

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO Nº 3516/69



R018588130
CE UN OC CI OC OC UN TR CE

1 Administrar los fondos aportados en fideicomiso para el fraccionamiento del
2 terreno y la ejecución de las mejoras. Aplicar los fondos necesarios para hacer
3 frente a los impuestos y demás gastos que genere directamente el patrimonio
4 fideicomitado, sin necesidad de autorización de ninguna naturaleza. Suscribir los
5 contratos de adhesión al fideicomiso en los términos y condiciones de la
6 cláusula VIGÉSIMO QUINTA. Suscribir toda la documentación necesaria para
7 concretar el objeto del fideicomiso. Comercializar por sí mismo o mediante
8 terceras personas designadas por él, los lotes resultantes del emprendimiento,
9 desde el inicio del presente contrato y hasta su finalización, con la forma de
10 pago que libremente disponga. Suscribir contratos de seña, reserva, y cuantos
11 más documentos fuesen necesarios a los fines del mejor desempeño de su
12 función, y celebrar boletos de compraventa o permuta a los fines de transmitir
13 las unidades funcionales a título oneroso. Suscribir las escrituras públicas
14 traslativas de dominio a quién corresponda, en los términos del presente
15 contrato de fideicomiso. Designar Ingenieros, Contadores, Arquitectos,
16 Escribanos y cuantos más profesionales fuesen necesarios para el fiel
17 cumplimiento del objeto del presente. Suscribir toda documentación y llevar
18 adelante todo acto que requieran los Fiduciantes según decisión adoptada en
19 Asamblea. Rendir cuentas anualmente de su gestión indicando: Total de dinero
20 recibido en concepto de aporte de los Fiduciantes.- Total de dinero aplicado al
21 pago de las mejoras, acompañando la totalidad de los certificados de obra
22 respaldatorios, facturas, y documentos.- Total de dinero aplicado al pago de
23 impuestos y gastos no vinculados con las mejoras.- UNDÉCIMA (De los pagos que
24 deba realizar el Fiduciario): Los gastos e impuestos que sean consecuencia
25 directa y necesaria de la administración del patrimonio fideicomitado, podrán

COMERCIA LATINA S.R.L. DACTILO



ser cumplidos por el Fiduciario sin ningún tipo de autorización previa, siempre
que se cumpla con las siguientes condiciones: Que el requerimiento de pago
sea aprobado por el mismo Fiduciario.- Que se acompañen los comprobantes
respaldatorios necesarios como por ejemplo: Facturas, remitos, certificados de
obra, etc., a los fines de proceder al registro contable de dichos pagos.- Que no
medie resolución de la asamblea de Fiduciantes Originarios Clase A, instruyendo
al Fiduciario a no realizar el pago que se esté requiriendo. - DUODÉCIMA (De los
aportes que reciba el Fiduciario): El Fiduciario deberá recibir los pagos de los
Fiduciantes Originarios Clase A y Adherentes en los términos y condiciones
establecidos en el presente contrato de fideicomiso. Ante la falta de
cumplimiento de los aportes comprometidos, el Fiduciario deberá emplazar al
incumplidor para que cumpla con los aportes omitidos dentro de un plazo no
mayor de cinco días. Vencido ese plazo sin que el Fiduciante moroso hubiera
cumplido con el emplazamiento, se procederá de acuerdo a lo dispuesto por la
cláusula VIGÉSIMO SEGUNDA.- DÉCIMO TERCERA (Cuentas): El Fiduciario
administrará fiduciariamente los montos, importes y activos que se obtengan en
virtud de este Contrato de Fideicomiso, pudiendo habilitar las cuentas bancarias
que estime pertinentes para el mejor cumplimiento del objeto del presente. El
Fiduciario podrá efectuar dicha administración en distintas cuentas, conforme lo
que sigue: Cuentas receptoras: donde se acreditarán todos los fondos que el
Fiduciario perciba de los Fiduciantes Adherentes. Cuenta de gastos: donde el
Fiduciario irá acreditando los importes necesarios para atender y abonar los
Gastos del Fideicomiso e Impuestos del Fideicomiso. Cuenta de pago de Obra:
donde se acreditarán los importes necesarios para abonar los certificados de
obra necesaria para llevar a cabo las mejoras. Cuenta de reserva: donde se

