

FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS

Handwritten signature of Eugenio P. Mendez Casariego.



Entre los Srs. Andrés TEY LANFRANCHI, argentino, mayor de edad, Documento Nacional de Identidad Número 29.713.536, C.U.I.T./L.: 20-29713536/9, casado en primeras nupcias con María Constanza MARANZANA, con domicilio en Av. Los Guaranés Nº 430, Barrio Country Las Delicias, de esta ciudad de Córdoba, y Antonio Sebastián GAMBONE, argentino, mayor de edad, Documento Nacional de Identidad Número 23.197.930, C.U.I.T./L.: 20-23197930/2, casado en primeras nupcias con Susana Nelli Imwinkelried, domiciliado en calle Independencia 850, barrio Nueva Córdoba, de esta ciudad de Córdoba, provincia homónima, como FIDUCIANTES ORIGINARIOS CLASE A, BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS; la señora Adriana Adelina VIDAL, argentina, nacida el 21 de Marzo de 1954, Documento Nacional de Identidad Número 11.086.147, CUIT/L: 27-11086147-3, casada en primeras nupcias con Mario Alberto Spesso y domiciliada en calle 9 de Julio n° 269 de la Ciudad de Arroyito, provincia de Córdoba, como FIDUCIANTE ORIGINARIA CLASE B y BENEFICIARIA; y el Sr. Juan Diego Laureano COLOMÉ SARAVIA, argentino, mayor de edad, Documento Nacional de Identidad número 29.203.158, C.U.I.T./L.:24-29203158/7, casado en primeras nupcias con María Soledad Flores, con domicilio en Lote 26 Manzana 61, barrio Altos del Chateau, ciudad y provincia de Córdoba, como FIDUCIARIO; se ha resuelto constituir el presente contrato de fideicomiso denominado "FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS", cuyo funcionamiento se registrá por las disposiciones del Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero, del Código Civil y Comercial de la Nación y las cláusulas y consideraciones que seguidamente se exponen:

CONSIDERACIONES:

1. Los Fiduciantes desean llevar adelante un negocio inmobiliario bajo la figura jurídica del fideicomiso consistente en el aporte y desarrollo inmobiliario de una fracción de terreno, ubicada en la Ciudad de Arroyito, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba, con miras a realizar un loteo compuesto por aproximadamente noventa y cinco (95) lotes, realizar mejoras sobre los mismos, y luego asignar a los Beneficiarios los lotes resultantes para comercializarlos a terceros. El proyecto de urbanización deberá contemplar, dentro de los límites lógicos y normativos, el máximo aprovechamiento de la tierra, para así obtener la mayor cantidad posible de lotes sin que ello desvirtúe el aprovechamiento comercial de los mismos, siempre de acuerdo a la normativa vigente.
2. Los Fiduciantes desean encomendar al Fiduciario la conducción y gestión del proyecto inmobiliario en cuestión, sobre el inmueble que se identifica y describe en la cláusula PRIMERA de este contrato, en función de la experiencia y aptitud demostrada por el Fiduciario y su equipo de trabajo en reconocidos proyectos inmobiliarios de la zona.
3. La Fiduciante Originaria Clase B se compromete única y exclusivamente a ceder en fideicomiso la propiedad del inmueble que más adelante se describe. Los Fiduciantes Originarios Clase A y Fiduciantes Adherentes se comprometen a aportar todos los demás bienes que sean necesarios a los fines de llevar adelante el objeto del presente contrato.

Handwritten signature of Andrés Tey Lanfranchi.

Handwritten signature of Antonio Sebastián Gambone.

Handwritten signature of Juan Diego Laureano Colomé Saravia.

Handwritten signature of Eugenio P. Mendez Casariego.

4. En caso de ser necesario el **Fiduciario** podrá ofrecer a terceras personas la posibilidad de incorporarse al fideicomiso bajo la figura de **Fiduciantes Adherentes**.
5. Una vez incorporado el inmueble al patrimonio fideicomitado, los **Fiduciantes Originarios Clase A** y los eventuales **Fiduciantes Adherentes**, se comprometen a realizar los aportes complementarios necesarios para llevar adelante las mejoras pactadas, en los términos del presente contrato.
6. El **Fiduciario** recibe y acepta el mandato de llevar adelante la tarea encomendada y se compromete a obrar diligentemente, y a realizar los actos necesarios para concretar la gestión, por cuenta y orden de los **Fiduciantes Originarios** y de los eventuales **Fiduciantes Adherentes**.
7. 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:

- i. 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.-
- ii. Adquirido el dominio fiduciario del inmueble relacionado, el fiduciario deberá administrar y controlar los distintos bienes fideicomitados, para desarrollar un emprendimiento inmobiliario, consistente en la subdivisión de la tierra bajo el régimen de loteo.-
- iii. 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.
- iv. 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.



