcontratistas; adquirir materiales y contratar personal técnico especializado y los administrativos y obreros que se requieran para el cumplimiento del objeto de este Contrato;

(i) representar al Fideicomiso en todos los asuntos administrativos, judiciales y extrajudiciales vinculados al cumplimiento del objeto de este Contrato;

(j) designar a los profesionales (arquitectos, ingenieros, escribanos públicos, abogados, contadores, publicistas, consultores, etc.) a intervenir en los asuntos técnicos, jurídicos o contables vinculados con la ejecución del Contrato;

(k) administrar la inversión aportada por los Fideicomitentes M^2 de conformidad con las previsiones estipuladas en la Sección IV y VI del presente Contrato;

(l) mantener el Patrimonio Fiduciario separado del resto de sus activos cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 17.703;

(m) llevar un inventario y una contabilidad separada de los bienes, derechos y obligaciones que integran el Patrimonio Fiduciario, con total independencia de su patrimonio personal u otros patrimonios fiduciarios que gestione. La contabilidad del Patrimonio Fiduciario deberá estar basada en normas adecuadas de acuerdo con las prácticas en la materia;

(n) guardar reserva respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacione con el Fideicomiso, excepto por la información que podrá proporcionar a los terceros con quienes contrate o ante quienes actúe en el ejercicio de la gestión fiduciaria;

(o) recibir, aceptar o rechazar las ofertas de adhesión al Fideicomiso;

(p) rendir anualmente cuentas sobre la marcha del Fideicomiso mediante la publicación de los estados financieros auditados en la web que disponga la Fiduciaria, dentro de los diez (10) primeros días del mes de abril de cada año. Si la Fiduciaria no recibiera hasta el 30 de abril de cada año, objeciones a las cuentas publicadas, de Fideicomitentes que por lo menos representen un treinta por ciento (30 %) del total de Fideicomitentes que se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones, se tendrán tácitamente aprobadas, salvo que se hubiere incurrido en falsedad u ocultamiento doloso en la información proporcionada (la construcción y entrega de los Departamentos y/u otras opciones constructivas de las descriptas en la Sección III del presente Contrato, en plazos proporcionales a los ingresos efectivamente percibidos para tal fin, constituirá una pauta idónea de evaluación de gestión de la Fiduciaria);

(q) designar el administrador de los Edificios construidos;

(r) convocar a Asamblea de Fideicomitentes cuando lo estime necesario o cuando ello sea solicitado por los mismos en los términos y condiciones previstos en este Contrato;

(s) retener las sumas que resulten necesarias para abonar los gastos administrativos que demande la promoción y administración del Fideicomiso y el desarrollo de las funciones que se le encomiendan;

(t) organizar las licitaciones para cada grupo o subgrupo del Fideicomiso, conforme a criterios de equidad, igualdad y legalidad; convocar a las mismas y cumplir con los requerimientos previstos en el presente Contrato.

(u) una vez finalizadas las obras proyectadas, afectados los Departamentos que correspondan al Régimen de Propiedad Horizontal, y cumplidas íntegramente las obligaciones de pago exigibles a los Fideicomitentes B Simples Tenedores y/o Fideicomitentes M^2 Adjudicados, transferir a tales Fideicomitentes el dominio del Departamento u otra unidad constructiva correspondiente.

Excepto cuando expresamente se disponga algo diferente, sólo se asignarán fondos a cualquiera de los destinos establecidos cuando no existieren saldos impagos vencidos y exigibles para el destino que le anteceda.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado (c) precedente, los Fideicomitentes B Simples Tenedores y/o Fideicomitente M^2 Adjudicados tendrán la opción de solicitar a la Fiduciaria aún antes de cancelar sus obligaciones de pago, y una vez concluidas las obras y acogido el Departamento correspondiente al régimen de Propiedad Horizontal, la entrega de la posesión y transferencia del dominio a través de los instrumentos privados y públicos pertinentes, debiéndose necesariamente constituir en este caso, un fideicomiso de garantía y/o una hipoteca, que podrá prever la emisión de letras hipotecarias, a favor del Fideicomiso para resguardar el cobro de las Cuotas aún no canceladas, así como otro gravamen a favor del Fideicomiso que de resguardo suficiente. Serán a cargo de los Fideicomitentes que utilicen la opción de este párrafo, todos los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la adjudicación y su escrituración y la constitución de las garantías hipotecarias, mediante un fideicomiso de garantía, o las que correspondan, (incluso impuesto a las rentas de industria y comercio -"IRAE"-, totalidad del impuesto a la transmisiones patrimoniales -"ITP"-, que pudiera tener que abonar el Fideicomiso y/o cualquier otro impuesto existente o que pudiera crearse en el futuro), como así también los gastos de división en Propiedad Horizontal y de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Las obligaciones y facultades enumeradas no son taxativas sino meramente enunciativas, quedando la Fiduciaria facultada a realizar cuantos actos resulten necesarios para el mejor logro del objetivo fijado, sin limitación alguna y con la obligación de rendir cuentas, pudiendo dentro de ese marco otorgar, prudentemente y sin afectar la solidez del Fideicomiso -y siempre que sea favorable para su correcto desarrollo- beneficios y/o descuentos a Fideicomitentes. De la misma manera, la Fiduciaria podrá convenir comisiones, descuentos y/o beneficios con inmobiliarias, asociaciones gremiales, grupos de afinidad, clubes, entidades de bien público, etc., destinadas la promoción o beneficio del Fideicomiso.

Adicionalmente, la Fiduciaria, en su calidad de gestora y administradora de varios patrimonios fiduciarios, desempeñará su gestión asumiendo la obligación de evitar generar situaciones de conflicto de interés entre este Fideicomiso y cualquier otro que pueda ser administrado por la Fiduciaria.

La Fiduciaria tiene las siguientes prohibiciones:

(a) realizar operaciones, actos o contratos con el Patrimonio Fiduciario, que no estén expresamente permitidos en el presente Contrato, en beneficio propio o de los parientes directos de los integrantes de su Directorio (entendiéndose por tales sus familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad) o de

las personas jurídicas donde éstos tengan una posición de dirección o control y,

(b) realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con el Patrimonio Fiduciario respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización expresa de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M².

Los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M², conforme artículo 20 inc. d) de la Ley 17.703, dan su conformidad para que la Fiduciaria pueda actuar como fiduciaria en otros fideicomisos debiendo adoptar todas las previsiones necesarias para evitar conflictos de intereses. Igualmente prestan conformidad expresa para que, los empleados de la Fiduciaria y/o del Proyectista puedan incorporarse al Fideicomiso en el carácter de Fideicomitentes B y/o Fideicomitentes M², habida cuenta que ello contribuye a la conformación del Fideicomiso y a la motivación del personal. Sin perjuicio de ello, tanto los empleados de la Fiduciaria como los del Proyectista no tendrán acceso al puntaje por presentación de amigos.

La Fiduciaria responderá por la falta de cumplimiento de las instrucciones, si no se desempeñara con la diligencia de *"un buen hombre de negocios"* en quien los Fideicomitentes han depositado su confianza, siendo responsable únicamente en los casos en que hubiere actuado con culpa grave o dolo.

La Fiduciaria no será responsable de las decisiones y consecuentes acciones u omisiones que sean adoptadas conforme a lo previsto en el Contrato por las restantes partes integrantes del Fideicomiso.

La responsabilidad de la Fiduciaria por obligaciones contraídas con terceros en cumplimiento de este Contrato estará limitada al Patrimonio Fiduciario de acuerdo con lo previsto en el Art. 8 de la Ley 17.703 y con el alcance previsto de acuerdo con la Sección XI del presente Contrato.

La Fiduciaria acepta la labor encomendada y se compromete a administrar los recursos que le sean aportados, con la seriedad y eficiencia necesarias para permitir que las obras finalicen en los plazos previstos y la prudencia de *"un buen hombre de negocios"*. Tendrá derecho a las remuneraciones previstas en la Sección X, Cláusula 10.1.

6.4. Derechos y obligaciones del Proyectista

Se le encomendarán siempre las siguientes tareas:

(a) Conjuntamente con quien tenga a su cargo el Gerenciamiento de Obra, tendrá la obligación de administrar y gerenciar las obras a edificar, que el Fideicomiso construirá por sí y/o mediante las subcontrataciones pertinentes.

(b) Elaborará los anteproyectos y proyectos de Obra.

Sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 13.1. del presente Contrato, el proyectista declara y reconoce que todos los diseños de ante proyectos y proyectos que realice durante el desempeño de sus funciones como proyectista del Fideicomiso, serán de propiedad exclusiva del Fideicomiso.

6.5. Derechos y obligaciones del Auditor Contable-Financiero

Corresponderá al Auditor Contable-Financiero la auditoría contable del Fideicomiso debiendo realizar informes periódicos sobre el manejo de la Fiduciaria respecto de los fondos aportados por los Fideicomitentes. Le corresponderá al Auditor Contable un honorario que será acordado con la Fiduciaria conforme a los valores de mercado.

7. SECCIÓN VII

RÉGIMEN DE INFORMACIONES

7.1. Informes

Información permanente - Información contable y de Gestión a presentar ante el Banco Central del Uruguay

La Fiduciaria deberá ajustarse al siguiente régimen de información estipulado por el art 314 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores, presentando ante el Banco Central del Uruguay:

Con periodicidad anual:

a. Estados Financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de cada año con Informe de Auditoría Independiente presentados ante el Banco Central del Uruguay con un plazo de noventa (90) días luego de la fecha de cierre del informe.

b. Calificación de riesgo: Antes del 30 de abril de cada año, se debe presentar ante el Banco Central del Uruguay la actualización de la calificación de riesgo expedida por entidad calificadora inscripta en el Registro del Mercado de Valores.

Con periodicidad semestral:

Se emitirán los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período finalizado al 30 de junio de cada año con Informe de Revisión Limitada del Auditor. El mismo será presentado ante el Banco Central del Uruguay con un plazo de sesenta (60) días del cierre del informe.

Con periodicidad trimestral:

a. Se emitirán los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período finalizado al 31 de marzo de cada año con Informe de Compilación del Auditor. El mismo será presentado ante el Banco Central del Uruguay con un plazo de treinta (30) días luego de la fecha de cierre del informe.

b. Se emitirán los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período finalizado al 30 de setiembre de cada año con Informe de Compilación del Auditor. El mismo será presentado ante el Banco Central del Uruguay con un plazo de treinta (30) días luego de la fecha de cierre del informe.

Los Estados Financieros deben ser suscritos por representantes de la Fiduciaria. Los informes de Auditoría y de Revisión Limitada deberán estar suscritos por profesional o firma de profesionales inscriptos en el Registro de Auditores Externos del Banco Central del Uruguay.

La Fiduciaria deberá informar al Banco Central del Uruguay, respecto de las emisiones efectuadas, los montos efectivamente emitidos y las asignaciones, adjudicaciones y construcciones realizadas a los fines de cumplir con las instrucciones recibidas de los Fideicomitentes.

