

CONTRATO DE FIDEICOMISO PIEDRA MORA

Entre

la señora **Patricia Alejandra MARTINEZ**, argentina, nacida el 6 de diciembre de 1971, con Documento Nacional de Identidad 22.345.947, CUIT 27-22345947-7, de estado civil divorciada, domiciliada en calle Cobos 169, Dorrego, Guaymallén, de la Provincia de Mendoza,

el señor **Emiliano Agustín LUQUEZ**, argentino, nacido el 22 de agosto de 1994, Documento Nacional de Identidad 37.521.673, CUIT 20-37521673-7, soltero, domiciliado en Cobos 169, Dorrego, Guaymallén, de la Provincia de Mendoza,

CONSIDERANDO QUE:

A) Los contratantes han resuelto celebrar un contrato de fideicomiso **al costo** con los siguientes objetos específicos, sin perjuicio de otros objetos y fines que fueran necesarios para su cumplimiento: 1º) constitución y desarrollo de un conjunto inmobiliario de conformidad al artículo 2.073 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación cuya denominación será "**FIDEICOMISO PIEDRA MORA**"; 2º) entrega de las unidades o parcelas de conjunto inmobiliario en dominio a los beneficiarios, de conformidad a lo que surja de los contratos respectivos; y/o, 3º) transferencia a título oneroso de unidades del conjunto o parcelas o fracciones del inmueble sobre el que se asentará el conjunto inmobiliario, en tanto ello sea necesario para el desarrollo del emprendimiento.

B) Es voluntad de los contratantes desarrollar el emprendimiento al costo sobre el inmueble que se incorporará al efecto.

El contrato de fideicomiso se sujetará a las cláusulas que aquí se establecen y las que determina el Código Civil y Comercial de la Nación.

Por ello, las partes convienen en celebrar el presente contrato de fideicomiso, sujeto a las cláusulas y condiciones que se detallan a continuación.

"CONTRATO DE FIDEICOMISO "PIEDRA MORA".

TITULO I.

CAPITULO I. OBJETO – SUJETOS Y PLAZO.

ARTICULO 1. Denominación y domicilio. El fideicomiso se denominará "**FIDEICOMISO PIEDRA MORA.**", que se registrará por lo establecido en el presente contrato, y Código Civil y Comercial de la Nación. Se fija su domicilio legal y fiscal en calle Sánchez s/n, Complejo San Miguel 2, Los Corralitos, Guaymallén, Mendoza.

ARTÍCULO 2. Sujetos. Son sujetos del fideicomiso:

2.1-Fiduciante originante. Fiduciante originante es **Patricia Alejandra MARTINEZ** y sus sucesores universales o particulares por cualquier título.

2.2- Fiduciantes adherentes. Los fiduciantes adherentes son los sujetos que se incorporen a este contrato de fideicomiso, adhiriendo al mismo, mediante la solicitud de adhesión o suscripción de los respectivos contratos de adhesión al presente y de conformidad a lo que cada caso particular específicamente se convenga.

CORRESPONDE ACTUACIÓN
NOTARIAL N° 558368

Nota

M. de las N. es Granata
Notaria
Adscripción F.º N° 138
Mendoza

2.3. Fiduciante financiero. El sujeto que se incorpora al contrato de fideicomiso aportando bienes de cualquier naturaleza y valor, sin determinación de superficie o parcela determinada.

2.3- Fiduciario. Se designa en tal calidad al señor **Emiliano Agustín LUQUEZ**.

2.4 Beneficiarios. Son beneficiarios:

a) beneficiario clase A. La señora **Patricia Alejandra Martínez** que es beneficiaria de las parcelas urbanizadas que quedaren en el fideicomiso una vez entregadas las que correspondan a los fiduciantes adherentes y/o financieros, las que eventualmente se debieren entregar en pago de deudas, y las que se hubieren transferido a terceros adquirentes a efectos de solventar las necesidades del proyecto fiduciario. La beneficiaria clase A no podrá recibir una cantidad de parcelas inferior a veinte

b) beneficiario clase B. Los fiduciantes que adhieran al presente contrato de fideicomiso, respecto de la o las parcelas que expresamente se convengan y según surjan de sus respectivos contratos de adhesión.

c) beneficiario clase C. Son los fiduciantes financieros.

