

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO Nº 3516/69



010002 0018588126-%



A018588126

CE UN OC CI OC OC UN DO SE

1 **PRIMER TESTIMONIO: " /Adriana Adelina VIDAL a favor de Juan Diego Laureano**
2 **COLOMÉ SARAVIA (FIDUCIARIO DEL CONTRATO "FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS")/**
3 **- /ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO NOVENTA Y OCHO - SECCIÓN "A"/-** En la
4 Ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República
5 Argentina, a los veintiún días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno,
6 ante mí, Eugenio P. MENDEZ CASARIEGO, escribano adscrito al registro notarial
7 número ciento cuarenta y siete, **COMPARECEN:** por una parte, la señora **Adriana**
8 **Adelina VIDAL**, argentina, nacida el 21 de Marzo de 1954, Documento Nacional
9 de Identidad Número 11.086.147, CUIT/L: 27-11086147-3, casada en primeras
10 nupcias con Mario Alberto Spesso y domiciliada en calle 9 de Julio nº 269 de la
11 Ciudad de Arroyito, provincia de Córdoba, a quien identifico por el documento
12 de identidad que exhibe y que en copia agrego a la presente en los términos
13 del art. 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación; y por la otra lo
14 hace el señor **Juan Diego Laureano COLOMÉ SARAVIA**, argentino, mayor de
15 edad, Documento Nacional de Identidad número 29.203.158, C.U.I.T./L.:24-
16 29203158/7, casado en primeras nupcias con María Soledad Flores, con
17 domicilio en Lote 26 Manzana 61, barrio Altos del Chateau, ciudad y provincia
18 de Córdoba, quien es persona por mí conocida en los términos del art. 306 inciso
19 "b" del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe; así como también de
20 que la señora VIDAL comparece a este acto en ejercicio de sus propios
21 derechos, mientras que el señor Juan Diego Laureano COLOMÉ SARAVIA,
22 interviene en calidad de Fiduciario del contrato **FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS**,
23 constituido mediante instrumento privado de fecha 01 de Noviembre de 2021, y
24 cuyo contenido transcribo a continuación: "**FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS - Entre**
25 **los Srs. Andrés TEY LANFRANCHI, argentino, mayor de edad, Documento**

COMERCIA LATINA S.R.L. DA/2019



Nacional de Identidad Número 29.713.536, C.U.I.T./L.: 20-29713536/9, casado en 26
primeras nupcias con María Constanza MARANZANA, con domicilio en Av. Los 27
Guaranés N° 430, Barrio Country Las Delicias, de esta ciudad de Córdoba, y 28
Antonio Sebastián GAMBONE, argentino, mayor de edad, Documento Nacional 29
de Identidad Número 23.197.930, C.U.I.T./L.: 20-23197930/2, casado en primeras 30
nupcias con Susana Nelli Imwinkelried, domiciliado en calle Independencia 850, 31
barrio Nueva Córdoba, de esta ciudad de Córdoba, provincia homónima, 32
como FIDUCIANTES ORIGINARIOS CLASE A, BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS; la 33
señora Adriana Adelina VIDAL, argentina, nacida el 21 de Marzo de 1954, 34
Documento Nacional de Identidad Número 11.086.147, CUIT/L: 27-11086147-3, 35
casada en primeras nupcias con Mario Alberto Spesso y domiciliada en calle 9 36
de Julio n° 269 de la Ciudad de Arroyito, provincia de Córdoba, como 37
FIDUCIANTE ORIGINARIA CLASE B y BENEFICIARIA; y el Sr. Juan Diego Laureano 38
COLOMÉ SARAVIA, argentino, mayor de edad, Documento Nacional de 39
Identidad número 29.203.158, C.U.I.T./L.:24-29203158/7, casado en primeras 40
nupcias con María Soledad Flores, con domicilio en Lote 26 Manzana 61, barrio 41
Altos del Chateau, ciudad y provincia de Córdoba, como FIDUCIARIO; se ha 42
resuelto constituir el presente contrato de fideicomiso denominado 43
"FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS", cuyo funcionamiento se regirá por las 44
disposiciones del Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero, del Código Civil y 45
Comercial de la Nación y las cláusulas y consideraciones que seguidamente se 46
exponen: CONSIDERACIONES: Los Fiduciantes desean llevar adelante un negocio 47
inmobiliario bajo la figura jurídica del fideicomiso consistente en el aporte y 48
desarrollo inmobiliario de una fracción de terreno, ubicada en la Ciudad de 49
Arroyito, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba, con miras a realizar un 50