7.2. Información a remitir a los Fideicomitentes

Cumpliendo con la obligación legal de rendir cuentas, la Fiduciaria publicará los siguientes informes, en la página web del Fideicomiso y/o por otros medios que aseguren una difusión masiva a los Fideicomitentes; dentro de los diez (10) primeros días de abril de cada año (en adelante “los Informes”):

i) Informe de flujo de cobros proveniente de los Bienes Fideicomitidos;

ii) Detalle de los montos y composición de las inversiones realizadas con los Fondos Líquidos, si los hubiera;

iii) Detalle de los montos acumulados en las Cuentas Fiduciarias;

iv) Pagos efectuados durante el período correspondiente con imputación a Gastos;

v) Detalle de los montos de cualquier impuesto incluyendo impuestos al patrimonio y renta, si hubiera, pagados con los Bienes Fideicomitidos;

vi) Detalle de los fondos derivados desde las Cuentas del Fideicomiso;

vii)Estados Financieros anuales debidamente auditados por el Auditor Contable-Financiero. El cierre de ejercicio anual del Fideicomiso será el día 31 de diciembre de cada año.

8. SECCIÓN VIII

CUENTAS E INVERSIONES DE FONDOS LÍQUIDOS

8.1. Cuentas

Todas las Cuentas del Fideicomiso que se dirán podrán ser abiertas en cualquier institución bancaria que, a criterio de la Fiduciaria, reúna las condiciones necesarias de solvencia y eficiencia, y los fondos allí depositados tendrán exclusivamente el destino previsto en el presente Contrato. El costo derivado de dichas cuentas será a cargo del Fideicomiso.

(a) Cuenta Recaudadora

Es la cuenta abierta en el Banco, a nombre del Fideicomiso y a la orden de la Fiduciaria, en la que se depositarán los fondos provenientes del pago de las Cuotas para la posterior emisión de los Certificados de Participación y aquellos fondos provenientes de la inversión de los Fondos Líquidos

(b) Cuenta de Gastos

Es la cuenta abierta en el Banco, a nombre del Fideicomiso y a la orden de la Fiduciaria en la cual se depositarán las sumas necesarias a fin de hacer frente a todos aquellos gastos que tuviera que abonar durante la vida del Fideicomiso.

Se deja constancia que tanto la Cuenta Recaudadora (a) como Cuenta de Gastos (b) podrán coincidir en una única cuenta, donde se discrimen ingresos recaudados y los gastos efectuados.

8.2. Inversión de Fondos Líquidos

Los Fondos Líquidos, podrán ser exclusivamente invertidos por la Fiduciaria, en fondos públicos o valores garantizados por la República Oriental del Uruguay, títulos públicos de estados extranjeros, colocaciones bancarias o plazos fijos o indexados, sin que esa inversión le pueda generar responsabilidad alguna para la Fiduciaria, siempre que las mismas se realicen conforme los parámetros precedentemente citados.

En ningún caso los Fondos Líquidos serán invertidos de forma tal que el FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY intermedie entre oferta y demanda de instrumentos financieros, conforme lo dispone la normativa del Banco Central del Uruguay aplicable.

La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna ante los Fideicomitentes por el resultado de las inversiones de los Fondos Líquidos siempre que las mismas hayan sido efectuadas bajo los lineamientos establecidos en el presente Contrato. Asimismo, no asumirá responsabilidad por las eventuales consecuencias de cualquier tipo vinculadas a medidas de cualquier autoridad gubernamental o de otra índole, incluyendo caso fortuito y/o fuerza mayor, que afecten o puedan afectar a cualquiera de las inversiones de los Fondos Líquidos, y en su caso por los Bienes Fideicomitidos. Serán aplicables a la presente Sección, las previsiones establecidas en la Sección XI del presente Contrato.

8.3. Prioridades y Preferencias

El Fondo Fiduciario será destinado al cumplimiento del objeto del presente Contrato con el siguiente orden de prioridad, y mientras no acaezca la liquidación del Fideicomiso según este Contrato y la legislación aplicable:

1. Al pago de los gastos generados por las labores de administración y promoción del Fideicomiso e impuestos del Fideicomiso -

cuando éstos sean exigibles-, remuneración de la Gerenciadora de Obra, del Proyectista y de la Fiduciaria por la administración de las obras y administración del Fideicomiso (Cláusulas 6.3., 6.4., 10.1. y 10.2.).

2. Al pago del costo constructivo -incluido el valor de compra del terreno, comisiones inmobiliarias, honorarios relacionados con la compra, costos notariales e impositivos, etc.- de los Departamentos, que, conforme al flujo de ingresos efectivamente percibidos en ese año, corresponda contractualmente abonar.

3. Al pago que corresponda efectuar según este Contrato a los Fideicomitentes M^2.

4. Al pago de los honorarios de la Auditoría Externa (Cláusula 10.4).

En todos los casos, se establece que sólo se asignarán fondos a cualquiera de los destinos preestablecidos cuando no existieren saldos impagos vencidos y exigibles respecto del destino que le anteceda, en el orden de prelación y subordinación indicado precedentemente.

9. SECCIÓN IX

RENUNCIA Y EXCLUSIÓN DEL FIDEICOMITENTE

9.1. Renuncia del Fideicomitente B

Los Fideicomitentes B, siempre que no sean Beneficiados o Simples Tenedores, podrán renunciar al Fideicomiso en el momento en que lo deseen. Dicha renuncia comprenderá únicamente la intención de ceder los Certificados de Participación de los que son titulares, no quedando obligados al pago de las Cuotas devengadas y a devengarse a partir de la notificación de dicha renuncia. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que el Fideicomitente B que haya formalizado su renuncia continuará inscripto como Titular en el Registro de Valores Escriturales hasta tanto se haya formalizado la transferencia de dichos Certificados de Participación a un nuevo titular. Las partes acuerdan que la renuncia se formalizará mediante la suscripción por ambas partes de la documentación pertinente que será puesta a disposición por la Fiduciaria.

Por aplicación expresa del artículo 1737 del Código Civil, la cual queda expresamente convenida, la falta de pago de seis (6) Cuotas devengadas se considerará exteriorización tácita de la voluntad del Fideicomitente B -siempre que no sean Beneficiados o Simples Tenedores- de renunciar al Fideicomiso sin que en tal caso sea exigible para considerar efectivizada la renuncia, notificación o acción judicial alguna.

En caso de renuncia conforme se regula en la presente cláusula, el Fideicomitente tiene la libertad de realizar por su cuenta las gestiones destinadas y/o necesarias para la transferencia de los Certificados de Participación y demás derechos conexos, vinculados a los mismos, con el mismo alcance previsto en la Cláusula 9.4.

La Fiduciaria, de resultar conveniente para los intereses del Fideicomiso, de los Fideicomitentes al día con las obligaciones a su cargo y sin que se perjudique el ritmo de obra, -de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 9.6 del presente Contrato- podrá cancelar anticipadamente los Certificados de Participación al valor estipulado en la Sección IX, Cláusula 9.2, con la única diferencia que la pena allí prevista se reducirá a un dos por ciento (2 %). En caso de no resultar viable la cancelación anticipada, el pago de lo que le corresponda percibir conforme lo establecido en el presente literal se le efectuará por la Fiduciaria con el Patrimonio Fiduciario al concluir el plazo de este Contrato.

9.2. Falta de pago del Fideicomitente B - su Exclusión

La falta de integración de una (1) Cuota debida por los Fideicomitentes, los hará incurrir en mora automática y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación o acción judicial o extra judicial alguna. A partir de su exclusión,

no le resultarán exigibles las Cuotas a devengarse a partir de la notificación de la exclusión.

Desde la fecha en la que los Fideicomitentes B Beneficiados o Simple Tenedores incurran en mora, la Fiduciaria podrá, de estimarlo conveniente, aplicarles a tales Fideicomitentes B morosos un interés moratorio equivalente a la tasa máxima admitida para operaciones similares por la Ley Nº 18.212 modificativas y concordantes. Los referidos Fideicomitentes B morosos no quedarán liberados de su obligación de pago, si no abonan, simultáneamente con la suma que adeudan por integración de Cuotas, los intereses acumulados hasta la fecha de efectivo pago.

Se establece que el Fideicomitente que no hubiese abonado el importe de tres (3) Cuotas consecutivas o incumpliera con cualquiera de las obligaciones que asume en el presente Contrato, podrá ser excluido previa intimación fehaciente por parte de la Fiduciaria en un plazo no inferior a cinco (5) días corridos a fin de que cumpla con los aportes adeudados a la fecha más los intereses que, en su caso, correspondan y/o revierta la situación de incumplimiento de las demás obligaciones a su cargo.

Conforme se regula en la presente cláusula, la Fiduciaria, de resultar conveniente para los intereses del Fideicomiso y sin que perjudique el ritmo de obra, -de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 9.6 del presente Contrato- podrá proceder a la cancelación anticipada de los Certificados de Participación de los Fideicomitentes excluidos, según se establece a continuación.

(a) Al Fideicomitente B y el Fideicomitente B Beneficiado, se le podrá abonar el precio equivalente al importe de las Cuotas aportadas por tales Fideicomitentes, calculadas al valor vigente a la fecha de la cancelación anticipada, deducido un veinte por ciento (20 %) por gastos administrativos y un cuatro por ciento (4 %) de pena. En caso de no resultar viable la cancelación anticipada según este literal, el pago que corresponda al Fideicomitente B se efectuará con el Patrimonio Fiduciario al concluir el plazo de este Contrato.

(b) Al Fideicomitente B Simple Tenedor excluido, puesto que ya ha recibido la tenencia de un Departamento, ahorrando las sumas que le hubiera demandado alquilar u obteniendo un alquiler como renta, provocando su mora un perjuicio al impedir que se destinen los fondos a la construcción, por lo cual la Fiduciaria, de resultar conveniente para los intereses del Fideicomiso y sin que se perjudique el ritmo obra, podrá cancelar anticipadamente los Certificados de Participación de estos Fideicomitentes excluidos, al precio siguiente:

(b) 1.- calculará el importe de las Cuotas de Espera integradas al valor vigente a la fecha de la cancelación anticipada que se instrumenta;
(b) 2.- calculará el importe de las Cuotas de Tenencia integradas al valor vigente a la fecha de la cancelación anticipada que se instrumenta, deduciendo de dicho valor el monto del alquiler promedio del mercado a la misma fecha, tomando como pauta los alquileres autorizados conforme a la Cláusula 3.7. del Contrato y que se estuvieren abonando en el Edificio donde se encuentre el Departamento recibido en tenencia y/o los que en su defecto informen cámaras inmobiliarias o inmobiliarias de prestigio; de acuerdo a la información recaudada por la Fiduciaria
(b) 3.- sobre las cantidades que se obtengan conforme los incisos b.1) y b.2) precedentes se efectuará una deducción de un veinte por ciento (20 %) por gastos administrativos y cuatro por ciento (4 %) de pena.

En caso de no resultar viable la cancelación anticipada según este literal y lo previsto en la Cláusula 9.6 siguiente, el pago que corresponda al Fideicomitente B se efectuará con el Patrimonio Fiduciario al concluir el plazo de este Contrato.