Página 2 de 14



- v. Gestionar los servicios de agua y electricidad para los lotes resultantes de modo tal que cada lote tenga medidores individuales.
- vi. Gestionar toda la documentación necesaria para poder comercializar los lotes resultantes de la aprobación del loteo a terceros interesados o adjudicarlos a los beneficiarios o a las personas que ellos designen.-
- vii. Para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, la Fiduciante Originaria Clase B cederá al Fiduciario, el dominio del inmueble descrito al punto Primero – i; y los Fiduciantes Originarios Clase A aportarán inicialmente el dinero necesario para afrontar todos los gastos derivados de la autorización de la escritura pública traslativa de dominio, confección de planos, generación de C.U.I.T. del presente contrato ante A.F.I.P., e inscripción del mismo ante el Registro Público de Comercio, importe que constituirá el **Patrimonio Fiduciario Originante**, y al que se sumarán los demás aportes que deberán realizar exclusivamente los Fiduciantes Originarios Clase A y los demás Fiduciantes Adherentes que sean invitados a participar del negocio.-
- viii. Delegar en la persona que designe el Fiduciario, la comercialización de la totalidad de los lotes que resulten de la subdivisión de la tierra; sean estos de propiedad de los fiduciantes originarios o adherentes.
- ix. El objeto del fideicomiso podrá modificarse en caso que así lo decidan la totalidad de los fiduciantes originarios, mediante una asamblea convocada al efecto.



**SEGUNDA (Condiciones de validez del fideicomiso):** La plena validez y vigencia del presente contrato requiere como condición suspensiva que el Fiduciario adquiera el dominio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA. En caso contrario los aportes de dinero que hubiera recibido serán reintegrados de inmediato a los Fiduciantes Originarios y a los Fiduciantes Adherentes. Asimismo el cumplimiento del objeto relativo a la aprobación del emprendimiento inmobiliario se encuentra condicionado por la vigencia de la normativa aplicable al momento de aprobarse los planos, en cuyo caso el Fiduciario deberá adaptar el proyecto originario a las nuevas 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.

Página 3 de 14

**CUARTA (De los bienes fideicomitidos):** El patrimonio fideicomitado se integrará con los siguientes bienes:

1. La totalidad de dinero que los Fiduciantes Originarios Clase A y los Fiduciantes Adherentes aporten en fideicomiso para el proyecto inmobiliario, objeto del contrato.
2. 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.).
3. La renta que pudiera producir cualquiera de los bienes fideicomitados.
4. El dinero que se incorpore al patrimonio fideicomitado proveniente de aportes de terceros, préstamos, y/o por cualquier otra causa.
5. La totalidad de derechos intelectuales que se incorporen al emprendimiento (planos, diseños, metodología de trabajo, etc.).
6. El inmuebles 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 habituales utilizadas para el tipo de obra que se trata, y siempre según las condiciones que establezca el fiduciario en función del perfil del producto orientado a la clase media, y principalmente habitantes de la ciudad de Arroyito. La ejecución de las mismas podrá estar a cargo del Fiduciario del presente contrato, quien deberá gestionar y controlar la compra de materiales, contratar mano de obra y personal idóneo, contratar seguros y cumplir con la normativa legal y previsional vigente; o en su defecto, podrá contratar un desarrollista o contratista de obra.

**SEXTA (Designación del Desarrollista y Contratista de Obra):** El Fiduciario es el responsable de llevar adelante toda actividad tendiente a la selección de los desarrollistas y contratistas a fin de realizar las mejoras. El Fiduciario celebrará con el y/o los Desarrollistas y Contratistas de Obra, los correspondientes Contratos de Locación de Obra general o por ítem, en base a los instrumentos y contratos que serán elaborados conjuntamente por el Fiduciario y los asesores legales, fiscales y/o contables que se decida contratar. El Contratista de Obra adquirirá los materiales –salvo que el Fiduciario acuerde lo contrario, decidiendo proveer el mismo los materiales- y contratará a su riesgo la mano de obra para llevar adelante la ejecución de las mejoras, emitiendo mensualmente el correspondiente Certificado de Obra de manera conjunta con su factura, a fin que dicho certificado sea analizado y aprobado por el Fiduciario. El Contratista de Obra será el único responsable frente a terceros de cualquier falla, vicio o deficiencia detectada en la infraestructura, debiendo mantener indemne al Patrimonio Fideicomitado, al Fiduciario y/o a los Fiduciantes de cualquier reclamo al



respecto, aún después que el Fideicomiso se hubiere extinguido. El contratista de obra será el único 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.