2.5- Fiduciario beneficiario. El fiduciario podrá ser beneficiario en los términos del artículo 1673 del código Civil y Comercial de la Nación.

2.6. Fideicomisario. La destinataria final de los bienes residuales a la finalización del fideicomiso es la señora Patricia Alejandra Martínez.

ARTÍCULO 3. Objeto o finalidad del contrato de fideicomiso. Son objeto y fin del presente contrato los que se detallan a continuación. **3.1- Objetivos Principal.** a) Desarrollar un conjunto inmobiliario de conformidad al artículo 2.073 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación sobre el inmueble que será adquirido por el fiduciario del fideicomiso **ubicado con frente Calle Pública s/n , constante de superficie 7 hectáreas, 6630,18 metros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al asiento A1 de la matrícula SIRC 0400511257.** El inmueble será destinado a la conformación de parcelas privativas (en adelante unidades funcionales o lotes, indistintamente) y sus respectivas partes comunes. Las unidades privativas podrán tener como destino la construcción de viviendas unifamiliares, y/o, en algunos casos especiales plurifamiliares, comerciales y/u oficinas en las partes del proyecto que no afecten la vida residencial y de conformidad al anteproyecto que se utiliza solo a modo indicativo del emprendimiento. **b)** Entregar a los beneficiarios las unidades o parcelas del conjunto inmobiliario como derecho de propiedad horizontal especial de conformidad al CCCN, de acuerdo a lo que surja de los contratos respectivos. ; **3.2-Objetivos complementarios.** Serán todos aquellos que fuere indispensables para alcanzar los objetivos principales, sin limitaciones. A título enunciativo se señalan los siguientes: **a)**, el planeamiento, diseño, desarrollo y ejecución del emprendimiento inmobiliario, denominado "Fideicomiso Piedra Mora", **b)** la obtención de los fondos necesarios para lograr los objetivos, **c)** el desarrollo de las gestiones y actos jurídicos útiles para lograr la adhesión de fiduciantes que participan con sus aportes, de cualquier naturaleza, sea dinero, créditos, servicios, y de todo tipo de bienes, **d)** transferir a título oneroso unidades del conjunto inmobiliario o parcelas o fracciones del inmueble sobre el que se asentará el conjunto en cualquiera de las etapas de desarrollo, incluso en preventa, proceso de urbanización o sometimiento al régimen de conjunto inmobiliario, de conformidad a las normas en vigor, con el objeto

de financiar y contribuir al emprendimiento y concreción del objetivo principal, e) la adquisición de nuevos inmuebles para extender o mejorar el emprendimiento.