Respecto a la devolución de la unidad será de aplicación lo establecido en la Cláusula 3.8. del presente Contrato y la misma se podrá poner a disposición para ser ofrecida a los Fideicomitentes B por cualquiera de los mecanismos de asignación establecidos en el presente Contrato.

9.3. Falta de pago del Fideicomitente M^2 Simple Tenedor

Dado que el Fideicomitente M^2, no asume obligaciones de pago mensuales, como es el caso del Fideicomitente B, el Fideicomitente M^2 sólo podrá encontrarse en situación de incumplimiento de pago, cuando no cumpla con lo que específicamente acuerde con la Fiduciaria en instancia de solicitar la adjudicación de una Unidad de Referencia u otra unidad constructiva de acuerdo con lo previsto en la Sección III y Sección VI del presente.

La falta de integración de los pagos a los que se comprometió el Fideicomitente M^2 Simple Tenedor le harán perder su derecho a la tenencia de la unidad que detentare y le harán perder el derecho a la adjudicación de dicha unidad, previa intimación fehaciente por parte de la Fiduciaria con un plazo no inferior a cinco (5) días corridos a fin de que cumpla con los aportes adeudados.

Sin perjuicio de lo expresado en el apartado precedente, el Fideicomitente M^2 mantendrá la titularidad de los Certificados de Participación representativos de los ½ M^2 adquiridos por tal Fideicomitente M^2.

9.4. Sustitución del Fideicomitente B

En forma adicional a lo dispuesto en la Cláusula 6.1. del presente Contrato, todos los Fideicomitentes B, cualquiera sea su categoría y en especial el Fideicomitente renunciante o excluido podrá realizar por su cuenta las gestiones destinadas a la transferencia de los Certificados de Participación de la categoría que revistan, debiendo notificar a la Fiduciaria, con un plazo de anticipación no menor a cinco (5) Días Hábiles anteriores a la cesión, y ser autorizado por ésta para instrumentar dicha cesión. De ser autorizado por la Fiduciaria, el Fideicomitente B que pretenda ceder sus Certificados de Participación deberá utilizar el contrato tipo que al efecto suministrará la Fiduciaria y con las debidas garantías supervisadas por ésta para el caso de Fideicomitentes B Simple Tenedores. Efectivizada la misma, deberá ser notificada a la Fiduciaria para su correspondiente registración.

Sin perjuicio de ello, la Fiduciaria queda investida de mandato legal suficiente e irrevocable para transferir a terceros los Certificados de Participación sobre un Departamento u otra opción constructiva de las mencionadas en la Sección III del presente Contrato, correspondientes a los Fideicomitentes B, -cualquiera fuese la categoría en que revistan- cuando estos se aparten del Fideicomiso por exclusión o renuncia, según corresponda.

La transferencia de los Certificados de Participación y/o los derechos conexos a los mismos sobre un Departamento u otra opción constructiva de las mencionadas en la Sección III del presente Contrato, se realizará mediante su cesión a Valores de Mercado. No existirá un plazo para la transferencia, debiendo sí realizarse los esfuerzos destinados a lograrla en el marco de la situación económica y política vigente en el período en el país.

El dinero proveniente de dicha cesión, menos las penalidades aplicables, será entregado al Fideicomitente renunciante o excluido, en un plazo máximo de ciento veinte (120) días desde la fecha de la cesión, en cumplimiento de la normativa vigente de control de lavado de activos y prevención del financiamiento de terrorismo.

9.5. Sustitución de Fideicomitente M^2

En forma adicional a lo dispuesto en la Cláusula 6.2.4. del presente Contrato, los Fideicomitentes M², tienen la libertad de ceder sus Certificados de Participación a terceros en el momento que lo deseen, previa notificación y autorización de la Fiduciaria en un plazo no menor a cinco (5) Días Hábiles anteriores a la cesión. Con tal autorización el Fideicomitente M² deberá realizar la transferencia de los Certificados de Participación conforme el contrato tipo que al efecto suministrará la Fiduciaria. Efectivizada la misma, deberá ser notificada a la Fiduciaria para su correspondiente registración.

La Fiduciaria, de resultar conveniente para el Fideicomiso, y sin que perjudique el ritmo de obra, -de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 9.6 del presente Contrato- podrá cancelar anticipadamente al Fideicomitente M² los Certificados de Participación, al valor vigente a la fecha de la cancelación anticipada, deduciendo un veinte por ciento (20 %) por gastos administrativos y un dos por ciento (2 %) de pena. De no ser viable la cancelación anticipada, el pago que le corresponda al Fideicomitente M² según el presente literal se le efectuará por la Fiduciaria con el Patrimonio Fiduciario al concluir el plazo de este Contrato.

9.6. Parámetros para la Cancelación Anticipada

Tal como surge de la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso, con excepción de la rentabilidad variable que se generará para el caso de los Fideicomitentes M² que no opten por la adjudicación de una Unidad de Referencia, **el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay tiene por objeto la inversión, compra y/o construcción y/o refacción y/o alquiler de inmuebles.** A estos efectos los Fideicomitentes adquieren Certificados de Participación y con los fondos por ellos aportados, la Fiduciaria tiene a su cargo la administración de los mismos, conforme a las pautas y objetivos fijados en este Contrato, para proceder a la adquisición de los Inmuebles y la posterior construcción y/o refacción de las opciones constructivas descritas en la Sección III, para luego incorporarlas a Propiedad Horizontal con la obligación de, cumplidas las obligaciones que corresponden, transmitirles a los Fideicomitentes el dominio de dichas opciones constructivas.

Teniendo como premisa el objetivo antes mencionado, la Fiduciaria estableció los siguientes parámetros que serán tenidos en consideración en el análisis de viabilidad de cancelación anticipada de Certificados de Participación, en los supuestos que la presente Sección regula.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que deban cumplirse, la Fiduciaria cancelará anticipadamente los Certificados Provisorios que se trate, **siempre que dicha cancelación no afecte el flujo de fondos del Fideicomiso, o que se genere una afectación del ritmo constructivo que tiene que mantener el Fideicomiso a efectos de cumplir con el Ritmo de Asignaciones**. A su vez, **no se procederá a la cancelación anticipada de Certificados de Participación en caso que existan deudas pendientes con proveedores del Fideicomiso y/o cuando la cancelación de Certificados de Participación suponga un atraso en el pago de las remuneraciones establecidas en la Sección X del presente**.

Cumplidas las premisas anteriores, la Fiduciaria podrá cancelar anticipadamente Certificados de Participación de:

a) Contratos de Fideicomitentes B que tengan más de 150 (ciento cincuenta) Cuotas abonadas a valor de Cuota de Espera y con no más de 40 (cuarenta) Cuotas adelantadas a valor de Cuota de Tenencia. El presente parámetro está establecido a efectos de que los aportes recibidos por parte de los Fideicomitentes B permitan cubrir como mínimo el costo constructivo de la unidad que les sería asignada.

b) Contratos de Fideicomitentes B– siempre que hayan transcurrido por lo menos 4

(cuatro) años a contar desde la renuncia y/o exclusión según corresponda y siempre que dichos Fideicomitentes no tengan una unidad asignada.

c) Contratos de Fideicomitentes M^2 –siempre que la construcción de la Unidad de Referencia por éste elegida esté terminada y hayan transcurrido 3 (tres) años a contar desde la finalización de la obra y siempre que dicha Unidad de Referencia haya sido previamente ofrecida, sin éxito, para su adquisición tanto a otros Fideicomitentes M^2, como al mercado en general.

d) Contratos de Fideicomitentes que tengan una enfermedad terminal y/o que por su gravedad se le genere una imposibilidad de acceder a los medios necesarios para su subsistencia y por ende se vean impedidos de afrontar las obligaciones asumidas con el Fideicomiso. Lo anterior será de aplicación siempre y cuando el Fideicomitente no tenga una unidad asignada. La Fiduciaria solicitará la documentación acreditante que entienda suficiente según sea el caso.

En cualquier escenario, en caso que la Fiduciaria apruebe la cancelación anticipada de Certificados de Participación, la misma se realizará con fondos del Patrimonio Fiduciario.

10. SECCIÓN X

REMUNERACIONES

El "valor de las obras" a considerar en esta Sección comprende, entre otros, todos los gastos que se irroguen por pago de mano de obra, compra de materiales, abono de impuestos y tasas nacionales, departamentales y municipales, sellados, planos de subdivisión, precio de compra de terrenos, honorarios por dirección técnica de la obra y de elaboración de planos y escrituras de adjudicación y sometimiento al régimen de propiedad Horizontal, aportes a la seguridad social, y todo otro gasto inherente a las obras que no esté expresamente excluido.

10.1. Remuneración de la Fiduciaria

La Fiduciaria percibirá una remuneración que se fija en:

(a) remuneración por la administración de las obras a construir (esto es, organización de los factores de la producción, selección de los terrenos, contratación de los obreros, adquisición de los materiales, elección de profesionales, realización de trámites administrativos, aprobación de los proyectos constructivos, seguimiento de las obras, control de calidad, etc.), que realizará conjuntamente con el Proyectista, la Fiduciaria percibirá una remuneración del dieciocho con setenta y siete por ciento (18,77 %) más IVA sobre el valor de las obras a construir, abonándose conforme a los certificados de avance de obra. En caso que la Fiduciaria subcontrate, total o parcialmente el gerenciamiento de obra, se deducirá del precitado porcentaje, la remuneración a percibir por el subcontratista; más

(b) Una remuneración variable por la promoción y administración del Fideicomiso (que implica selección, capacitación, motivación y evaluación de los asesores comerciales y personal administrativo, estrategias de comercialización y marketing, contratación y análisis de los estudios de mercado, selección de profesionales y técnicos que la administración fiduciaria requiera, percepción y administración del Patrimonio Fiduciario, mantenimiento de cartera y fidelización de clientela, representación del Fideicomiso en asuntos administrativos y judiciales), la cual se fijará de la siguiente manera:
(b) 1.- una remuneración fija anual del uno con cinco por ciento (1,5 %) más IVA de los ingresos generados por los pagos que realicen los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, más
(b) 2.- una remuneración variable anual que se corresponderá IVA, al resultado de la siguiente operación:

i) A los ingresos totales de un año, se le descontarán, los gastos administrativos efectivamente generados y el costo de construcción.

ii) Sobre dicho saldo, en caso que el resultado sea positivo, la Fiduciaria tendrá derecho de cobro.

iii) En el supuesto que el saldo positivo supere el diez por ciento (10 %) de los ingresos totales, se podrá destinar la diferencia superior al diez por ciento (10 %), hasta una suma máxima anual de U$S 100.000 (dólares estadounidenses cien mil) para hacer frente a las eventuales cancelaciones anticipadas de Certificados de Participación de dicho año. Este monto no será acumulativo, en caso de no imputación, dicha suma se adicionará a la remuneración variable anual.

iv) Si descontado el tope máximo anual de cancelaciones anticipadas de Certificados de Participación, existiera un saldo remanente, el mismo incrementará la remuneración variable anual de la Fiduciaria.