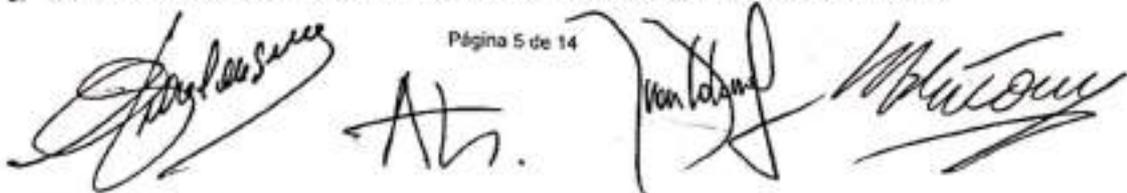
**OCTAVA (Del costo de la obra):** El costo de la ejecución de la obra será estimado una vez que se haya concluido el desarrollo del proyecto.-

### 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:

1. Detentar el dominio Fiduciario del inmueble identificado en la cláusula PRIMERA en los términos del presente contrato de fideicomiso.
2. Recibir los aportes dinerarios que cedan los Fiduciantes Originarios Clase A y los Fiduciantes Adherentes en los términos del presente contrato.
3. Administrar los fondos aportados en fideicomiso para el fraccionamiento del terreno y la ejecución de las mejoras.
4. Aplicar los fondos necesarios para hacer frente a los impuestos y demás gastos que genere directamente el patrimonio fideicomitado, sin necesidad de autorización de ninguna naturaleza.
5. Suscribir los contratos de adhesión al fideicomiso en los términos y condiciones de la cláusula VIGÉSIMO QUINTA.
6. Suscribir toda la documentación necesaria para concretar el objeto del fideicomiso.



7. Comercializar por sí mismo o mediante terceras personas designadas por él, los lotes resultantes del emprendimiento, desde el inicio del presente contrato y hasta su finalización, con la forma de pago que libremente disponga.
8. Suscribir contratos de seña, reserva, y cuantos más documentos fuesen necesarios a los fines del mejor desempeño de su función, y celebrar boletos de compraventa o permuta a los fines de transmitir las unidades funcionales a título oneroso.
9. Suscribir las escrituras públicas traslativas de dominio a quién corresponda, en los términos del presente contrato de fideicomiso.
10. Designar Ingenieros, Contadores, Arquitectos, Escribanos y cuantos más profesionales fuesen necesarios para el fiel cumplimiento del objeto del presente.
11. Suscribir toda documentación y llevar adelante todo acto que requieran los Fiduciantes según decisión adoptada en Asamblea.
12. Rendir cuentas anualmente de su gestión indicando:
  - a. Total de dinero recibido en concepto de aporte de los Fiduciantes.
  - b. Total de dinero aplicado al pago de las mejoras, acompañando la totalidad de los certificados de obra respaldatorios, facturas, y documentos.
  - c. Total de dinero aplicado al pago de impuestos y gastos no vinculados con las mejoras.

**UNDÉCIMA (De los pagos que deba realizar el Fiduciario):** Los gastos e impuestos que sean consecuencia directa y necesaria de la administración del patrimonio fideicomitado, podrán ser cumplidos por el Fiduciario sin ningún tipo de autorización previa, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Que el requerimiento de pago sea aprobado por el mismo Fiduciario.
2. 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.
3. 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.



Página 6 de 14



**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:

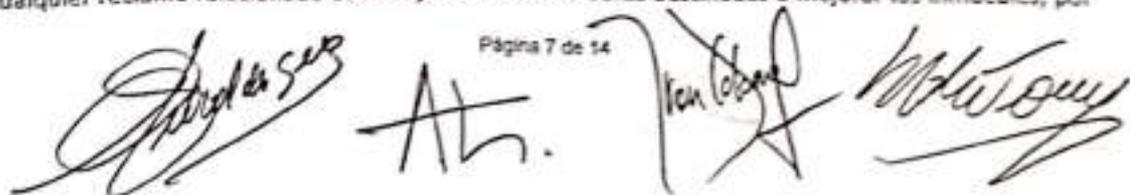
- Cuentas receptoras: donde se acreditarán todos los fondos que el Fiduciario perciba de los Fiduciantes Adherentes.
- Cuenta de gastos: donde el Fiduciario irá acreditando los importes necesarios para atender y abonar los Gastos del Fideicomiso e Impuestos del Fideicomiso.
- Cuenta de pago de Obra: donde se acreditarán los importes necesarios para abonar los certificados de obra necesaria para llevar a cabo las mejoras.
- Cuenta de reserva: donde se acreditarán los importes necesarios para afrontar los costos, gastos e impuestos necesarios para dar fin al Fideicomiso, y cuyo saldo -una vez concluido el objeto del fideicomiso- será transferido a los Fideicomisarios según sus porcentajes en los términos previstos en el presente Contrato de Fideicomiso.

La enumeración precedentemente relacionada es meramente ejemplificativa -no taxativa ni obligatoria-, pudiendo el Fiduciario aglutinar las mismas, crear nuevas o distintas cuentas, o suscribir convenios especiales con Bancos u otras entidades financieras, según lo considere, en base a su leal saber y entender, para el mejor desarrollo del Fideicomiso.

**DÉCIMO CUARTA (Retribución del Fiduciario):** El fiduciario percibirá por las tareas previstas en este contrato, un honorario equivalente al cinco por ciento (5%) más I.V.A. si correspondiere, a calcular sobre el costo total de obra, que serán abonados mensualmente con dinero o bienes fideicomitidos. En todos los casos, el honorario pactado será abonado única y exclusivamente por los Fiduciantes Originarios Clase A y los Adherentes.