ARTÍCULO 4. Actividades comprendidas en el objeto. Limitación. 4.1- Para el cumplimiento de los objetos previstos se determinan algunas actividades comprendidas en el objeto y las pertinentes facultades del fiduciario respectivas, sin perjuicio de lo que se determina en el artículo 10°, a saber: **a)** administrar los bienes fideicomitidos, (muebles, inmuebles, dinero, materiales, créditos, proyectos, títulos valores, etc.) a favor de los fiduciantes y/o beneficiarios si los hubiere, **b)** comprar y vender materiales necesarios para el desarrollo del conjunto, **c)** confeccionar proyectos, anteproyectos, planes maestros, aceptarlos y/o proponer modificaciones a los planos, y solicitar todas las aprobaciones y factibilidades administrativas necesarias, **d)** contraer servicios de profesionales, contratar locaciones de obra y/o servicio, contratar y despedir empleados, subcontratar la realización de obras, contratar todo tipo de seguros, llevar libros de obra y empleados según las reglamentaciones vigentes, **e)** contratar y recibir mutuos, o solicitar créditos, con o sin garantías reales de hipoteca a efectos de obtener crédito con destino a la urbanización y finalización del conjunto inmobiliarios, sea a entidades financiera o de créditos, o con terceros particulares, con la limitación relativa a **garantías reales. Limitación.** Sólo con autorización expresa de fiduciantes que representen el sesenta por ciento de los aportes, incluida la fiduciante originante, el fiduciario podrá constituir garantías reales sobre los bienes que forman parte del patrimonio del fideicomiso con el objeto de tomar créditos destinados al cumplimiento del objeto principal. Para la constitución de garantías reales el fiduciario citará en forma expresa, por medio fehaciente, al domicilio declarado por cada fiduciante, con un plazo no menor a 15 días a asamblea de fiduciantes; la no concurrencia del fiduciante citado, implicará la convalidación de la decisión que haya adoptado la asamblea por mayoría de dos tercios de los votos de los asistentes. En ningún caso podrán formar parte de las garantías los bienes que hubieren sido transferidos o comprometidos por cualquier causa a título oneroso a terceros, salvo expresa autorización de éstos, **f)** controlar, verificar y asegurar la ejecución, avance y finalización del emprendimiento; evaluar y aprobar técnica, financiera y legalmente el emprendimiento; realizar el seguimiento y auditar el emprendimiento en todos sus aspectos; **g)** aceptar en el futuro la transferencia en fideicomiso, por parte de futuros fiduciantes adherentes de todo tipo de bienes, especialmente en dinero, que quedarán afectados al emprendimiento, **h)** ejercer el control general del programa, **i)** firmar instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de los objetivos principales o complementarios, **j)** ofrecer los bienes en venta o transferencia a título oneroso; cobrar y percibir cuotas mensuales, calcular y liquidar y pagar expensas o gastos propios de las unidades, lotes, parcelas, fracciones, etc., y rendir cuentas a los fiduciantes y o eventuales beneficiarios, **k)** **facultades bancarias**, en su carácter de fiduciario podrá realizar y convenir todos los contratos operaciones bancarias que juzgue necesarias o convenientes para el desarrollo del proyecto y cumplimiento de la manda: abrir y cerrar cuentas de cualquier tipo que ellas fueren y en la moneda que resuelva, contratar cajas de seguridad, solicitar chequeras, y boletas de todo tipo, extractos y saldos, hacer depósitos y extracciones por cualquiera de los medios de uso bancario, emitir cheques y endosarlos, hacer giros y transferencias, nombrar apoderados, solicitar créditos con o sin garantía de conformidad a las normas y limitaciones impuestas en el presente, nombrar apoderados, y practicar todos los actos jurídicos y gestiones que le fueran requeridos o necesarios, adquirir moneda extranjera o colocar los dineros del fideicomiso de modo que mejor convenga a la mantención del valor de los mismos, **l)**

CORRESPONDE ACTUACIÓN
NOTARIAL N° 558368

Wuhta

M. de las Niéles Granata
Notaria
Asesora Reg. N° 138
Jenerale

recibir bienes de todo tipo para el patrimonio del fideicomiso, aceptar solicitudes de adhesión, firmar contratos de adhesión, comprometer y reservar para su ulterior entrega unidades o parcelas determinadas, a adherentes que así lo soliciten, entregar, al momento de la liquidación parcial o final, las correspondientes unidades a los fiduciantes, en todos los casos establecer las obligaciones, deberes, derechos y riesgos que asume cada fiduciante l) ofrecer las unidades en venta, realizar operaciones de comercialización mediante publicidad y propaganda, autorizar a terceros a realizar operaciones de corretaje inmobiliario, o de comercialización de unidades u obtención de fiduciantes adherentes, aún en condiciones de exclusividad, pactar condiciones de venta, firmar boletos de compraventa y escrituras públicas de transferencia de dominio, con saldos de precio o al contado, con o sin garantías reales, cobrar, percibir precio y todo tipo de valores, y dar recibos, fijar domicilios de pago y legales, formular declaraciones juradas; m) adquirir más superficies de terreno de modo de ampliar y perfeccionar el proyecto original, constituir servidumbre a favor de otros inmuebles o recibirlas en su favor, cualquiera sea la utilidad a la que estuvieran destinadas, e incluso constituir otros derechos reales previstos en la legislación de fondo, siempre preservando los derechos de quienes tuvieron ya derechos adquiridos sobre unidades, fracciones o lotes del terreno. Estas facultades deben entenderse como ya se ha consignado como enunciativas y no limitativas para el logro de los objetivos.