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49 —

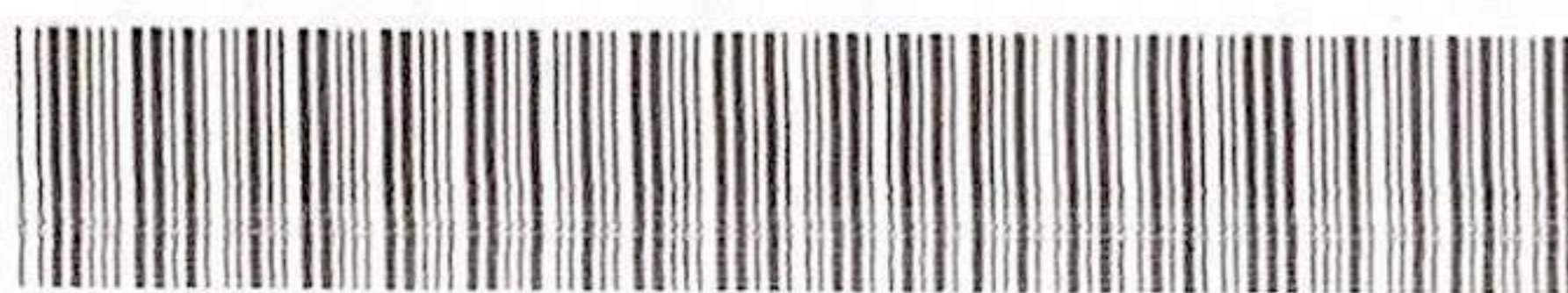
50

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO Nº 3516/69



*010002 0018588131- *



A018588131
CE UN OC CI OC OC UN TR UN

1 acreditarán los importes necesarios para afrontar los costos, gastos e impuestos
2 necesarios para dar fin al Fideicomiso, y cuyo saldo –una vez concluido el
3 objeto del fideicomiso- será transferido a los Fideicomisarios según sus
4 porcentajes en los términos previstos en el presente Contrato de Fideicomiso. La
5 enumeración precedentemente relacionada es meramente ejemplificativa –no
6 taxativa ni obligatoria-, pudiendo el Fiduciario aglutinar las mismas, crear nuevas
7 o distintas cuentas, o suscribir convenios especiales con Bancos u otras
8 entidades financieras, según lo considere, en base a su leal saber y entender,
9 para el mejor desarrollo del Fideicomiso. DÉCIMO CUARTA (Retribución del
10 Fiduciario): El fiduciario percibirá por las tareas previstas en este contrato, un
11 honorario equivalente al cinco por ciento (5%) más I.V.A. si correspondiere, a
12 calcular sobre el costo total de obra, que serán abonados mensualmente con
13 dinero o bienes fideicomitados. En todos los casos, el honorario pactado será
14 abonado única y exclusivamente por los Fiduciantes Originarios Clase A y los
15 Adherentes. DÉCIMO QUINTA (Responsabilidad del Fiduciario): El Fiduciario será
16 responsable por los daños y perjuicios que cause si no se comportara como un
17 diligente, leal y buen hombre de negocios. Se deja aclarado que la función del
18 Fiduciario se encuentra limitada a detentar el dominio Fiduciario de los bienes
19 fideicomitados, realizar su administración, percibir los fondos que aporten los
20 Fiduciantes Originarios Clase A y los Fiduciantes Adherentes en los términos del
21 presente contrato, y disponer de dichos fondos bajo las condiciones también
22 estipuladas en el presente. El Fiduciario no será responsable a título personal por
23 el pago de Impuestos del Fideicomiso, cargas, imposiciones o gravámenes
24 sobre los Bienes Fideicomitados o por el mantenimiento de los mismos. Asimismo
25 el Fiduciario no será responsable por la pérdida o reducción del valor de los