**DÉCIMO QUINTA (Responsabilidad del Fiduciario):** El Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios que cause si no se comportara como un diligente, leal y buen hombre de negocios. Se deja aclarado que la función del Fiduciario se encuentra limitada a detentar el dominio Fiduciario de los bienes fideicomitidos, realizar su administración, percibir los fondos que aporten los Fiduciantes Originarios Clase A y los Fiduciantes Adherentes en los términos del presente contrato, y disponer de dichos fondos bajo las condiciones también estipuladas en el presente. El Fiduciario no será responsable a título personal por el pago de Impuestos del Fideicomiso, cargas, imposiciones o gravámenes sobre los Bienes Fideicomitidos o por el mantenimiento de los mismos. Asimismo 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 Fideicomitados al Fiduciario sucesor elegido en la forma prevista en este contrato (sin necesidad de que ésta se perfeccione para ser oponible a terceros). El Fiduciario hará sus mejores esfuerzos para que los gastos relacionados con el nombramiento del Fiduciario sucesor, como ser honorarios de abogados, avisos de publicidad, obtención de las autorizaciones correspondientes, etcétera, se reduzcan al mínimo posible, atendiendo a los valores de mercado vigentes en ese momento. Los gastos que sean necesarios a este efecto estarán a cargo del Fideicomiso.

**DÉCIMO NOVENA (Remoción y reemplazo del Fiduciario):** El Fiduciario será removible y reemplazable solo mediando justa causa y por decisión unánime de la asamblea de Fiduciantes Originarios. En caso de vacancia del cargo del Fiduciario por cualquier causa que éste sea, será reemplazado de forma inmediata por quién designe dicha asamblea de Fiduciantes. A los fines de la inscripción del dominio de bienes inmuebles a nombre exclusivo del nuevo Fiduciario designado, el fiduciario deberá suscribir la correspondiente escritura pública, con la conformidad de los Fiduciantes, en donde se deje constancia de la asunción del nuevo Fiduciario.

#### Título IV: DE LOS FIDUCIANTES / BENEFICIARIOS

**VIGÉSIMA (Del derecho de información):** Los Fiduciantes Originarios y los Fiduciantes Adherentes tendrán el más amplio y completo derecho de información respecto del objeto de fideicomiso. Podrán requerir los informes que estimen convenientes y realizar las auditorias contables, documentales y de las obras cuando lo estimen conveniente siempre que no afecten el normal desarrollo de las tareas. Podrán valerse de los profesionales idóneos que resulten necesarios debiendo cargar el requirente con los costos que ello implique. Los Fiduciantes aceptan que las notificaciones e información sobre todas las cuestiones relativas al Fideicomiso sean realizadas vía e-mail a las direcciones de correo electrónico que deberán informar al Fiduciario.



Página 8 de 14



**VIGÉSIMO PRIMERA (De las obligaciones de los Fiduciarios):** Los Fiduciarios asumen en este acto las siguientes obligaciones:

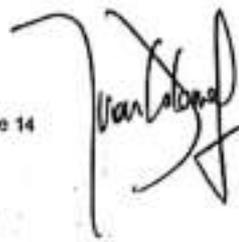
1. La Fiduciaria Originaria Clase B se obliga única y exclusivamente a ceder en fideicomiso al Fiduciario el inmueble descrito en la cláusula PRIMERA.
2. Los Fiduciarios Originarios Clase A y Fiduciarios Adherentes deberán ceder en fideicomiso al Fiduciario el dinero o los bienes necesarios para ejecutar las obras y mejoras sobre los terrenos de acuerdo al objeto del Fideicomiso. El aporte deberá ser realizado en oportunidad de ser requerido por el Fiduciario, quién deberá requerirlo con una antelación no menor a cinco días corridos.
3. Concurrir oportunamente a suscribir toda la documentación que sea necesaria y la escritura de adjudicación de los lotes que resulten asignados a su favor.
4. Afrontar los Fiduciarios Originarios Clase A, en su caso, los mayores costos que se generen; para lo cual cada Fiduciario deberá aportar proporcionalmente los importes que fuesen necesarios para cubrir el costo real de ejecución del proyecto de mejoras.
5. Prestar toda la colaboración que resulte necesaria, actuando de forma leal y diligente, a los fines del buen cumplimiento del objeto del presente contrato de fideicomiso.