ARTÍCULO 5. Plazos.

5.1. a) Plazos del contrato. Es el plazo al que está sujeto el contrato de fideicomiso se establece en **veinte (20) años** contados a partir de la fecha de la firma del presente documento. Dentro de ese plazo deberá concluirse la urbanización, la constitución del conjunto inmobiliario, la entrega de las unidades o parcelas, la venta de las unidades a terceros adquirentes y/o la entrega de bienes a los beneficiarios, a la firma de las escrituras de transferencia y/o el pago a los beneficiarios, si así resultare la liquidación, y entrega de bienes a los fideicomisarios. **b) Prórroga.** La vigencia del presente contrato se considerará automáticamente prorrogada por diez años más, si luego de culminadas las obras estuviere demorado el trámite de sujeción al régimen de propiedad horizontal especial y la transferencia de las parcelas a nombre de los definitivos titulares. **c) Sin perjuicio** de lo anterior fiduciario continuará siendo titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitido, y estará legitimado para transmitirlos, hasta tanto se transfiera el derecho real de la totalidad de las unidades, a efectos de proteger los derechos de los interesados.

5.2. Plazo de obras. El plazo estimado de finalización de las obras es de **cuatro años, contados** desde la iniciación de la obra, conforme el libro de inspección municipal, prorrogables en caso de ser necesario por dieciocho meses. Dicho plazo de obra supone que se han obtenido las factibilidades y se encuentran aprobados los proyectos ejecutivos, por el que el inicio de obras y el plazo de las mismas pueden postergarse, ya que han previsto y estimado en forma prudencial por cuanto dependen de los plazos legales y administrativos de las reparticiones públicas.

BIENES Y GASTOS

ARTÍCULO 6. Bienes del fideicomiso. Constituirán bienes fideicomitidos los que a continuación se indican, siendo la presente enumeración meramente enunciativa:



6.1. El inmueble cuyo dominio fiduciario será adquirido por el titular fiduciario y los documentos del inmueble, incluyendo el conjunto de derechos y obligaciones que de ellos resulten, en especial la posesión y/o los derechos posesorios.

6.2. La suma de un millón de pesos (\$1.000.000) que la fiduciante originante, Patricia Martinez, se obliga a aportar al fideicomiso, el que será utilizado para la adquisición del inmueble sobre el que se realizará el desarrollo inmobiliario.

6.3. Los aportes en dinero o en especie y todo otro bien o recursos, y los derechos asociados a los mismos, incluidos los créditos, que transfieran la fiduciante originante o los otros fiduciantes, conforme los términos del presente contrato y del que suscriban en cada oportunidad de adhesión.

6.4. Los valores, indemnizaciones, intereses, rentas, frutos, acciones u otros bienes que ingresaren al fideicomiso por venta, permuta, por cualquier título o causa.

6.5. Los activos, las mejoras que se introduzcan sobre el inmueble, y los derechos emergentes de contratos vinculados con el emprendimiento.

6.6. Los derechos que surjan de los contratos de obra y demás contratos que celebre el fiduciario en calidad de tal, bajo los términos del presente.