Bienes Fideicomitidos mientras un tribunal competente no determine, por sentencia firme y definitiva, que tal pérdida o reducción se produjo por motivos imputables al Fiduciario, y en la medida y con el alcance que el tribunal resuelva. DÉCIMO SEXTA (Indemnidad): Los Fiduciantes renuncian mediante el presente, en forma total y definitiva, a reclamar al Fiduciario indemnización y/o compensación alguna como consecuencia de cualquier reclamo relacionado con la ejecución de las obras destinadas a mejorar los inmuebles, por parte del Fiduciario, de sus derechos, funciones y tareas bajo el presente Contrato de Fideicomiso y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con los mismos, salvo culpa o dolo de su parte calificada como tal por una sentencia judicial firme y definitiva dictada por los tribunales competentes. Las obligaciones emergentes de esta Cláusula permanecerán vigentes aún después de liquidado y/o extinguido el Fideicomiso, por cualquier causa que sea. DÉCIMO SÉPTIMA (Auxiliares del Fiduciario): En caso que lo considere necesario, el Fiduciario podrá contratar dependientes o profesionales, sean éstos abogados, contadores, administradores, ingenieros, arquitectos, etcétera, a fin que lo asistan en las tareas encomendadas conforme el presente Contrato de Fideicomiso. En cualquier caso, será el Fiduciario quien fijará su retribución, y los costos que así se devenguen serán considerados Gastos del Fideicomiso. DÉCIMO OCTAVA (Renuncia del Fiduciario): El Fiduciario podrá en cualquier momento, mediante notificación a los Fiduciantes Originarios y a los Fiduciantes Adherentes, con una anticipación de sesenta (60) días corridos, renunciar y quedar liberado de las responsabilidades asumidas por el presente Contrato de Fideicomiso, previa rendición de cuentas. La renuncia producirá efectos luego de la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al Fiduciario

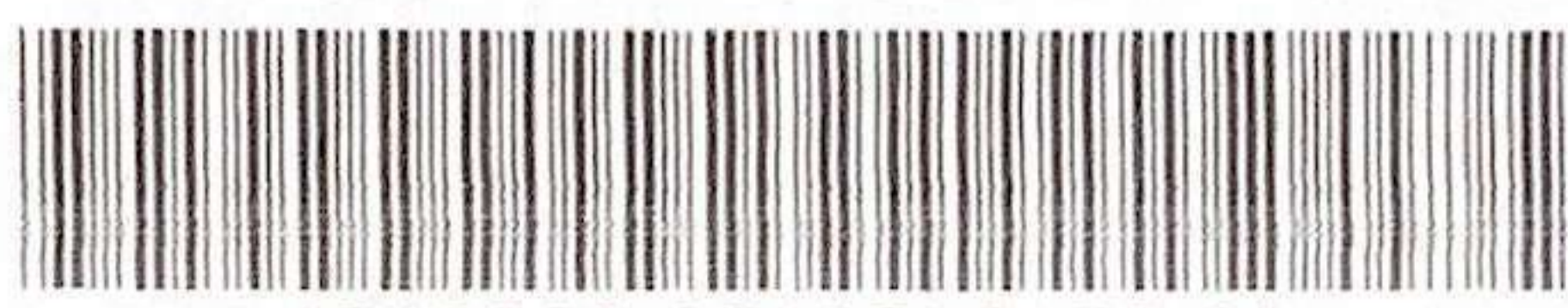
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO N° 3516/69



010002 0018588132-\$



A018588132
CE UN OC CI OC OC UN TR DO

1 sucesor elegido en la forma prevista en este contrato (sin necesidad de que ésta
2 se perfeccione para ser oponible a terceros). El Fiduciario hará sus mejores
3 esfuerzos para que los gastos relacionados con el nombramiento del Fiduciario
4 sucesor, como ser honorarios de abogados, avisos de publicidad, obtención de
5 las autorizaciones correspondientes, etcétera, se reduzcan al mínimo posible,
6 atendiendo a los valores de mercado vigentes en ese momento. Los gastos que
7 sean necesarios a este efecto estarán a cargo del Fideicomiso. DÉCIMO
8 NOVENA (Remoción y reemplazo del Fiduciario): El Fiduciario será removible y
9 reemplazable solo mediando justa causa y por decisión unánime de la
10 asamblea de Fiduciantes Originarios. En caso de vacancia del cargo del
11 Fiduciario por cualquier causa que éste sea, será reemplazado de forma
12 inmediata por quién designe dicha asamblea de Fiduciantes. A los fines de la
13 inscripción del dominio de bienes inmuebles a nombre exclusivo del nuevo
14 Fiduciario designado, el fiduciario deberá suscribir la correspondiente escritura
15 pública, con la conformidad de los Fiduciantes, en donde se deje constancia
16 de la asunción del nuevo Fiduciario. Título IV: DE LOS FIDUCIANTES /
17 BENEFICIARIOS. VIGÉSIMA (Del derecho de información): Los Fiduciantes
18 Originarios y los Fiduciantes Adherentes tendrán el más amplio y completo
19 derecho de información respecto del objeto de fideicomiso. Podrán requerir los
20 informes que estimen convenientes y realizar las auditorias contables,
21 documentales y de las obras cuando lo estimen conveniente siempre que no
22 afecten el normal desarrollo de las tareas. Podrán valerse de los profesionales
23 idóneos que resulten necesarios debiendo cargar el requirente con los costos
24 que ello implique. Los Fiduciantes aceptan que las notificaciones e información
25 sobre todas las cuestiones relativas al Fideicomiso sean realizadas vía e-mail a



las direcciones de correo electrónico que deberán informar al Fiduciario.