Se considerarán dentro de los ingresos a los efectos de la presente previsión, los ingresos que reciba el Fideicomiso por cuotas ordinarias (Cuotas de Espera, Cuotas de Tenencia, Cuotas de Adjudicación, Cuotas de Pack Mejoras, y M^2) que sean aportadas por los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, sean pagos en forma corriente o en forma adelantada, también se considerarán comprendidos los ingresos por suscripciones e ingresos por traslado de gastos administrativos. Dentro del costo de construcción serán considerados el costo de mano de obra, materiales, costo de terreno, tributos, entre otros.

Dicha remuneración podrá ser anualmente abonada, contemplando además de los parámetros citados, el flujo de cobranza y principalmente sobre cualquier otra variable, el desarrollo Financiero que proyecte el cumplimiento a futuro de todas las obligaciones asumidas por el Fideicomiso teniendo en cuenta el ritmo de ventas, permitiendo estimar el porcentaje máximo que se puede distribuir por este concepto.

A cuenta de la misma, la Fiduciaria podrá realizar retiros mensuales. Los Fideicomitentes dan su plena conformidad para su percepción, por entender que se adecua a las pautas del Art. 21 ley 17.703 y por analogía, de los Arts. 2060 y 2081 del Código Civil, permitiendo cumplir con todos los objetivos del Fideicomiso, resultando plenamente equitativa y razonable ya que, sin afectar el carácter accesible de las Cuotas, queda en definitiva sujeta a los riesgos propios de la cobranza, estimulando la mejor administración de los fondos.

10.2. Remuneración del Proyectista

El Proyectista percibirá las siguientes remuneraciones:

a) una remuneración del dos con veintitrés por ciento (2,23 %) más IVA que se calculará sobre el valor de las obras a construir, abonándose conforme a los certificados de avance de obra, por su participación en la administración y gerenciamiento de las obras (organización de los factores de la producción, selección de los obreros, adquisición de los materiales, elección de terrenos y/o Inmuebles, elección de profesionales, realización de trámites administrativos, seguimiento de las obras, control de calidad, etc.), más
b) una contraprestación del tres por ciento (3 %) más IVA que se calculará sobre el valor de las obras a construir, abonándose conforme a los certificados de avance de obra, por concepto de elaboración del anteproyecto y proyecto arquitectónico.

10.3. Remuneración del Auditor Contable - Financiero

El Auditor Contable - Financiero percibirá una remuneración calculada conforme a las condiciones de mercado imperantes al momento de su ejecución y que se encuentra

fijada en el Contrato respectivo celebrado entre las partes.

10.4. Renuncias de remuneraciones de la Fiduciaria y del Proyectista

La Fiduciaria y el Proyectista podrán, de estimarlo conveniente, como política de motivación del personal del Fideicomiso y/o del Proyectista, renunciar total o parcialmente a sus utilidades en relación a los Contratos suscriptos por miembros de dicho personal que ingresen como Fideicomitentes B o Fideicomitente M^2, y mientras permanezcan como tales.

11. SECCIÓN XI

RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA E INDEMNIDADES

11.1. Indemnidades de la Fiduciaria

Con excepción de los impuestos que correspondieren a la Fiduciaria a título personal y los daños y perjuicios que eventualmente ésta debiera indemnizar de acuerdo a lo establecido en este Contrato, los bienes de la Fiduciaria no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán exclusivamente satisfechas con los bienes que conforman el Patrimonio Fiduciario conforme lo dispuesto por la Ley N° 17.703.

11.2. Disposiciones liberatorias

La Fiduciaria, sus socios, accionistas, gerentes, administradores, dependientes, y/o empleados serán mantenidos indemnes por los Fideicomitentes de cualquier reclamo, acción, requerimiento, multa, sanción, o cualquier otro daño material o moral que hubieran sufrido o pudieran sufrir en ejercicio de sus tareas en relación con, o vinculado al, presente Fideicomiso conforme a las instrucciones impartidas por los Fideicomitentes según este Contrato, salvo que ello sea consecuencia directa e imputable a la actuación de cualquiera de las personas nombradas, mediando culpa grave o dolo declarado en juicio por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada o por laudo arbitral, según el caso.

Todo costo, daño o pérdida, incluyendo el resultado de condenas judiciales que sufra la Fiduciaria con motivo o resultado de su actuación en dicho carácter bajo este Contrato, será indemnizado por el Fideicomitente siempre que la Fiduciaria o cualquiera de las personas nombradas en el párrafo anterior no hubiera obrado con culpa grave o dolo declarado en juicio por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada o por laudo arbitral, según el caso.

La Fiduciaria será responsable por los daños y perjuicios que fueran consecuencia directa e imputable a su actuación dolosa o cuando haya incurrido en culpa grave en el cumplimiento de sus deberes y funciones bajo el presente Fideicomiso, declarada tal en juicio por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada o por laudo arbitral, según el caso.

11.3. Vigencia

Las obligaciones emergentes de esta sección permanecerán vigentes aún después de liquidado y/o extinguido el Fideicomiso y hasta la prescripción de las acciones que pudieran corresponder en virtud del presente, por cualquier causa que sea.

12. SECCIÓN XII

RENUNCIA Y/O REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA - DESIGNACIÓN DE FIDUCIARIA SUCESORA

De conformidad con el Art. 26 de la ley N° 17.703, la fiduciaria sucesora de la Fiduciaria deberá ser una institución de intermediación financiera, una sociedad administradora de fondos de inversión u otra sociedad fiduciaria expresamente autorizada a tal efecto por el Banco Central del Uruguay y por la normativa aplicable, reuniendo, en consecuencia, los

requisitos y aptitudes necesarios para desempeñar tal encargo.

12.1. Renuncia de la Fiduciaria

La Fiduciaria podrá renunciar a su calidad de tal y a las funciones que surgen del presente Contrato en los siguientes supuestos:

a) Ante la insuficiencia del producto del fideicomiso para el pago de su remuneración y siempre que los Fideicomitentes o Beneficiarios se nieguen a pagarla.

b) Ante imposición de cualquier impuesto o carga adicional a las existentes que en el futuro grave a la Fiduciaria y/o las ganancias generadas por la misma y que a criterio de la Fiduciaria torne inconveniente su continuación.

c) Ante la sanción de leyes, decretos, reglamentos u otra normativa que a criterio de la Fiduciaria torne imposible o más gravosa la continuación de la misma en tal carácter.

En cualquiera de estos escenarios la Fiduciaria deberá comunicar por cualquier medio fehaciente tal decisión a los Fideicomitentes B, a los Fideicomitentes M^2, al Representante de los Fideicomitentes, al Proyectista y eventualmente a la Gerenciadora de Obra -en caso de corresponder- y a las autoridades administrativas y/o judiciales que correspondan con una anticipación no menor a los ciento ochenta (180) días corridos a la renuncia efectiva (en adelante la "Notificación de Renuncia de la Fiduciaria"). Esta renuncia no dará derecho a los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 a reclamar la devolución de suma alguna abonada a la Fiduciaria como remuneración de acuerdo a lo pactado en este Contrato de Fideicomiso.

Comunicada la Notificación de Renuncia de la Fiduciaria, el Representante de los Fideicomitentes deberá designar una nueva Fiduciaria dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a dicha notificación. La fiduciaria sucesora comenzará a ejercer sus funciones al día hábil siguiente de transcurridos los ciento ochenta (180) días corridos referidos en el párrafo precedente. Dicho plazo podrá verse reducido o extendido si lo acuerdan de conformidad la Fiduciaria saliente con su sucesora.

Designada la sucesora de la Fiduciaria, la Fiduciaria deberá de forma diligente y en el menor tiempo posible acordado con la fiduciaria sucesora:

a) presentar la rendición de cuentas y el Estado Financiero final auditado de su gestión a los Fideicomitentes B, Fideicomitentes M^2 y al Representante de los Fideicomitentes,

b) transferir los bienes que integran el Patrimonio Fiduciario que se encontraren en su poder a la fiduciaria sucesora,

c) entregar a la fiduciaria sucesora, la documentación, acceso y gestión de los sistemas informáticos y el cabal conocimiento del negocio en sus aspectos jurídicos, comerciales, impositivos, administrativos y demás información que sea necesaria para que la fiduciaria sucesora pueda cumplir con sus obligaciones.

d) La Fiduciaria deberá cederle a la fiduciaria sucesora, quien deberá asumir los derechos y obligaciones derivados de los mismos, los contratos de franquicia de los que sea parte como franquiciada a la fecha de renuncia. A fin de que esta cesión se considere perfeccionada, se deberá recabar la aceptación expresa de los franquiciantes.

Una vez vencido el plazo de ciento ochenta (180) días corridos referidos en esta cláusula y durante el período posterior que sea necesario para continuar el traspaso de sus funciones y la transmisión de dominio del Patrimonio Fiduciario, la Fiduciaria saliente tendrá derecho a percibir sólo la mitad de la retribución convenida en el presente Contrato, salvo que las demoras provengan de omisiones o negligencia de la Fiduciaria

saliente tanto en lo que refiere a la presentación de la documentación como por anomalías en la documentación presentada; en este caso no tendrá derecho a percibir ninguna retribución.

Los costos (gastos, honorarios, tributos, impuestos que correspondan, etc.) de las cesiones del Patrimonio Fiduciario a la fiduciaria sucesora serán de cargo de la Fiduciaria saliente. Si el Representante de los Fideicomitentes no designare fiduciaria sucesora dentro de los noventa (90) días hábiles de la Notificación de Renuncia, la Fiduciaria podrá consignar judicialmente todos los bienes que integran el Patrimonio Fiduciario y la documentación que acredita su titularidad y demás documentación vinculada y solicitar al juez o tribunal competente la designación de una fiduciaria sucesora, cesando en sus funciones en el momento de efectuar tal consignación.

La renuncia de la Fiduciaria producirá sus efectos constatada alguna de estas dos hipótesis:

(a) la aceptación de su cargo por la fiduciaria sucesora designada bajo los términos de este Fideicomiso y de la transferencia del Patrimonio Fiduciario a la fiduciaria sucesora elegida en la forma prevista en este Contrato, mediante la firma del respectivo instrumento, sin que se requiera el perfeccionamiento de la transferencia frente a terceros, o

(b) la consignación judicial de todos los bienes que integran el Patrimonio Fiduciario.

12.2. Remoción de la Fiduciaria

La Asamblea de Fideicomitentes podrá remover a la Fiduciaria con "justa causa" por Asamblea convocada por Fideicomitentes B y/o Fideicomitentes M^2 que se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y que representen al menos el cuarenta por ciento (40 %) del valor total nominal emitido de los Certificados de Participación.

Las demás regulaciones, requisitos y normativa aplicable a la Asamblea regida por esta cláusula, serán aquéllas dispuestas para las Asambleas de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 5.1., requiriéndose en todo caso de remoción de la Fiduciaria, una Mayoría Especial.