**VIGÉSIMO SEGUNDA (Incumplimientos):** El incumplimiento de la obligación de aportar las sumas de dinero comprometidas por parte de alguno de los Fiduciarios Originarios Clase A o Fiduciarios Adherentes, previo emplazamiento por el término de cinco días, tendrá los siguientes efectos:

1. Se aplicará un interés moratorio a una tasa equivalente al 0,4 por ciento diario sobre el saldo adeudado desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. Los montos percibidos por el fiduciario en concepto de intereses moratorios serán aplicados a los Gastos del Fideicomiso.
2. El Fiduciario podrá disponer que la obligación sea asumida por otro de los Fiduciarios Originarios Clase A o Fiduciarios Adherentes y/o por un tercero quedando éste subrogado en los derechos del incumplidor, recibiendo el tercero o el Fiduciario que haya asumido la obligación, los beneficios que correspondían al incumplidor en proporción al aporte realizado. En este caso, el Fiduciario hará la devolución al Fiduciario incumplidor de las sumas que hubiera aportado, reteniendo hasta el 35% de los importes comprometidos en concepto de indemnización por incumplimiento. Los fondos serán entregados por el Fiduciario al Fiduciario incumplidor en la medida que los tenga disponibles, una vez que la obligación sea asumida por otro Fiduciario y/o por un tercero de acuerdo a lo previsto en el párrafo precedente.
3. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, el Fiduciario podrá promover las acciones judiciales que resulten pertinentes para obtener el cumplimiento de las obligaciones incumplidas y/o la indemnización que corresponda.



Página 9 de 14  
Ah.



**VIGÉSIMO TERCERA (De los derechos al beneficio. Porcentajes):** La Fiduciante Originaria Clase B, tendrá derecho a participar en los beneficios que produzca el negocio inmobiliario descrito en la cláusula segunda, en la proporción del treinta y tres coma cinco por ciento (33,5%) del total de los lotes que resulten de la subdivisión del inmueble de mayor superficie bajo el régimen de Loteo. Asimismo, los Fiduciantes Originarios Clase A y demás Fiduciantes Adherentes, tendrán derecho a participar en los beneficios que produzca el negocio inmobiliario descrito en la cláusula segunda, en la proporción del sesenta y seis coma cinco por ciento (66,5%) restante, sobre el total de los lotes que resulten de la subdivisión del inmueble de mayor superficie bajo el régimen de Loteo. Los beneficios serán distribuidos entre los Beneficiarios, una vez que se hayan concluido las mejoras sobre los terrenos y de acuerdo con lo previsto por las cláusulas vigésimo sexta y vigésimo séptima.

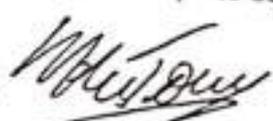
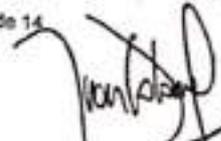
**VIGÉSIMO CUARTA (De la cesión del beneficio):** Los beneficiarios no podrán ceder su beneficio a terceras partes ajenas a este contrato, sino con la autorización previa y escrita del Fiduciario.

**VIGÉSIMO QUINTA (Fiduciantes Adherentes):** Se entenderá por Fiduciantes Adherentes a los aportantes de bienes en Patrimonio Fiduciario que ingresen con posterioridad a la firma del presente Contrato de Fideicomiso, que se obligan a aportar, en el porcentaje que se acuerde, los fondos suficientes para afrontar el costo total del fraccionamiento de los terrenos y la ejecución de las obras de mejoras e implementación de servicios. En instrumento suscripto en forma conjunta por el Fiduciario y el Fiduciante Adherente se identificará el aporte y el derecho al lote o metros cuadrados que, como Beneficiario, tendrá derecho el Fiduciante Adherente una vez concretado el objeto del fideicomiso. En dicho instrumento deberá el Fiduciante Adherente declarar expresamente que ha tomado conocimiento de todas las cláusulas del presente Contrato de Fideicomiso, adhiriendo a todas ellas sin reserva alguna. La asignación definitiva de las parcelas o de los metros cuadrados a que tenga derecho el Fiduciante Adherente, en calidad de Beneficiario, se concretará una vez alcanzado el objeto del contrato. Queda expresamente prohibido al Fiduciante Adherente la cesión o transferencia, total ó parcial de los derechos adquiridos en el presente Fideicomiso, salvo autorización previa y por escrito del Fiduciario.

#### **Título V: DE LOS LOTES RESULTANTES**

**VIGÉSIMO SEXTA (De la asignación de lotes. Escrituración):** Una vez visado el plano de subdivisión bajo el régimen de loteo, se asignarán los lotes resultantes a los beneficiarios. El procedimiento a seguir para la asignación de lotes será establecido de común acuerdo entre las partes mediante un esquema que garantice la distribución equitativa de los mismos, que refleje la buena fe y confianza mutua con la que las partes han celebrado el presente contrato, y que evite los resultados excesivamente favorables o perjudiciales para una cualquiera de las partes. El fiduciario será el responsable de transmitir formalmente el dominio de los lotes a sus respectivos adquirentes, una vez ejecutadas las mejoras y protocolizado el plano de subdivisión ante el Registro General de la Propiedad. Las escrituras públicas serán suscriptas por el escribano que designe el fiduciario, siendo todos los gastos que las mismas demanden a cargo exclusivo de los respectivos adquirentes.