[Handwritten signature in blue ink]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO N° 3516/69



010002 0018588127-0



A018588127
CE UN OC CI OC OC UN DO SI

1 loteo compuesto por aproximadamente noventa y cinco (95) lotes, realizar
2 mejoras sobre los mismos, y luego asignar a los Beneficiarios los lotes resultantes
3 para comercializarlos a terceros. El proyecto de urbanización deberá
4 contemplar, dentro de los límites lógicos y normativos, el máximo
5 aprovechamiento de la tierra, para así obtener la mayor cantidad posible de
6 lotes sin que ello desvirtúe el aprovechamiento comercial de los mismos, siempre
7 de acuerdo a la normativa vigente. Los Fiduciantes desean encomendar al
8 Fiduciario la conducción y gestión del proyecto inmobiliario en cuestión, sobre
9 el inmueble que se identifica y describe en la cláusula PRIMERA de este
10 contrato, en función de la experiencia y aptitud demostrada por el Fiduciario y
11 su equipo de trabajo en reconocidos proyectos inmobiliarios de la zona. La
12 Fiduciante Originaria Clase B se compromete única y exclusivamente a ceder en
13 fideicomiso la propiedad del inmueble que más adelante se describe. Los
14 Fiduciantes Originarios Clase A y Fiduciantes Adherentes se comprometen a
15 aportar todos los demás bienes que sean necesarios a los fines de llevar
16 adelante el objeto del presente contrato. En caso de ser necesario el Fiduciario
17 podrá ofrecer a terceras personas la posibilidad de incorporarse al fideicomiso
18 bajo la figura de Fiduciantes Adherentes. Una vez incorporado el inmueble al
19 patrimonio fideicomitado, los Fiduciantes Originarios Clase A y los eventuales
20 Fiduciantes Adherentes, se comprometen a realizar los aportes complementarios
21 necesarios para llevar adelante las mejoras pactadas, en los términos del
22 presente contrato. El Fiduciario recibe y acepta el mandato de llevar adelante
23 la tarea encomendada y se compromete a obrar diligentemente, y a realizar los
24 actos necesarios para concretar la gestión, por cuenta y orden de los
25 Fiduciantes Originarios y de los eventuales Fiduciantes Adherentes. Los



Fiduciantes Originarios han encomendado al Fiduciario entre otras, la ejecución de las obras necesarias para lograr la apertura de calles del loteo, ejecución de obras de provisión de agua potable y provisión de energía eléctrica, con sus respectivos certificados de factibilidad. Sin perjuicio de ello, el fiduciario podrá realizar a su criterio cuantas más obras considere necesarias para el mejor aprovechamiento comercial el emprendimiento. Título I: OBJETO – PLAZO – BIENES FIDEICOMITIDOS PRIMERA (Objeto del fideicomiso): El presente fideicomiso tiene por finalidad: La incorporación a su patrimonio del siguiente bien inmueble: Una fracción de terreno baldía, ubicada en la Ciudad de Arroyito, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba, con Superficie Total de cuarenta y seis mil setecientos cincuenta metros cuadrados (46.750 m.2), empadronada ante la Dirección General de Rentas bajo la cuenta n° 30-05-2139665/6. Su dominio consta inscripto en la Matrícula de Folio Real N° 308.366.- Adquirido el dominio fiduciario del inmueble relacionado, el fiduciario deberá administrar y controlar los distintos bienes fideicomitidos, para desarrollar un emprendimiento inmobiliario, consistente en la subdivisión de la tierra bajo el régimen de loteo.-Gestionar y controlar, la aprobación del emprendimiento por parte de todos los entes públicos o privados que correspondan, debiendo respetar todas y cada una de las diferentes leyes o normativas que sean necesarias.- Gestionar y controlar la correcta apertura de los posibles pasillos o calles que deban trazarse y la correcta distribución de todos los terrenos resultantes según los usos y costumbres habituales.- Gestionar los servicios de agua y electricidad para los lotes resultantes de modo tal que cada lote tenga medidores individuales.- Gestionar toda la documentación necesaria para poder comercializar los lotes resultantes de la aprobación del loteo a terceros