A los efectos del presente artículo se entenderá que existe "justa causa" de remoción en los términos del párrafo anterior cuando la Fiduciaria hubiera incurrido en incumplimiento de las obligaciones a su cargo, mediando dolo o culpa grave de la Fiduciaria calificada como tal por laudo arbitral y/o tribunal competente.

Exclusivamente en el supuesto de remoción con "justa causa", los gastos relacionados con la remoción, incluyendo los gastos relacionados con el nombramiento de la fiduciaria sucesora, como ser honorarios de abogados y otros costos razonablemente vinculados a la remoción, serán a exclusivo cargo de la Fiduciaria saliente.

La designación de una fiduciaria sucesora requerirá por parte del Representante de los Titulares: (a) la comunicación fehaciente de la remoción de la Fiduciaria, salvo en caso de renuncia de ésta; y (b) la aceptación del cargo por parte de la fiduciaria sucesora.

En caso de no designarse fiduciaria sucesora dentro de los diez (10) días corridos contados a partir de la fecha de remoción de la Fiduciaria, la Fiduciaria o cualquier Fideicomitente podrá solicitar al tribunal arbitral o juzgado competente la designación de una Fiduciaria sucesora para que se desempeñe hasta que otra sea designada por la forma prevista en la presente cláusula. En tal caso, la fiduciaria sucesora designada por tribunal arbitral o juzgado competente será reemplazada en forma inmediata, y sin necesidad de acto o documento adicional, por la fiduciaria sucesora designada.

12.3. Asunción del cargo por la fiduciaria sucesora

El documento escrito que acredita la designación y aceptación del cargo por la fiduciaria sucesora será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes a la Fiduciaria. En el caso de que la fiduciaria sucesora no pudiera obtener de la Fiduciaria anterior la transferencia del Patrimonio Fiduciario, podrá solicitar al juez o al tribunal competente que supla la inacción de la Fiduciaria otorgando todos los actos que fueran necesarios a ese fin.

Serán a cargo de la Fiduciaria saliente los gastos de transferencia del Patrimonio Fiduciario a la fiduciaria sucesora, salvo el caso de remoción con justa causa, en cuyos casos estos gastos serán a cargo de la fiduciaria saliente.

13. SECCIÓN XIII

RENUNCIA Y/O REMOCIÓN DEL PROYECTISTA Y/O DE LA GERENCIADORA DE OBRA

13.1. Renuncia del Proyectista

En caso de renuncia del Proyectista, la Fiduciaria quedará en libertad para (i) ejercer las funciones de Proyectista o, (ii) adjudicar la elaboración de anteproyecto y proyecto de las Obras, a profesionales o estudios de arquitectura de aquilatada trayectoria, quienes deberán cotizar a valor de mercado, fijados conforme al prestigio y antecedentes en plaza. Dicha cotización deberá respetar las bases económicas financieras del Fideicomiso, tal como surge del presente Contrato.

13.2. Renuncia de la Gerenciadora de Obra

En caso de que el Gerenciamiento de Obra, sea subcontratado a una empresa distinta a la Fiduciaria y dicha empresa pretenda renunciar a tal calidad, la misma deberá continuar hasta la total terminación de las obras en curso de construcción al momento de efectivizarse la renuncia, tal como será convenido en los contratos de arrendamiento de obra y/o servicio que se celebren con ésta.

La Fiduciaria tendrá la opción, previo análisis de conveniencia teniendo en cuenta el impacto del costo constructivo, designar una o varias empresas constructoras y/o gerenciadoras de obra, siempre que cuenten con aquilatada trayectoria en el mercado, para que concluyan total o parcialmente las obras en curso.

13.3. Renuncia de la Entidad Representante

La Entidad Representante podrá renunciar como representante de los Fideicomitentes por su sola voluntad, en cualquier momento, debiendo comunicar tal decisión a los Fideicomitentes en su calidad de Titulares y a la Fiduciaria en su calidad de Emisor. La renuncia y rescisión de la Entidad Representante dará derecho a la Fiduciaria como Emisor de los Valores a reclamar la devolución de la comisión únicamente en la proporción de lo abonado por adelantado de acuerdo al tiempo no transcurrido. La Entidad Representante deberá renunciar si, en el transcurso de vigencia de la Emisión, surgiere una de las incompatibilidades mencionadas en el artículo 13.5 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

Comunicada la renuncia de la Entidad Representante, ésta convocará una Asamblea de Fideicomitentes, la que deberá designar a la nueva Entidad Representante, la que deberá aceptar dentro de los 10 (diez) días corridos siguientes a la resolución de la Asamblea. Si la Asamblea de Fideicomitentes no designara nueva Entidad Representante o designada ésta no aceptase en los plazos establecidos, lo podrá designar la Fiduciaria, notificándoselo al Banco Central del Uruguay. Si la Fiduciaria en su calidad de Emisor, no lo hiciera dentro de los plazos reglamentarios, cualquier Fideicomitente o la propia Entidad Representante podrá solicitar al juez competente que designe a la Entidad Representante sustituta. Sin perjuicio de las previsiones anteriores, la Entidad

Representante no podrá cesar hasta que se designe una entidad representante sustituta y ésta asuma como tal, de acuerdo con lo previsto por el artículo 73 de la Ley 18.627 y el artículo 13.1 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

La Entidad Representante estará obligada a explicitar los motivos de su renuncia y a dar cumplimiento a las previsiones del artículo 13.6 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

Se considerará como causal de renuncia de la Entidad Representante, el acaecimiento de la extinción, por cualquier causal, de la relación contractual entre la Fiduciaria y el Banco Santander S.A. con el cual se ha celebrado un acuerdo para la comercialización de los Títulos a ser emitidos por el Fideicomiso y/o con cualquier otra institución de intermediación financiera que la sustituya.

La Entidad Representante no será responsable por la no aceptación de la calidad de la Entidad Representante por parte de un tercero, sin perjuicio de que permanecerá en su cargo hasta la aceptación de la entidad representante sustituta.

13.4. Remoción del Proyectista

En caso de incumplimiento del Proyectista de las obligaciones a su cargo en virtud del objeto del presente Fideicomiso, la Fiduciaria podrá remover al Proyectista de su cargo, previa intimación fehaciente con el fin de éste cumpla con las obligaciones en el plazo que resulte razonable conforme a la naturaleza de las obligaciones incumplidas. De darse tal supuesto, la Fiduciaria designará a un nuevo Proyectista que deberá contar con aquilatada trayectoria en el mercado, extremo que deberá ser notificado a los Fideicomitentes y a la Entidad Representante.

13.5. Remoción de la Gerenciadora de Obra

En caso de que el Gerenciamiento de Obra, sea subcontratado a una empresa distinta a la Fiduciaria y esta incumpla las obligaciones a su cargo en virtud del objeto del presente Fideicomiso y/o de las obligaciones que debiera cumplir de acuerdo a lo que se convenga a través de los contratos de arrendamiento de obra y/o arrendamiento de servicio, la Fiduciaria podrá remover a la Gerenciadora de Obra de su cargo, previa intimación fehaciente con el fin de cumpla con las obligaciones en el plazo que resulte razonable conforme, a la naturaleza de las obligaciones incumplidas. De darse tal supuesto, la Fiduciaria podrá asumir en lo que corresponda el desarrollo de dicha tarea y/o podrá designar una nueva Gerenciadora de Obra. En esta última hipótesis, la empresa a designar deberá contar con aquilatada trayectoria en el mercado, debiendo su designación ser notificada a los Fideicomitentes y a la Entidad Representante.

14. SECCIÓN XIV

USO DE MARCAS Y FRANQUICIAS

14.1. Uso de marcas

El uso de las marcas “PILAY”, “Ladrillo” y “M^{s}” es permitida siempre y cuando PILAY URUGUAY ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. sea parte del presente Fideicomiso. Consecuentemente, de producirse la renuncia y/o sustitución de la Fiduciaria, y transcurrido el período de colaboración de la Fiduciaria saliente con la Fiduciaria entrante, no podrá el Fideicomiso continuar usando la precitada marca, que deberá sustituir por otras efectuando las modificaciones contractuales pertinentes, con la debida comunicación a los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^{2}. El uso de las marcas mencionadas conforme a esta cláusula deberá efectuarse cumpliendo los parámetros de la ley de defensa del consumidor y con los recaudos exigibles para preservar su prestigio.

14.2. Franquicias

14.2.1. Franquicia M²: Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. tiene una Franquicia celebrada con el Lic. Javier Agustín Vigo, cuyas bases económico-financieras y jurídicas ha elaborado, para su uso exclusivo en la República Oriental del Uruguay en el marco de este Fideicomiso. Dicha franquicia, no podrá ser replicada, comercializada, explotada y/o aprovechada de cualquier manera por ninguna otra empresa o persona física distinta a Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., sin previo consentimiento y aprobación expresa por parte del Lic. Javier Agustín Vigo en su calidad de franquiciante. La presente prohibición aplicará incluso para los casos de renuncia y/o remoción de Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. como Fiduciaria del presente Fideicomiso en los términos previstos en la presente Sección.

14.2.2. Franquicia Sistema Pilay: Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. tiene una Franquicia celebrada con el Esc. Mario Florencio Vigo y María Luisa Lamas en sus calidades de franquiciantes, para su uso exclusivo en la República Oriental del Uruguay. Dicha franquicia, no podrá ser replicada, comercializada, explotada y/o aprovechada de cualquier manera por ninguna otra empresa o persona física distinta a Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., sin previo consentimiento y aprobación expresa por parte de los franquiciantes. La presente prohibición aplicará incluso para los casos de renuncia y/o remoción de Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. como Fiduciaria del presente Fideicomiso en los términos previstos en la presente Sección.

14.2.3. Franquicia Pack Mejoras: Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. tiene una Franquicia celebrada con el Lic. Javier Agustín Vigo, cuyas bases económico-financieras y jurídicas ha elaborado, para su uso exclusivo en la República Oriental del Uruguay. Dicha franquicia, no podrá ser replicada, comercializada, explotada y/o aprovechada de cualquier manera por ninguna otra empresa o persona física distinta a Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., sin previo consentimiento y aprobación expresa por parte del Lic. Javier Agustín Vigo en su calidad de franquiciante. La presente prohibición aplicará incluso para los casos de renuncia y/o remoción de Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. como Fiduciaria del presente Fideicomiso en los términos previstos en la presente Sección.

15. SECCIÓN XV

15. 1. Situaciones no previstas

Toda situación no prevista en el presente Contrato o prevista de una forma insuficiente o alterada por circunstancias sobrevinientes, caso fortuito no imputable, por dolo o culpa grave, fuerza mayor imprevisible, irresistible e inevitable; será resuelta equitativa y razonablemente por la Fiduciaria, pudiendo en la misma forma adoptar con criterios de justicia y equidad cuanta medida resulte necesaria para proteger los intereses de los Fideicomitentes B, Fideicomitentes M², y los objetivos para los cuales se constituyó el Fideicomiso. Estas medidas adoptadas por la Fiduciaria en ningún caso podrán modificar cualquier derecho político o económico de los Fideicomitentes B y Fideicomitente M², establecidos en este contrato.