**VIGÉSIMO SÉPTIMA (De la venta de los lotes. Distribución de beneficios):** Con la intención de promover una estrategia unificada e integral de comercialización de los lotes que forman parte del



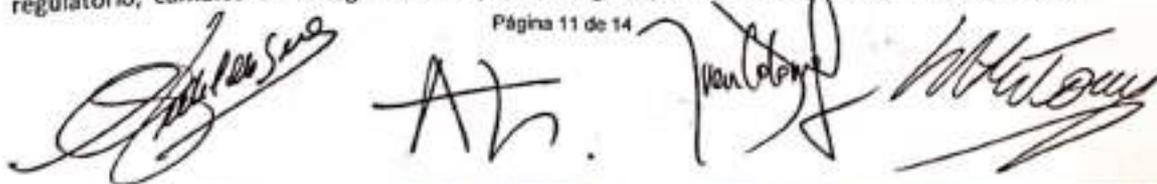
loteo relacionado, el administrador fiduciario, o las personas que este designe, serán los únicos autorizados para llevar adelante la comercialización de los lotes resultantes, independientemente de quien resultare asignatario de los mismos, y en función de los precios fijados por el fiduciario. Pasados cinco (5) años desde el visado del plano de subdivisión del inmueble de mayor superficie, cualquiera de los beneficiarios de los lotes resultantes podrá ocuparse sin restricción alguna de la comercialización de sus lotes. Los fondos provenientes de ventas efectuadas por el fiduciario, formarán parte del patrimonio fideicomitido, y solo podrán ser entregadas a los fiduciantes originarios o adherentes que corresponda, en función de la titularidad de los lotes vendidos según la asignación previa.

#### Título VI: ASAMBLEA DE FIDUCIANTES

**VIGÉSIMO OCTAVA (De la asamblea de Fiduciantes):** La asamblea de Fiduciantes adoptará sus decisiones por el régimen del órgano de gobierno de la Sociedad de Responsabilidad Limitada, pudiendo hacerse inclusive por el sistema de voto comunicado o consulta simultánea. Supletoriamente, en todo lo que no esté previsto, se aplicará el régimen de las asambleas de las Sociedades Anónimas. La presidencia de la asamblea o el cursado de la comunicación en su caso serán cumplidas por el Fiduciario. Podrá convocarse en primera y segunda convocatoria de forma simultánea para que la segunda se realice una hora después de la fijada en primera convocatoria. Las asambleas podrán ser convocadas por cualquiera de los Fiduciantes o por el Fiduciario bastando para ello la comunicación vía e-mail con una antelación no menor a diez días y no mayor a treinta. Las decisiones se adoptarán con la concurrencia de los votos presentes que representes al menos el 51% de los aportes al Fideicomiso. El mismo sistema regirá para las decisiones relativas a disolución del fideicomiso, remoción y reemplazo de proyectista, contratista de obra, auditor técnico, Fiduciantes y adjudicación de unidades no vendidas. Los votos de cada fiduciante serán en proporción a los aportes que hayan realizado al fideicomiso.

#### Título VII: RIESGOS DE LA ACTIVIDAD – APORTES COMPLEMENTARIOS

**VIGÉSIMO NOVENA (Factores de riesgo):** La inversión y/o participación en el presente contrato de fideicomiso importa la asunción de los riesgos asociados a la actividad inmobiliaria y posterior comercialización. Los bienes del Fiduciario y de los Fiduciantes, no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, ni existen garantías de terceros ni recursos contra el patrimonio de éstos, que asegure el cobro del valor nominal de los aportes ni su rentabilidad, los que serán satisfechos exclusivamente con el patrimonio Fiduciario. En razón de tratarse de una actividad no exenta de riesgos, existe la posibilidad de pérdidas, totales o parciales, de los aportes y/o inversiones realizados. Tanto el Fiduciante originario y los Fiduciantes Adherentes deberán evaluar y considerar, previo a su inversión o aporte, que no es posible ofrecer garantía alguna respecto de los acontecimientos económicos, políticos, financieros, monetarios, etc. de la economía argentina ni de los actos o políticas de gobierno ya sea en materia fiscal, impositiva, monetaria, aduanera, etc., que aseguren un resultado económico determinado del presente fideicomiso. El fideicomiso estará expuesto a los avatares de la vida política argentina, pudiendo recaer sobre el mismo, entre otros, confiscación de bienes, expropiaciones, limitaciones al dominio, modificación del marco legal regulatorio, cambios en la legislación impositiva vigente, cambio de moneda, indisponibilidad o



limitación en el uso del dinero, etc. y/o cualquier otra acción política y/o económica y/o legislativa que implique en alguna medida inestabilidad política o económica. El negocio inmobiliario, en todos sus aspectos se encuentra sujetos a variaciones de precios, que podrían depender, entre otros aspectos, del comportamiento del mercado local y/o internacional, a la demanda interna y/o externa de inmuebles. También existe el riesgo derivado de la comercialización y la percepción del precio de venta y de las tareas y actividades propias a desarrollarse previas a la comercialización. El sistema actual de tipo de cambio y los valores de la cotización de la moneda norteamericana pueden hacer variar las ecuaciones económicas tenidas en cuenta a la fecha de constitución del fideicomiso y los resultados esperados. También existen riesgos no expresamente detallados en el presente y asociados a la actividad inmobiliaria en general, su administración, explotación y/o comercialización, que su acaecimiento pueden distorsionar los resultados económicos esperados por los integrantes del fideicomiso.