6.7. Los fondos o activos que sustituyan a cualquiera de los bienes por subrogación real.

ARTÍCULO 7. Financiación. El emprendimiento será financiado mediante los fondos provenientes de los conceptos que se detallan seguidamente. 1. Los aportes en dinero o bienes que realicen los fiduciantes. 2. Los préstamos que eventualmente pudiera contraer el fiduciario a efectos del cumplimiento del contrato. 3. El producto de la venta de materiales o bienes muebles o inmuebles del fideicomiso o de las unidades, producto que será siempre aplicado al cumplimiento de los objetos determinados. 4. Los aportes extraordinarios que el fiduciario requiera a los fiduciantes en caso de ocurrir una circunstancia extraordinaria y sobreviniente que lo justifique.

ARTÍCULO 8. Gastos del "fideicomiso". Constituirán gastos del "fideicomiso" todos los que fueren necesarios para el planeamiento, desarrollo y concreción hasta la liquidación final del fideicomiso, y todos los que surjan como necesarios o convenientes a los fines de este fideicomiso. Los gastos que serán soportados con los bienes fideicomitados son -entre otros y sin que la siguiente enumeración tenga carácter taxativo- los siguientes: a) los costos de adquisición, conservación, administración, custodia y subdivisión del inmueble, b) los gastos necesarios para la ejecución de las obras de planeamiento, proyectos, aprobaciones, inspecciones a los fines de la conformación del conjunto inmobiliario, las inversiones y gastos necesarios para el diseño, desarrollo del proyecto, estudios de mercado, pagos a proveedores, contratistas, gremios, conformidades y aprobaciones administrativas, honorarios de profesionales contratados, tales como arquitectos, ingenieros, agrimensores, escribanos, abogados, contadores, entre otros; costo de seguros de cualquier naturaleza; gastos y comisiones de cualquier tipo; gastos de cobro y/o enajenación; gastos de liquidación de bienes fideicomitados; mantenimiento de cuentas bancarias y gastos de custodia de valores, c) todos los impuestos, tasas o contribuciones que graven bienes fideicomitados o las actividades realizadas para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, d) los impuestos, tasas, u obligaciones impositivas o administrativas que recaigan sobre el fiduciario original o sustituto en su carácter de tal y de las que debe quedar indemne, e) los gastos y honorarios de todo procedimiento

CORRESPONDE ACTUACIÓN
NOTARIAL N° 558368

Nota

M. de las Nieves Granata
Notaria
Adscrita Reg N° 138
Lecóza

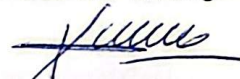
judicial, de mediación o extrajudicial relativo a los bienes fideicomitidos, o al ejercicio de la fiducia tales como licitaciones y demás actos de adjudicación de dichas participaciones, tasas de justicia, certificaciones notariales, intimaciones, cartas documento, oficios, informes registrables y comercial, peritos, imposición de costas, como también los honorarios de los letrados y otros profesionales designados por el fiduciario, f) los honorarios del fiduciario, g) los honorarios por asesoramiento legal, contable o notarial y demás costos que se requieran para la preparación, celebración, otorgamiento, administración, modificación y liquidación del "fideicomiso", h) las expensas comunes que se generen durante el desarrollo del emprendimiento hasta que estén individualizadas las parcelas en el terreno, conforme al proyecto definitivo, h) todo otro gasto necesario, justificado y razonable originado en el ejercicio de la fiducia o destinado al cumplimiento de los objetos de este contrato.

ARTÍCULO 9. GARANTIA. PRIORIDAD El patrimonio fiduciario constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes y en ese carácter: (a) se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores particulares de los fiduciarios, de los fiduciantes y de los beneficiarios, (b) constituye la garantía de las obligaciones contraídas por el fiduciario de acuerdo a los términos de este contrato. La totalidad de los gastos deducibles tendrán prioridad en el cobro respecto a las obligaciones a favor de los beneficiarios.