15.2. Vigencia de las modificaciones

Las modificaciones serán oponibles a los Fideicomitentes y a la Fiduciaria a partir de que se les comuniquen las modificaciones operadas.

16. SECCIÓN XVI

LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

16.1. Supuestos de Liquidación del Fideicomiso

El Fideicomiso se liquidará:

A) ante la extinción del Patrimonio Fiduciario; o
B) por resolución legítimamente adoptada de la Asamblea de Fideicomitentes, según la ley aplicable y este Contrato; o
C) transcurrido el plazo establecido en este Contrato; o
D) ante cualquier otra causa prevista en este Contrato; y/o
E) ante el acaecimiento de cualquier causa no prevista en el Contrato pero que a juicio de la Fiduciaria haga imposible su continuación por la imposibilidad de cumplir con el objeto previsto en el mismo.

Si ocurre cualquiera de los acontecimientos previstos en esta Cláusula, se procederá a la inmediata distribución del producido de la liquidación del Fideicomiso según lo que se establece a continuación.

16.2. Forma de Liquidación

Para proceder a la liquidación del Fideicomiso la Fiduciaria determinará el pasivo del Fideicomiso de la siguiente manera:

A) las remuneraciones que le correspondan a la Fiduciaria, el Proyectista y, en su caso a la Gerenciadora de Obra, por las labores efectivamente realizadas que se evaluarán conforme lo previsto en el presente Contrato,
B) los haberes correspondientes a los Certificados de Participación cuyos titulares son los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2,
C) los haberes correspondientes a los Fideicomitentes renunciantes o excluidos, y
D) los honorarios devengados de profesionales o asesores.

A medida que ingresen los fondos por el pago de las Cuotas de los Fideicomitentes B Simple Tenedores y Fideicomitentes M^2 Adjudicados -quienes tendrán derecho a continuar en la tenencia de las unidades asignadas mientras cumplan regularmente sus obligaciones de pago, serán puestos a disposición de los acreedores en el orden siguiente:

(a) la remuneración de la Fiduciaria, el Proyectista y en su caso de la Gerenciadora de Obra subcontratada,
(b) se pagarán los créditos que los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 detentaren en el Fideicomiso, cualquiera sea su categoría, siempre que tales Fideicomitentes estuvieren al día en sus obligaciones,
(c) se oblarán los créditos de los Fideicomitentes renunciantes o excluidos.

En cualquier escenario de liquidación o extinción del Fideicomiso, los bienes remanentes que integren el Patrimonio Fiduciario serán adjudicados a los Fideicomitentes B y a los Fideicomitentes M^2 Adjudicados en proporción a sus respectivas participaciones.

Asimismo, los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2, que al vencimiento del plazo se encuentren en tenencia de una unidad constructiva, tendrán la posibilidad de cancelar anticipadamente todas las obligaciones que tengan pendientes de pago, con independencia a que las mismas se hayan efectivamente devengado.

16.3. Notificación de la liquidación anticipada

En cualquier escenario de liquidación anticipada del Fideicomiso, la Fiduciaria lo pondrá en conocimiento de los Fideicomitentes y del Representante de los Fideicomitentes.

16.4. Extinción del Fideicomiso

El Fideicomiso se extinguirá ante el cumplimiento del objeto previsto en el mismo o ante la culminación de la liquidación del mismo.

17. SECCIÓN XVII

DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES

17.1. Declaraciones y Garantías de la Fiduciaria

La Fiduciaria formula las siguientes declaraciones y garantías y asegura que las mismas son exactas, ciertas, completas y fidedignas y que se encuentran vigentes a la fecha de celebración del presente Contrato:

a) La Fiduciaria es una sociedad existente y debidamente registrada de conformidad con las disposiciones aplicables a su constitución y funcionamiento, sin ninguna limitación o condición, para actuar como fiduciaria de fideicomisos financieros en la República Oriental del Uruguay, según lo dispuesto en la Ley de Fideicomiso.
b) La Fiduciaria recibió las autorizaciones necesarias a efectos de celebrar válidamente el Contrato y a obligarse conforme a sus términos.
c) La celebración y cumplimiento de este Contrato no viola las disposiciones de sus estatutos o de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable a la capacidad de la Fiduciaria para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato.

17.2. Declaraciones y Garantías de los Fideicomitentes

Los Fideicomitentes formulan las siguientes declaraciones y garantías y aseguran que las mismas son exactas, ciertas, completas y fidedignas y que se encuentran vigentes a la fecha de celebración del presente Contrato y/o a la fecha de celebración del Contrato de Adhesión para el caso de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2:
(a) Que son personas físicas y jurídicas sin ninguna limitación o condición para actuar como Fideicomitentes de fideicomisos financieros en la República Oriental de Uruguay, según lo dispuesto en la Ley de Fideicomiso.
(b) El Contrato contiene disposiciones válidas y vinculantes para los Fideicomitentes, exigibles a éstos de conformidad con las disposiciones del mismo, la Ley de Fideicomiso y la normativa aplicable; y
(c) la celebración y cumplimiento de este Contrato no viola las disposiciones de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable a la capacidad de los Fideicomitentes para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que los Fideicomitentes hayan celebrado con anterioridad.

17.3. Inexactitud de las Declaraciones y Garantías

Las Partes reconocen que celebran el presente Contrato basándose y confiando en la veracidad de las declaraciones y garantías previstas en esta Sección, por lo que aseguran que, en lo que a cada una le concierne, las mismas son correctas y verdaderas en todos sus aspectos sustanciales y no omiten ningún hecho o situación cuya omisión pudiera transformarlas en falsas, incorrectas o inexactas en alguno o todos sus aspectos sustanciales o engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron realizadas por cada una de las Partes.

En mérito a ello cada Parte se reserva el derecho a accionar contra las otras por los daños y perjuicios que le ocasionare la falsedad o incorrección de dichas declaraciones o el hecho de que las mismas no fueran completas en todos o algunos de sus aspectos sustanciales o relevantes o que fueran engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron efectuadas.

El presente Artículo será aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en otras disposiciones del presente Contrato.

18. SECCIÓN XVIII

DISPOSICIONES VARIAS

18.1. Fallecimiento

En caso de fallecimiento de un Fideicomitente B, y/o Fideicomitentes M², cualquiera sea su categoría, sus presuntos herederos deberán comunicar dicho fallecimiento a la Fiduciaria, por medio fehaciente en un plazo de sesenta (60) días corridos. A su vez, en un plazo que no podrá exceder los ciento veinte (120) días corridos a contar desde el deceso, deberá comunicar a la Fiduciaria y por medio fehaciente, si desean mantener o ceder los Certificados de Participación en el Fideicomiso.
Si así no lo hicieran o notificaran la decisión de ceder dichos certificados, se aplicarán, respectivamente, las disposiciones contractuales referidas a resolución o renuncia. En todos los casos la Fiduciaria requerirá que en la relación de bienes de la sucesión del Fideicomitente fallecido se incluyan los Certificados de Participación. También requerirá testimonio notarial del certificado de resultancias de autos acreditante del vínculo hereditario o un documento equivalente, todo a satisfacción de la Fiduciaria.

Sin perjuicio de lo expuesto la Fiduciaria queda facultada, de resultar viable, a gestionar para los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M² la contratación de un seguro de vida colectivo, dando los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M² su plena conformidad para ser incluido en la póliza y asumiendo, en consecuencia, las obligaciones de pago pertinentes que efectivizarán en oportunidad de integrar cada Cuota. Dicha póliza deberá tener como objeto la cancelación de la deuda del Fideicomitente B y/o Fideicomitente M² con el Fideicomiso en caso de fallecimiento de éste.

18.2. Seguro de las Unidades

Los Fideicomitentes B Simples Tenedores y Fideicomitentes M² Simple Tenedores y/o Adjudicados deberán asegurar las Unidades contra todo riesgo (los riesgos de incendio, explosión). Podrán contratar dicho seguro en la compañía aseguradora que elija la Fiduciaria o en la de su propia elección, siempre y cuando reúna similares condiciones de solvencia y trayectoria. La cobertura deberá ser ajustada cada vez que aumente el precio de las Unidades, debiendo así constar en la póliza. El pago de la prima será a cargo de los precitados Fideicomitentes B Simple Tenedores y Fideicomitentes M² Simple Tenedores y/o Adjudicados. En caso de siniestros acaecidos en las Unidades, los Fideicomitentes B Simple Tenedores y Fideicomitentes M² Simple Tenedores y/o Adjudicados deberán notificar a la Fiduciaria dentro de las veinticuatro (24) horas corridas de sucedido el hecho. La póliza se endosará a favor de la Fiduciaria. En caso de pérdida total de las Unidades, el importe que abone la aseguradora será aplicado a la reconstrucción de la Unidad. Si hubiere un excedente a favor del Fideicomitente B Simple Tenedor o del Fideicomitente M² Simple Tenedores y/o Adjudicados, entonces dicho monto se pondrá a su disposición en forma inmediata. Si por el contrario el importe percibido no cubriere el costo de construcción, les corresponderá al Fideicomitente B Simple Tenedor o Fideicomitente M² Simple Tenedores y/o Adjudicados abonar al Fideicomiso el remanente dentro del tiempo que dure la reconstrucción de la Unidad.

18.3. Régimen Tributario

Serán de cargo de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M²: (a) los tributos aplicables a la enajenación de los Certificados de Participación que posean en el Fideicomiso; y (b) la totalidad del impuesto a las Transmisiones Patrimoniales que se genere por la transferencia de las unidades. También será de cargo de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M² todo otro impuesto que grave al Fideicomiso, al Patrimonio Fiduciario y a la transferencia de las Unidades a los Beneficiarios, así como todos aquellos tributos y gastos que pudieran ocasionarse como consecuencia del arrendamiento, por el concepto que sea, de las Unidades. Se exceptúan los impuestos que correspondan a la Fiduciaria, al Proyectista y en su caso, a la

Gerenciadora de Obra subcontratada sobre las remuneraciones que perciban por su labor.

18.4. Cambio de Domicilio y otros

Los Fideicomitentes que adhieran al Fideicomiso se obligan a comunicar, en forma fehaciente a satisfacción de la Fiduciaria y según la ley aplicable, cualquier cambio de domicilio, así como cualquier cambio de estado civil u otros datos personales que pudieran requerirse para el cumplimiento de las obligaciones de este Fideicomiso, teniéndose hasta entonces por válidos el domicilio, el estado civil y en general los datos personales que cada Fideicomitente hubiere declarado en el registro a los efectos que llevará la Fiduciaria.

18.5. Vencimiento del plazo

Al vencimiento del plazo de vigencia del Contrato, la Fiduciaria deberá entregar a los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 Adjudicados la posesión y el dominio de las Unidades otorgando, si ello fuera posible, los instrumentos y las inscripciones registrales que correspondan.

En caso de no estar concluida la división en Propiedad Horizontal, podrán los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 Adjudicados una vez integrado el monto total de sus aportes y obligaciones para con el Fideicomiso, solicitarle al mismo la transferencia de los derechos correspondientes a través de la celebración de un compromiso de compraventa u otra modalidad de afectación o enajenación, de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 3.5 del Presente Contrato.