**TRIGÉSIMA (Aportes complementarios):** En atención a los riesgos propios del negocio inmobiliario y de las circunstancias económicas que pudieren surgir en el país que hicieren variar el cronograma y los costos para concretar el negocio, exclusivamente los Fiduciantes Originarios Clase A y los eventuales Fiduciantes Adherentes, cada uno en forma proporcional a su aporte, se obligan a aportar e integrar los fondos que resulten necesarios para cumplimentar el fin del presente.

#### Título VIII: EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN

**TRIGÉSIMO PRIMERA (Extinción del fideicomiso):** El presente fideicomiso se extinguirá por las siguientes razones:

1. Cumplimiento total del objeto del fideicomiso.
2. Vencimiento del plazo establecido en el art. 1668 del Código Civil y Comercial.
3. Imposibilidad sobreviniente de cumplir con el objeto.
4. Insuficiencia de los bienes fideicomitidos para hacer frente a su objeto.
5. Por decisión de la asamblea de Fiduciantes, siempre que se garanticen los derechos de los terceros adquirentes de lotes.

Producida la causal de extinción del fideicomiso, el Fiduciario deberá convocar de inmediato a asamblea de Fiduciantes a los fines de que adopten las medidas necesarias para subsanar la causal disolutoria, o bien disponer las medidas para la liquidación.

#### Título VIII: DOMICILIO, EJERCICIO Y JURISDICCIÓN

**TRIGÉSIMO SEGUNDA (Domicilios):** Las partes constituyen domicilio en los sitios indicados en el presente, donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen, incluida la citación de comparendo a procesos judiciales. Las partes podrán cambiar su domicilio mediante comunicación fehaciente a las demás partes incluido el Fiduciario. El domicilio se tendrá por modificado cuando el



Página 12 de 14



destinatario de la notificación haya recibido, debido recibir o se encuentre a su disposición la notificación cursada. Las partes podrán mudar su domicilio especial únicamente a sitios ubicados dentro de capitales provinciales de la República Argentina.

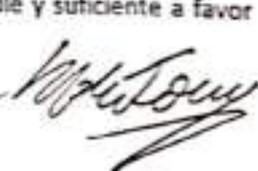
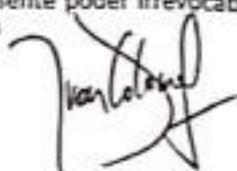
**TRIGÉSIMO TERCERA (Domicilio Del fideicomiso):** A los fines fiscales el fideicomiso constituye domicilio en Lote 26, Manzana 61, barrio o Country (o Cuntry) Altos del Chateau de esta ciudad y provincia de Córdoba.

**TRIGÉSIMO CUARTA (Cierre de Ejercicio):** Se establece el cierre del ejercicio comercial del presente contrato, el 31 de Octubre de cada año.

**TRIGÉSIMO QUINTA (Inscripción):** Los contratantes autorizan expresamente al escribano Eugenio Pablo MENDEZ CASARIEGO, DNI 32.876.695, a cargo del registro notarial 147 de la ciudad de Córdoba, a gestionar la inscripción del presente contrato de fideicomiso ante la Inspección de Personas Jurídicas, Registro Público de Comercio, Administración Federal de Ingresos Públicos y Registro General de la Propiedad.

**TRIGÉSIMO SEXTA (Jurisdicción):** Toda cuestión relacionada con el presente Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes aplicables en la República Argentina, en particular, por las disposiciones del Capítulo 30, Título IV, Libro Tercero, del Código Civil y Comercial de la Nación. Las Partes se comprometen a intentar solucionar de manera amistosa toda situación no contemplada en el presente Contrato de Fideicomiso. Se acuerda que en caso de disputas, controversias o diferencias que surjan entre las Partes de o en relación con el presente Contrato de Fideicomiso, serán resueltas con el arbitraje previo del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio de la Ciudad de Córdoba. En tal caso, las Partes quedan sujetas a las reglas de arbitraje de dicha entidad y subsidiariamente a la legislación civil, quedando asimismo acordado que el laudo o fallo que dicte el referido Tribunal será inapelable y exigible inmediatamente. El proceso arbitral referido en los párrafos anteriores se llevará a cabo en la Ciudad de Córdoba. Cada una de las Partes por el presente renuncian, en la mayor medida permitida por la ley, a su derecho a apelar u objetar la validez del laudo arbitral ante cualquier tribunal, o alegar que la acción, juicio o procedimiento sea ventilado ante otro tribunal, o que la jurisdicción de la acción, juicio o procedimiento es inadecuada. La Parte interesada podrá requerir el cumplimiento del laudo arbitral ante un tribunal ordinario si la otra parte no cumple con lo que se hubiere resuelto, y también podrá recurrir a la justicia ordinaria de la Ciudad de Córdoba a fin de solicitar medidas cautelares. Si al momento de suscitarse la controversia el Tribunal arbitral no existiera o no se encontrara operativo, las Partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero, incluso el federal, que pudiera corresponderles. A estos fines la parte que pretendiere someter un diferendo a la resolución arbitral, deberá, previo a cualquier otra formalidad requerir de las autoridades de la Bolsa de Comercio de Córdoba, la aceptación expresa de su intervención, a cuyo fin deberá informar y notificar en forma fehaciente, al menos, respecto de los siguientes puntos: a) partes involucradas, b) breve descripción de los hechos que generaron el diferendo y c) valor económico estimado del diferendo. Tal notificación se cursará por un plazo improrrogable de cinco días hábiles, vencidos los cuales y si no hubiere respuesta fehaciente de aceptación o fuere declinada la instancia arbitral por la Bolsa de Comercio, la parte requirente quedará, sin más, en libertad de recurrir a los tribunales competentes según lo pactado. En caso que el litigio fuera con un tercero, y que la situación no pudiera resolverse amistosamente, se otorga por el presente poder irrevocable y suficiente a favor