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO N° 3516/69



010002 0018588128-1



A018588128
CE UN OC CI OC OC UN DO OC

1 interesados o adjudicarlos a los beneficiarios o a las personas que ellos
2 designen.-Para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, la Fiduciante
3 Originaria Clase B cederá al Fiduciario, el dominio del inmueble descrito al
4 punto Primero - i; y los Fiduciantes Originarios Clase A aportarán inicialmente el
5 dinero necesario para afrontar todos los gastos derivados de la autorización de
6 la escritura pública traslativa de dominio, confección de planos, generación de
7 C.U.I.T. del presente contrato ante A.F.I.P., e inscripción del mismo ante el
8 Registro Público de Comercio, importe que constituirá el Patrimonio Fiduciario
9 Originante, y al que se sumarán los demás aportes que deberán realizar
10 exclusivamente los Fiduciantes Originarios Clase A y los demás Fiduciantes
11 Adherentes que sean invitados a participar del negocio.-Delegar en la persona
12 que designe el Fiduciario, la comercialización de la totalidad de los lotes que
13 resulten de la subdivisión de la tierra; sean estos de propiedad de los fiduciantes
14 originarios o adherentes.- El objeto del fideicomiso podrá modificarse en caso
15 que así lo decidan la totalidad de los fiduciantes originarios, mediante una
16 asamblea convocada al efecto. SEGUNDA (Condiciones de validez del
17 fideicomiso): La plena validez y vigencia del presente contrato requiere como
18 condición suspensiva que el Fiduciario adquiera el dominio del inmueble
19 descrito en la cláusula PRIMERA. En caso contrario los aportes de dinero que
20 hubiera recibido serán reintegrados de inmediato a los Fiduciantes Originarios y
21 a los Fiduciantes Adherentes. Asimismo el cumplimiento del objeto relativo a la
22 aprobación del emprendimiento inmobiliario se encuentra condicionado por la
23 vigencia de la normativa aplicable al momento de aprobarse los planos, en
24 cuyo caso el Fiduciario deberá adaptar el proyecto originario a las nuevas
25 normas, e informar esta situación a los Fiduciantes. TERCERA (Plazo. Costo de



transferencia): El presente contrato de Fideicomiso comenzará a regir una vez que el inmueble descrito en la cláusula PRIMERA, integre el patrimonio fideicomitado. Asimismo el fideicomiso subsistirá hasta el total cumplimiento de su objeto, siempre que no se extienda más allá del plazo máximo estipulado en el art. 1668 del Código Civil y Comercial, y se extinguirá por las causales establecidas legal y contractualmente. Todos los gastos Iniciales, incluyendo costos, gastos, tributos, impuestos, tasas, contribuciones y honorarios que de acuerdo con la legislación y/o regulaciones vigentes, o de acuerdo con el presente Contrato de Fideicomiso resulte necesario abonar a efectos de efectivizar la toma de posesión del inmueble, o el perfeccionamiento de la transmisión del dominio fiduciario, serán a cargo de los Fiduciantes Originarios Clase A. CUARTA (De los bienes fideicomitados): El patrimonio fideicomitado se integrará con los siguientes bienes: La totalidad de dinero que los Fiduciantes Originarios Clase A y los Fiduciantes Adherentes aporten en fideicomiso para el proyecto inmobiliario, objeto del contrato.- La totalidad de dinero y bienes proveniente de ventas de lotes (sea por "canje" de bienes o servicios, sea por "pre-venta", sea a crédito o de contado, etc.).- La renta que pudiera producir cualquiera de los bienes fideicomitados.- El dinero que se incorpore al patrimonio fideicomitado proveniente de aportes de terceros, préstamos, y/o por cualquier otra causa. - La totalidad de derechos intelectuales que se incorporen al emprendimiento (planos, diseños, metodología de trabajo, etc.). El inmueble descrito en la cláusula PRIMERA, luego de que sea adquirido el dominio por parte del Fiduciario.- Título II: EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS – CONTRATISTAS DE OBRA. QUINTA (De las mejoras): Las mejoras a llevar adelante en ejecución del fideicomiso aquí constituido, serán realizadas según los usos y costumbres