A los efectos de esta cláusula, serán de cargo de los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 Adjudicados la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la celebración de un compromiso de compraventa, u otra modalidad de afectación o enajenación incluso impuesto a las rentas de industria y comercio –IRAE- impuesto a la transmisión patrimonial – ITP - que pudiera tener que abonar el Fideicomiso y/o cualquier otro impuesto existente o que pudiera crearse en el futuro. En este supuesto los gastos de división en Propiedad Horizontal y de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración los deberán los Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 Adjudicados – en la proporción que corresponda - en oportunidad de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

En los casos previstos en el punto anterior y existiendo aún obligaciones pendientes, las mismas se regirán en adelante por la aplicación del régimen legal respectivo.

A la extinción del presente Fideicomiso por vencimiento del plazo, y siempre que no opere la opción establecida en la cláusula 2.6 del presente Contrato, los bienes que integren el Patrimonio Fiduciario serán adjudicados a los Fideicomitentes B y a los Fideicomitentes M^2 Adjudicados en proporción a sus respectivas participaciones.

18.6. Cierre del Ejercicio Económico

Se establece el cierre del Ejercicio Económico el 31 de diciembre de cada año.

18.7. Ley Aplicable – Domicilios

Este Contrato se regirá por las Leyes de la República Oriental del Uruguay.

Para todos sus efectos legales las Partes constituyen domicilios en los indicados en el encabezamiento.

18.8. Arbitraje

Todas las diferencias, desavenencias y/o controversias que se produzcan entre las Partes derivadas de este Contrato serán resueltas definitivamente mediante arbitraje de derecho. El tribunal arbitral estará integrado por tres (3) árbitros. El arbitraje se desarrollará en la ciudad de Montevideo y en idioma español, observándose, tanto para la

designación de los árbitros como para el procedimiento arbitral, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Bolsa de Comercio del Uruguay.

Para el caso en que el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Bolsa de Comercio por cualquier circunstancia dejara de existir, el arbitraje se desarrollará conforme a las normas del Código General del Proceso y las pautas precedentemente establecidas respecto a números de árbitros, lugar y naturaleza del arbitraje que será de derecho, conviniéndose además específicamente que: a) los árbitros serán designados uno por cada parte; en defecto de designación de alguno de los árbitros, los nombrará el Juez competente; y b) el arbitraje se regirá, también en este caso, por el procedimiento establecido en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Bolsa de Comercio del Uruguay, que se considera incorporado al cuerpo de este Contrato, así como por las disposiciones contenidas en dicho Reglamento respecto al plazo para laudar y demás normas en él incluidas que resulten aplicables.

A estos efectos se considera a los Fideicomitentes B y/o Fideicomitentes M^2 que adhieran a este Contrato representados por la Entidad Representante, como una parte y a la Fiduciaria como otra parte.

La Fiduciaria podrá promover ante los Tribunales Ordinarios de Montevideo, República Oriental del Uruguay, juicios de entrega de la cosa, de desalojo, de lanzamiento y/o cualquier otro procedimiento judicial o administrativo para recuperar el dominio, uso, goce y/o tenencia de un Departamento adjudicado a Fideicomitentes B Simple Tenedores o Fideicomitentes M^2 Simple Tenedores, siendo las costas y costos del procedimiento judicial o administrativo respectivo descontadas del dinero que corresponda reintegrarle por aplicación de lo dispuesto en la Sección IX; e igualmente podrá solicitar ante tales Tribunales la exclusión de los fideicomitentes, independientemente de si los mismos hubieren constituido domicilio legal fuera de la República Oriental del Uruguay.

18.9. Ausencia de dispensas o renuncia

La omisión o demora en cuanto al ejercicio de un derecho o la ejecución de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato a cargo de cualquiera de las Partes en cualquier momento o en forma periódica, no se podrá interpretar como renuncia alguna a esa disposición o al derecho de ejercerla o ejecutarla posteriormente que tenga una Parte. El ejercicio simple o parcial de cualquier derecho otorgado de conformidad con este Contrato no habrá de impedir o evitar el ejercicio posterior o pleno de ese derecho. La dispensa de un incumplimiento no habrá de constituir, en ocasión alguna, dispensa a una repetición de dicho incumplimiento ni a otro incumplimiento.

18.10. Notificaciones

Toda notificación o cualquier otro documento que, según el presente Contrato una Parte le deba cursar a la/s otra/s, deberá ser efectuada por telegrama colacionado o por medio escrito fehaciente siempre que permita a un tercero acreditar su efectiva recepción, fuere entregado personalmente, bajo recibo, o por notificación postal o electrónica, cursada a los domicilios legales o electrónicos debidamente constituidos a los fines del Contrato.

Toda notificación cursada por escrito o telegrama colacionado con acuse de recibo, o notificación electrónica en los casos que corresponda, se considerará efectuada en el momento de su recepción por la Parte a la que se pretende notificar.

Para tener eficacia, toda notificación deberá ser cursada a los siguientes domicilios (o a cualquier otro domicilio que se hubiera especificado mediante notificación similar):

- Si va dirigido a la Fiduciaria: en su sede comunicada al Registro Nacional de Comercio.
- Si va dirigido a los Fideicomitentes B o Fideicomitentes M²: al domicilio legal o electrónico indicado por cada uno de ellos en los registros que a los efectos llevará la Fiduciaria.

19. SECCIÓN XIX

RAZONES Y PRINCIPIOS DEL FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

19.1. Razones y Principios del Fideicomiso

Las razones y principios del Fideicomiso son las siguientes:

(a) Integrar a todo el núcleo familiar en un proyecto común, compartiendo los valores del esfuerzo, el ahorro, el estudio y la solidaridad.

(b) Permitir capitalizarse en ladrillos mediante la construcción o adjudicación de las opciones constructivas descriptas en la Sección III del presente Contrato de muy buena calidad y valor locativo.

(c) Complementar la educación de los hijos con un capital para su desarrollo personal o profesional.

(d) Ayudar de una manera innovadora, solidaria y accesible, a lograr la vivienda propia.

(e) Resguardar los ahorros posibilitando invertir en el activo más seguro: el inmueble, con la protección de una propiedad fiduciaria.

(f) No exigir elevados anticipos ni establecer limitaciones por ingresos ni por edad.

(g) Tres ventajas competitivas excepcionales:

- cuotas en pesos
- 0 % (cero por ciento) de interés (se trata de construcción al costo, sin ningún tipo de intermediación financiera en los términos del artículo 34 del actual Texto Ordenado de la Carta Orgánica del Banco Central del Uruguay).
- Invertir desde el valor de ½ M² en inmuebles.

(h) Fijar de manera equitativa y progresiva los beneficios de las Partes.

(i) Evitar dilapidar dinero pagando alquileres.

(k) Los beneficios, plazos y esfuerzos se reparten equitativamente entre los distintos integrantes del Fideicomiso.

(l) Integrar a distintos sectores sociales quienes, con sus ahorros, contribuyen solidariamente al crecimiento de la economía real así como a dar mano de obra.

(m) El 100 % (cien por ciento) de los Fideicomitentes B reciben los metros cuadrados en que invierten, representados en el tipo de bien inmueble elegido.

(n) El 100 % (cien por ciento) de los Fideicomitentes M² reciben su inversión en las condiciones previstas en el presente Contrato.

19.2. Bases matemáticas-financieras del Fideicomiso

Las bases matemáticas-financieras del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY se encuentran auditadas y tienen como precedente de evaluación las sucesivas calificaciones de riesgo realizadas al Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I, cuyas bases matemáticas-financieras se ven complementadas por la incorporación como variable constructiva de los monoambientes e igualmente mediante los fondos a aportar por los Fideicomitentes M².

Para el modelo inicial se prevén las siguientes características: la adhesión de Fideicomitentes B a un total de 64 (sesenta y cuatro) contratos mensuales durante el lapso de 10 (diez) años, considerándose que de ese total 34 (treinta y cuatro) optarán por la construcción de monoambientes, 25 (veinticinco) optarán por la construcción de apartamentos de 1 (un) dormitorio y 5 (cinco) optarán por la construcción de apartamentos de 2 (dos) dormitorios. Ver imagen 2.

Por otra parte, se prevé durante el período contractual, la adhesión de Fideicomitentes M² que permitan la construcción de mil

ochenta (1.080) unidades constructivas, lo que potenciará el ritmo de adjudicación de los Fideicomitentes B mejorando asimismo la solidez financiera del Fideicomiso en virtud de permitir incrementar la cantidad de Cuotas de tenencia a cobrar y el volumen del patrimonio fiduciario.

Cantidad de Fideicomitentes B a los 5 años

	2 dorm.	1 dorm.	Monoamb.	TOTALES
Cantidad de deptos a const. en 5 años	45	303	496	844
Cantidad de edificios a const. en 5 años	5	15	17	
Porcentaje de entregas a los 5 años	7,58%	10,21%	12,29%	
Porcentaje de entregas a los 10 años	23,23%	25,87%	28,39%	
Total Adherentes en 5 años	300	1.500	2.040	3.840

Ingreso y egresos en base a la incorporación de 7.600 adhesiones al Fideicomiso y 1.080 unidades construidas con aportes de los Fideicomitentes M²

Resumen General	2 dorm.	1 dorm.	Monoamb.	TOTALES
Ventas Cartera Inactiva	0	0	0	0
Nuevas Ventas	594	2.969	4.037	7.600
Ventas Mensuales	5	25	34	64
Modelo Constructivo (cant. mínima de deptos.)	10	20	30	
Cuota de Inscripción + Gastos Administrativos	14.808	12.151	10.902	
Cuota de Espera	17.879	13.166	9.667	
Cuota de Posesión	52.834	39.500	25.875	
Cuota Licitación	47.551	35.550	23.288	

	Nominal	VAN
Disponibilidades	0	0
Obra en Curso	0	0
Ingresos Totales 2 Dorm.	4.763.412.910	1.175.963.532
Ingresos Totales 1 Dorm.	18.078.138.276	4.530.286.806
Ingresos Totales Monoamb.	16.863.392.586	4.317.085.223
Ingresos Financiamiento	6.054.908.997	3.252.161.703
Ingresos por Ventas	88.883.645	52.353.174
Ingresos Pack Mejoras	1.988.160.000	524.876.158
Total Ingresos	**47.836.896.414**	**13.852.726.595**
Egresos por Gastos	615.762.000	258.749.944
Inversión en Obra	30.639.019.283	8.424.535.687
Inversión Pack Mejoras	1.351.154.676	361.109.177
Servicios Financiamiento	6.266.830.812	2.436.206.492
Impuestos	361.015.291	80.442.885
Retribución Adm. Fiduciaria	7.277.097.822	1.831.481.880
Retribución Producto M2	635.765.445	247.151.383
Retribución Adm. Pack Mejoras	276.742.524	73.962.121
Total de Egresos	**47.423.387.853**	**13.713.639.569**
Saldo Ingresos y Egresos	**413.508.561**	**139.087.026**

20. SECCIÓN XX

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

De acuerdo a los fines del Fideicomiso, la Fiduciaria emitirá Certificados de Participación escriturales en los términos y condiciones que se indican a continuación.