26

VIGÉSIMO PRIMERA (De las obligaciones de los Fiduciantes): Los Fiduciantes

27

asumen en este acto las siguientes obligaciones: La Fiduciante Originaria Clase B

28

se obliga única y exclusivamente a ceder en fideicomiso al Fiduciario el

29

inmueble descrito en la cláusula PRIMERA. Los Fiduciantes Originarios Clase A y

30

Fiduciantes Adherentes deberán ceder en fideicomiso al Fiduciario el dinero o

31

los bienes necesarios para ejecutar las obras y mejoras sobre los terrenos de

32

acuerdo al objeto del Fideicomiso. El aporte deberá ser realizado en

33

oportunidad de ser requerido por el Fiduciario, quién deberá requerirlo con una

34

antelación no menor a cinco días corridos. Concurrir oportunamente a suscribir

35

toda la documentación que sea necesaria y la escritura de adjudicación de los

36

lotes que resulten asignados a su favor. Afrontar los Fiduciantes Originarios Clase

37

A, en su caso, los mayores costos que se generen; para lo cual cada Fiduciante

38

deberá aportar proporcionalmente los importes que fuesen necesarios para

39

cubrir el costo real de ejecución del proyecto de mejoras. Prestar toda la

40

colaboración que resulte necesaria, actuando de forma leal y diligente, a los

41

finés del buen cumplimiento del objeto del presente contrato de fideicomiso.

42

VIGÉSIMO SEGUNDA (Incumplimientos): El incumplimiento de la obligación de

43

aportar las sumas de dinero comprometidas por parte de alguno de los

44

Fiduciantes Originarios Clase A o Fiduciantes Adherentes, previo emplazamiento

45

por el término de cinco días, tendrá los siguientes efectos: Se aplicará un interés

46

moratorio a una tasa equivalente al 0,4 por ciento diario sobre el saldo

47

adeudado desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. Los montos

48

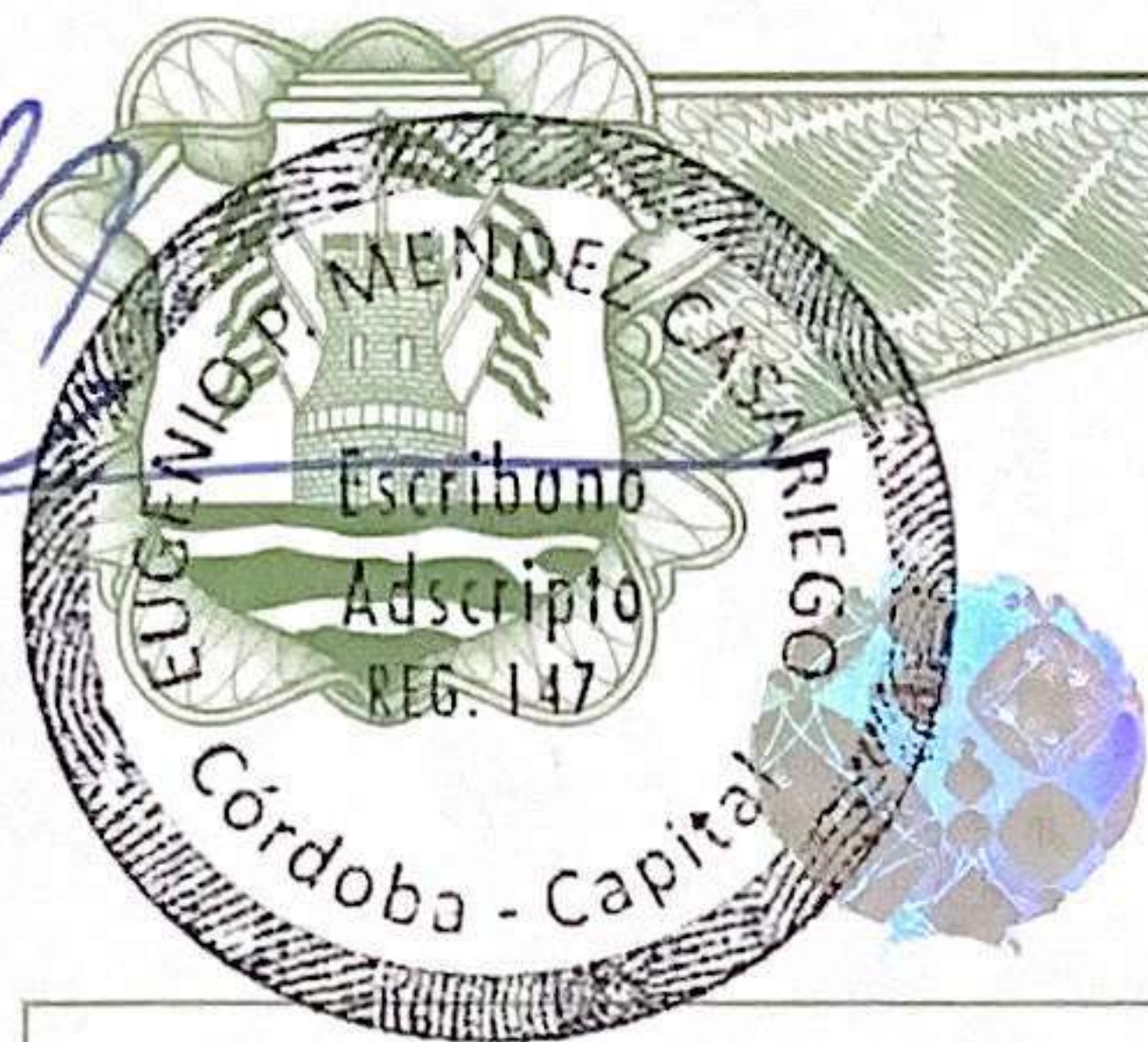
percibidos por el fiduciario en concepto de intereses moratorios serán aplicados