LOS FIDUCIANTES

ARTÍCULO 10. Obligaciones de los fiduciantes. Son obligaciones de los fiduciantes las que con carácter solamente indicativo se detallan a continuación: **10.1** entregar en tiempo y forma los aportes dinerarios o en especie al que se hubiese comprometido, conforme lo establecido en el presente contrato o a lo estipulado en sus respectivas solicitudes de adhesión o contratos, **10.2.** prestar cooperación, realizar todos los actos y suscribir toda la documentación ya sean instrumentos públicos o privados, **10.3.** asistir a las reuniones que citare el fiduciario cualquiera fuere el orden del día, **10.4.** abstenerse de realizar cualquier acto jurídico o material que obstaculice el logro de los objetivos planteados, **10.5.** realizar los aportes extraordinarios que el fiduciario requiera a los fiduciantes, en caso de ocurrir una circunstancia extraordinaria y sobreviniente que lo justifique

ARTÍCULO 11. Incumplimiento de las obligaciones de fiduciantes adherentes y/o financieristas. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por los fiduciantes adherentes y/o financieristas los hará incurrir en mora en forma automática y de pleno derecho, aplicándose las sanciones por incumplimiento que en cada caso se pactaren. En caso de que los fiduciantes adherentes y/o financieristas incumplan con su obligación de pago de dos cuotas, consecutivas o no, o no concurran a tomar posesión de su parcela en las condiciones o plazos establecidos o no comparezcan a suscribir la escritura traslativa de dominio, el fiduciario podrá optar por reclamar judicialmente el cumplimiento con más los daños y perjuicios que correspondan o declarar resuelto el contrato. En caso de resolución, se aplicarán las siguientes pautas de resolución: a) el fiduciario tendrá derecho de retener un monto equivalente al veinte por ciento de las sumas aportadas, en carácter de indemnización, pudiendo disponer de la unidad, b) el saldo, es decir, el ochenta por ciento del aporte, se reintegrará al fiduciante cuando el fiduciario obtenga la adhesión al contrato de fideicomiso de un nuevo fiduciante adherente que pretenda como beneficio la misma unidad y en las mismas condiciones de financiación, c) transcurridos doce meses desde la fecha de producida la resolución sin que se produzca la adhesión de un nuevo fiduciante el fiduciario reintegrará el



saldo en un plazo máximo de doce meses, conforme las posibilidades financieras del emprendimiento, sin interés o actualización alguna

ARTÍCULO 12. Derechos de los fiduciantes. Derecho esencial. 12.1. Los fiduciantes gozarán de su derecho a la entrega de unidades privativas, más sus partes pertinentes sobre las cosas comunes, conforme a cada contrato. Este derecho consiste en la transmisión del derecho de propiedad horizontal especial, o una parte indivisa del mismo, si no fuere posible de otro modo, en razón del monto de los aportes realizados. 12.2. Los fiduciantes tienen derecho a participar de las reuniones previstas en las demás cláusulas de este contrato. 12.3. **Derecho de cesión.** Los fiduciantes pueden ceder su posición contractual, de conformidad a lo específicamente pactado en su solicitud de adhesión o contrato, con la previa y expresa autorización y conformidad del fiduciario. En caso de que el cedente sea una persona humana de estado civil casado, deberá formalizarse con el asentamiento conyugal respectivo. El fiduciario podrá negar su conformidad y autorización si el pretendido cedente tiene obligaciones incumplidas con el fideicomiso. La existencia de obligaciones pendientes entre las partes del contrato de cesión no afecta al fideicomiso, incluso a los efectos de la entrega de la posesión u otorgamiento de escrituras traslativas de dominio, por lo que el cedente deberá garantizar su crédito frente al cesionario de modo que no afecte la normal relación entre el este y el fiduciario. Las limitaciones para la cesión y el derecho de preferencia no rigen respecto de la fiduciante originante.