Página 13 de 14



del Fiduciario, a los eventos que represente y patrocine al Fideicomiso en los tribunales que pudieran corresponder, quedando el Fiduciario obligado a dar noticia, información e intervención a los Fiduciantes. Todos los gastos y costos que se originaren con motivo del litigio serán soportados, sin exclusión alguna, por el patrimonio Fiduciario.

En la ciudad de Córdoba a un día del mes de Noviembre del año 2021, se firma el presente, en cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor, uno para cada uno de las partes, y un ejemplar para trámites administrativos.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

CER - 177

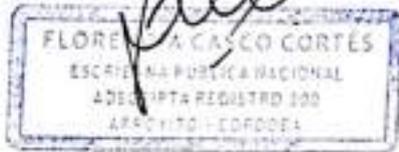
29.203.158

*[Handwritten signature]*

29713536



A.N. Nº 01004400492723-1\* -



*[Handwritten signature]*

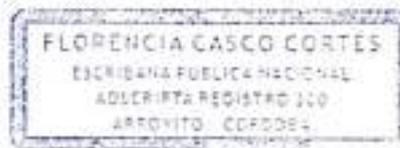
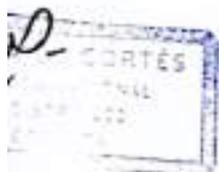
23.147.930

**Cer III...**  
**Certificación en**  
**Actuación Notarial**  
**Nº 40(24)9491**

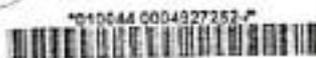
*[Handwritten signature]*



**TESTIFICACION:** Que la firma puesta en Fideicomiso Los Eucaliptos (como *Fiduciante originaria clase B y beneficiaria*) es auténtica, ha sido puesta en mi presencia y pertenece a **Adriana Adelina VIDAL**, argentina, DNI n° 11.086.147, nacida el día 21/03/1954, domiciliada en calle 9 de Julio n° 269 de la ciudad de Arroyito, provincia de Córdoba; a quien individualizo conforme a los alcances del artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, y concurre por derecho propio, doy fe. CONSTA en Acta 3058 Folio n° A000109979 del Libro 96 de Intervenciones del Registro N° 300, doy fe. Dejo constancia que la presente certificación no juzga sobre el contenido del documento, cuya autenticidad no pertenece a la autorizante, conste. Arroyito, a los nueve días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.-



ACTUACION NOTARIAL  
DECRETO N° 3116/01  
Serie A



**FOJA SIN TEXTO**





# ACTUACION NOTARIAL

DECRETO N° 3516/69



\*010002 0018419491-/\*

**A018419491**  
CE UN OC CU UN NU CU NU UN

1 ...//TIFICO: que las firmas que obran en el documento adjunto son auténticas y  
 2 puestas en mi presencia por: Juan Diego Laureano COLOMÉ SARAVIA, Documento  
 3 Nacional de Identidad N° 29.203.158; Antonio Sebastián GAMBONE, Documento  
 4 Nacional de Identidad N° 23.197.930; y Andrés TEY LANFRANCHI, nacido el 18 de  
 5 octubre de 1982, Documento Nacional de Identidad N° 29.713.536; personas de mi  
 6 conocimiento en los términos del artículo 306 inciso "b" del Código Civil y Comercial  
 7 de la Nación, doy fe; insertas en FIDEICOMISO "LOS EUCALIPTOS" de fecha 01 de  
 8 noviembre de 2021, realizado sin mi intervención notarial en su redacción; quienes lo  
 9 hacen en carácter de FIDUCIARIO el primero y de FIDUCIANTES ORIGINARIOS CLASE  
 10 A, BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS los restantes. **CONSTA:** en ACTA N° 539, Folio 100  
 11 Vto, del Libro de Intervenciones N° XXXVI. Consta repuesto en Foja de Actuación  
 12 Notarial N° A018419491. CORDOBA, 11 de noviembre de 2021.-



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25