49

a los Gastos del Fideicomiso. El Fiduciario podrá disponer que la obligación sea

50

[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL

DECRETO Nº 3516/69



010002 0018588133-1



A018588133
CE UN OC CI OC OC UN TR TR

1 asumida por otro de los Fiduciantes Originarios Clase A o Fiduciantes Adherentes
2 y/o por un tercero quedando éste subrogado en los derechos del incumplidor,
3 recibiendo el tercero o el Fiduciante que haya asumido la obligación, los
4 beneficios que correspondían al incumplidor en proporción al aporte realizado.
5 En este caso, el Fiduciario hará la devolución al Fiduciante incumplidor de las
6 sumas que hubiera aportado, reteniendo hasta el 35% de los importes
7 comprometidos en concepto de indemnización por incumplimiento. Los fondos
8 serán entregados por el Fiduciario al Fiduciante incumplidor en la medida que
9 los tenga disponibles, una vez que la obligación sea asumida por otro Fiduciante
10 y/o por un tercero de acuerdo a lo previsto en el párrafo precedente. Sin
11 perjuicio de lo dicho anteriormente, el Fiduciario podrá promover las acciones
12 judiciales que resulten pertinentes para obtener el cumplimiento de las
13 obligaciones incumplidas y/o la indemnización que corresponda. VIGÉSIMO
14 TERCERA (De los derechos al beneficio. Porcentajes): La Fiduciante Originaria
15 Clase B, tendrá derecho a participar en los beneficios que produzca el negocio
16 inmobiliario descrito en la cláusula segunda, en la proporción del treinta y tres
17 coma cinco por ciento (33,5%) del total de los lotes que resulten de la
18 subdivisión del inmueble de mayor superficie bajo el régimen de Loteo.
19 Asimismo, los Fiduciantes Originarios Clase A y demás Fiduciantes Adherentes,
20 tendrán derecho a participar en los beneficios que produzca el negocio
21 inmobiliario descrito en la cláusula segunda, en la proporción del sesenta y seis
22 coma cinco por ciento (66,5%) restante, sobre el total de los lotes que resulten
23 de la subdivisión del inmueble de mayor superficie bajo el régimen de Loteo. Los
24 beneficios serán distribuidos entre los Beneficiarios, una vez que se hayan
25 concluido las mejoras sobre los terrenos y de acuerdo con lo previsto por las

GRUPO EDITORIAL LA LUNA S.R.L. - 2017/10