Mayor detalle de dicha emisión se provee en el Prospecto de Emisión correspondiente al Fideicomiso.

CALIFICADORA DE RIESGO:

En el **Anexo 10** del Prospecto de Emisión se encuentra la calificación de riesgo efectuada por CARE.

ENTIDAD REGISTRANTE: Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A.

ENTIDAD REPRESENTANTE: Es la BOLSA ELECTRONICA DE VALORES DEL URUGUAY S.A., organismo que actuará como representante de los Titulares de los Valores, de acuerdo a lo previsto por el Art. 73 de la ley 18.627 y cuyo contrato en el **Anexo 3** del Prospecto de Emisión correspondiente al Fideicomiso.

LEY APLICABLE: Ley de la República Oriental del Uruguay.

20.1. Emisión de Certificados de Participación: Ratificación y aceptación

La adquisición por parte de los Titulares del CPB0CS, CPB1CS, CPB2CS y/o CPM² supone la ratificación y aceptación por parte de los Titulares de los Documentos de Emisión correspondientes, del Prospecto y del Contrato de Fideicomiso, así como de todos los demás contratos y Anexos al presente Contrato, estipulaciones, términos y condiciones de la emisión de los Certificados de Participación, los que forman parte del presente otorgamiento.

20.2. Monto y moneda

El monto total de la emisión de Certificados de Participación del Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay es de hasta $ 105.137.519.131 (Pesos Uruguayos ciento cinco mil ciento treinta y siete millones quinientos diecinueve mil ciento treinta y uno) reajustables conforme a la Cláusula 6.1. del contrato de Fideicomiso Financiero, a emitir de acuerdo al siguiente detalle por TRAMOS.

20.2.1. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB0CS (Cuota Suscripción para la opción monoambiente)

El monto total de los Certificados de Participación CPB0CS es de hasta $ 44.011.374 (Pesos Uruguayos cuarenta y cuatro millones once mil trescientos setenta y cuatro), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB0CS es de $ 10.902 (Pesos Uruguayos diez mil novecientos dos), reajustables.

20.2.2. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB0CE (Cuota Espera para la opción monoambiente)

El monto total de los Certificados de Participación CPB0CE es de hasta $ 6.140.950.426 (Pesos Uruguayos seis mil ciento cuarenta millones novecientos cincuenta mil cuatrocientos veintiséis), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB0CE es de $ 9.667 (Pesos Uruguayos nueve mil seiscientos sesenta y siete) reajustables.

20.2.3. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB0CT (Cuota Tenencia para la opción monoambiente)

El monto total de los Certificados de Participación CPB0CT es de hasta $ 16.153.467.525 (Pesos Uruguayos dieciseis mil ciento cincuenta y tres millones cuatrocientos

sesenta y siete mil quinientos veinticinco), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB0CT es de $ 25.875 (Pesos Uruguayos veinticinco mil ochocientos setenta y cinco), reajustables.

20.2.4 Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB1CS (Cuota Suscripción para la opción de un dormitorio)

El monto total de los Certificados de Participación CPB1CS es de hasta $ 32.368.038 (Pesos Uruguayos treinta y dos millones trescientos sesenta y ocho mil treinta y ocho), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB1CS es $ 10.902 (Pesos Uruguayos diez mil novecientos dos), reajustables.

20.2.5. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB1CE (Cuota Espera para la opción de un dormitorio)

El monto total de los Certificados de Participación CPB1CE es de hasta $ 6.334.745.854 (Pesos Uruguayos seis mil trescientos treinta y cuatro millones setecientos cuarenta y cinco mil ochocientos cincuenta y cuatro), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB1CE es de $ 13.166 (Pesos Uruguayos trece mil ciento sesenta y seis), reajustables.

20.2.6. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB1CT (Cuota Tenencia para la opción de un dormitorio)

El monto total de los Certificados de Participación CPB1CT es de hasta $ 17.584.756.150 (Pesos Uruguayos diecisiete mil quinientos ochenta y cuatro millones setecientos cincuenta y seis mil ciento cincuenta), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB1CT es de $ 39.500 (Pesos Uruguayos treinta y nueve mil quinientos), reajustables.

20.2.7. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB2CS (Cuota Suscripción para la opción de dos dormitorios)

El monto total de los Certificados de Participación CPB2CS es de hasta $ 6.475.788 (Pesos Uruguayos seis millones cuatrocientos setenta y cinco mil setecientos ochenta y ocho), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB2CS es de $ 10.902 (Pesos Uruguayos diez mil novecientos dos), reajustables.

20.2.8. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB2CE (Cuota Espera para la opción de dos dormitorios)

El monto total de los Certificados de Participación CPB2CE es de hasta $ 1.782.505.906 (Pesos Uruguayos mil setecientos ochenta y dos millones quinientos cinco mil novecientos seis), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB2CE es de $ 17.879 (Pesos Uruguayos diecisiete mil ochocientos setenta y nueve), reajustables.

20.2.9. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPB2CT (Cuota Tenencia para la opción de dos dormitorios)

El monto total de los Certificados de Participación CPB2CT es de hasta $ 4.524.159.570 (Pesos Uruguayos cuatro mil quinientos veinticuatro millones ciento cincuenta y nueve mil quinientos setenta), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPB2CT es de $ 52.834 (Pesos

Uruguayos cincuenta y dos mil ochocientos treinta y cuatro), reajustables.

20.2.10. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPPM1 (Cuota Pack Mejoras número 1)

El monto total de los Certificados de Participación CPPM1 es hasta $ 1.167.360.000 (Pesos Uruguayos mil ciento sesenta y siete millones trescientos sesenta mil), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPPM1 es de $ 800 (Pesos Uruguayos ochocientos), reajustables.

20.2.11. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPPM2 (Cuota Pack Mejoras número 2)

El monto total de los Certificados de Participación CPPM2 es hasta $ 820.800.000 (Pesos Uruguayos ochocientos veinte millones ochocientos mil), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPPM2 es de $ 2.250 (Pesos Uruguayos dos mil doscientos cincuenta), reajustables.

20.2.12. Monto y moneda de los Certificados de Participación CPM² (aporte Fideicomitente M²)

El monto total de los Certificados de Participación CPM² es hasta $ 50.545.918.500 (Pesos Uruguayos cincuenta mil quinientos cuarenta y cinco millones novecientos dieciocho mil quinientos), reajustables.

El valor nominal de cada Certificado de Participación CPM² es de $ 1 (Peso Uruguayo uno).

20.3. Reajuste

El valor de los Certificados de Participación se reajustará mensualmente, de acuerdo con la variación que resulte mayor entre la verificada en el ICC y la verificada en la fórmula paramétrica definida en la Cláusula 6.1. del Contrato de Fideicomiso partiendo como base de ajuste las variaciones que ocurran en dicho índice desde el correspondiente a agosto del 2021 y siempre que se hubieren verificado incrementos.

20.4. Precio: 100%

20.5. Fecha de emisión

Cada tramo de Certificados de Participación se emitirá en forma diferida. La emisión se realizará mensualmente al 10° día de cada mes (o Día Hábil siguiente en caso de corresponder), según los aportes realizados por los Fideicomitentes, cualquiera sea su categoría, y de acuerdo con los aportes recibidos por parte de los Titulares en las Cuentas del Fideicomiso, hasta el último día del mes anterior a la emisión.

A efectos de considerar que los Fideicomitentes B se encuentran "*al día*" en el cumplimiento de sus obligaciones, deberán integrar el pago de las Cuotas como máximo hasta el día 10 de cada mes (o siguiente Día Hábil según corresponda). Sin perjuicio de lo anterior, para aquellos pagos de las Cuotas que se realicen con posterioridad al día 10 de cada mes, los mismos serán igualmente considerados para la emisión de Certificados de Participación del mes siguiente, de acuerdo con lo establecido en el párrafo precedente. Para el caso de los Fideicomitentes M², la integración de los pagos estará determinada por la fecha de adquisición de cada ½ M² y a los plazos acordados con la Fiduciaria en caso de corresponder. Para este caso, la emisión de los Certificados de Participación correspondientes para los Fideicomitentes M², también será diferida, con el mismo alcance de lo dispuesto en el párrafo precedente con la única diferencia que, dado que los Fideicomitentes M² no asumen obligaciones mensuales, integrarán sus aportes correspondientes a la cantidad de ½ M² que deseen adquirir en cualquier momento del mes. Los Certificados de Participación

correspondientes a los Fideicomitentes M^2, serán emitidos, tal como se indicó, al 10° día (o Día Hábil siguiente en caso de corresponder) del mes siguiente al de su aportación.

Los Fideicomitentes autorizan expresamente a la Fiduciaria a mantener y custodiar en Cuenta Corriente los montos por ellos aportados hasta la correspondiente emisión de los Valores, en los términos, condiciones y plazos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y su Prospecto de Emisión.

Podrá extenderse o anticiparse el referido plazo por motivos fundados, como por ejemplo y sin que implique limitación o enunciación taxativa, días feriados, licencias programadas de personal calificado, o procedimientos internos de contralor que impliquen una modificación a la fecha originalmente prevista.

20.6. Tipo de oferta

Oferta Pública con posibilidad de cotización bursátil autorizada por el Banco Central del Uruguay. Se deja constancia que inicialmente la comercialización se realizará a través de canales privados de comercialización. **En caso de cotización bursátil se realizarán las comunicaciones y notificaciones que la ley y el Banco Central del Uruguay dispongan.**

20.7. Procedimiento de comercialización

La Fiduciaria definirá el procedimiento para la comercialización privada y/o secundaria de los Certificados de Participación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con el punto III. 1. 34 "Transmisión" del Prospecto de Emisión de este Fideicomiso, y con toda aquella legislación aplicable. A tales efectos, se reiterarán en lo pertinente los antecedentes y prácticas aceptadas en la comercialización secundaria que hasta la fecha se desarrolla en el marco del Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I.

20.8. Términos y condiciones de los Certificados de Participación

Los derechos de los Titulares están sujetos a las limitaciones y condiciones establecidas expresamente en el Prospecto, el Contrato de FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY, así como en todos los demás contratos y Anexos al presente Contrato, así como en las estipulaciones, términos y condiciones de la emisión de los Certificados de Participación, los que forman parte del presente otorgamiento.

El presente Contrato de Fideicomiso será inscripto de acuerdo con lo establecido por el artículo 17 de la Ley 17.703 en el Registro Nacional de Actos Personales, Sección Universalidades.

Los costos que se generen por dicha inscripción serán de cargo del Fideicomiso.

Las partes solicitan la certificación notarial de firmas puestas al pie del presente Contrato. Las partes firman al pie del presente en señal de conformidad, en el lugar y fecha indicado en la comparecencia.

P. **Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A.**
Javier Agustín Vigo Gasparotti

Álvaro Héctor Piña
Fideicomitente B