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49 —

50

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO Nº 3516/69



010002 0018588129-2



A018588129
CE UN OC CI OC OC UN DO NU

1 habituales utilizadas para el tipo de obra que se trata, y siempre según las
2 condiciones que establezca el fiduciario en función del perfil del producto
3 orientado a la clase media, y principalmente habitantes de la ciudad de
4 Arroyito. La ejecución de las mismas podrá estar a cargo del Fiduciario del
5 presente contrato, quien deberá gestionar y controlar la compra de materiales,
6 contratar mano de obra y personal idóneo, contratar seguros y cumplir con la
7 normativa legal y previsional vigente; o en su defecto, podrá contratar un
8 desarrollista o contratista de obra. SEXTA (Designación del Desarrollista y
9 Contratista de Obra): El Fiduciario es el responsable de llevar adelante toda
10 actividad tendiente a la selección de los desarrollistas y contratistas a fin de
11 realizar las mejoras. El Fiduciario celebrará con el y/o los Desarrollistas y
12 Contratistas de Obra, los correspondientes Contratos de Locación de Obra
13 general o por ítem, en base a los instrumentos y contratos que serán elaborados
14 conjuntamente por el Fiduciario y los asesores legales, fiscales y/o contables que
15 se decida contratar. El Contratista de Obra adquirirá los materiales –salvo que el
16 Fiduciario acuerde lo contrario, decidiendo proveer el mismo los materiales- y
17 contratará a su riesgo la mano de obra para llevar adelante la ejecución de las
18 mejoras, emitiendo mensualmente el correspondiente Certificado de Obra de
19 manera conjunta con su factura, a fin que dicho certificado sea analizado y
20 aprobado por el Fiduciario. El Contratista de Obra será el único responsable
21 frente a terceros de cualquier falla, vicio o deficiencia detectada en la
22 infraestructura, debiendo mantener indemne al Patrimonio Fideicomitado, al
23 Fiduciario y/o a los Fiduciantes de cualquier reclamo al respecto, aún después
24 que el Fideicomiso se hubiere extinguido. El contratista de obra será el único
25 responsable por el cumplimiento de la normativa legal y previsional vigente de



los dependientes que trabajen en la obra, debiendo contratar los seguros exigidos por las normativas vigentes. El Fiduciario, en defensa de los Bienes Fideicomitidos, podrá disponer la sustitución del Contratista de Obra cuando, de su continuidad, pudiera peligrar la realización total o parcial del negocio.-

SÉPTIMA (Auditor técnico de la obra): Los fiduciantes originarios o adherentes podrán designar un Auditor de Obra. El Auditor de Obra será el encargado de verificar la tarea llevada a cabo por Fiduciario o el Contratista de Obra y aprobar los Certificados de Obra por él emitidos. El profesional percibirá por su labor, en concepto de única retribución, pagos por locación de obra que serán acordados por los fiduciantes conforme su leal saber y entender, pudiendo éste alternar por un sistema de retribución fijo, o bien abonar un porcentaje del monto de cada certificado de obra. Todo ello, de conformidad a los valores de mercado que se manejen en plaza, para tareas de idéntico o similar tenor. El pago de la totalidad de los gastos que resulten del ejercicio de la presente facultad, serán soportados por el fiduciante que hubiera formulado el requerimiento.-

OCTAVA (Del costo de la obra): El costo de la ejecución de la obra será estimado una vez que se haya concluido el desarrollo del proyecto.-

Título III: DEL FIDUCIARIO. NOVENA (Fiduciario): El fiduciario será titular del dominio Fiduciario y responderá por sus propios actos en los términos legales y conforme las facultades otorgadas en el presente contrato de fideicomiso.

DÉCIMA: (De las obligaciones y facultades del Fiduciario): El Fiduciario tendrá las siguientes facultades y obligaciones: Detentar el dominio Fiduciario del inmueble identificado en la cláusula PRIMERA en los términos del presente contrato de fideicomiso. Recibir los aportes dinerarios que cedan los Fiduciantes Originarios Clase A y los Fiduciantes Adherentes en los términos del presente contrato.

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50