12.4. Derecho de Preferencia. Obligación de transcripción. La fiduciante Patricia Alejandra Martínez, en primer término y el fiduciario en su carácter de administrador del fideicomiso en segundo término, tienen derecho de preferencia para adquirir los derechos que los fiduciantes ofrezcan en cesión o venta. Por ello, el cedente/vendedor queda obligado a notificar, fehacientemente y por escrito, a los fiduciarios su intención de cesión o venta, acompañando las condiciones, su precio y forma de pago, a fin de que la fiduciante originante puedan ejercer el derecho de preferencia que se reserva por el presente. Este derecho deberá ser ejercido por los titulares del derecho de preferencia dentro de los diez (10) días hábiles de la recepción de dicha notificación. En caso de ejercicio del derecho, el precio y las restantes condiciones de venta aplicables a la fiduciante originante serán iguales a aquellos especificados en la notificación. La firma del instrumento de adquisición deberá hacerse efectivo dentro de los siguientes treinta (30) días. Si la fiduciante originante o el fiduciario no hubiesen notificado su intención de hacer uso de la opción o hubiera vencido su plazo sin comunicación alguna de su parte, el adquirente tendrá automáticamente derecho a disponer de sus derechos al precio y condiciones especificados en la notificación. Si esta cesión no se concretara formalmente dentro de los siguientes ciento ochenta (180) días en tales condiciones, los derechos quedarán nuevamente sujetos al derecho de preferencia establecido. Se deja constancia que el presente derecho de preferencia, será transcripto en los correspondientes instrumentos de cesión y/o traslativos de dominio y será vinculante.

ARTICULO 13. Obligaciones accesorias de los fiduciantes, y beneficiarios. Es distintivo del presente emprendimiento, y en tal sentido se considera una de sus cualidades esenciales, que todos y cada uno de los fiduciantes contribuirán al mantenimiento de los gastos comunes del emprendimiento, con el alcance que se establece en el presente, o por excepción en cada uno de los contratos individuales. Las convenciones del presente artículo son consideradas esenciales a efectos del desarrollo del emprendimiento y, en tal sentido, se consideran constitutivas del acuerdo.

CORRESPONDE ACTUACION
NOTARIAL N° 558368

M. de las Nieves Granata
Notaria
Adscripta Reg N° 138
Mendoza

mgts

13.1. Gastos de administración - Expensas comunes. Obras diferidas. Régimen de aportes. Todos los fiduciantes adherentes con asignación de parcela o lote o unidad o terceros adquirentes estarán obligados a abonar las sumas que por expensas comunes y gastos administrativos fije el fiduciario, una vez que se encuentre individualizada o amojonada la parcela. Este procederá a determinarlas conforme un presupuesto que elaborará y en la medida que se vayan generando en las distintas etapas del emprendimiento. La obligación de pago se generará aun cuando no esté establecida de forma definitiva la proporción que a cada unidad privativa le corresponda en las expensas y/o cosas comunes y aunque no se haya constituido el consorcio. **13.2. Expensas diferenciales.** Los fiduciantes conocen y aceptan expresamente que, las expensas comunes a abonar por los fiduciantes pueden quedar sometidas a distintos regímenes, y el fiduciario está facultado para la determinación de montos o exenciones especiales de acuerdo al carácter de los aportes realizados y la individualización y ubicación de las parcelas. **13.3. Aportes destinados a obras.** Dado el carácter del fideicomiso, toda obra a realizar destinada al desarrollo del emprendimiento debe ser solventada por los fiduciantes, por lo que el fiduciario está facultado a solicitar los aportes que correspondieren a efectos de su concreción. A tal efecto, en los contratos o solicitudes de adhesión quedará expresado si el aporte realizado cubre la totalidad de los costos o si queda sujeto al pago de costes futuros, conforme al aumento de los costos de las obras de urbanización; a cuyo efecto se determinará en cada caso el índice a utilizar para determinar la diferencia de costos. **13.4. Diferimiento de obras.** En caso de que hubiera diferimientos de obras cuyos costos no estuvieren contemplados a la fecha, o al momento de celebrarse cada contrato de adhesión, o cuyo costo genere, dado su diferimiento, costes extraordinarios e imprevisibles, el fiduciario podrá establecer un régimen de aporte diferido, conforme surja del desarrollo del emprendimiento. **13.5. Gastos extraordinarios.** Si la ejecución del desarrollo del proyecto se tornare excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes a la fecha, que haya sobrevenido por causas ajenas a los contratantes especialmente a la fiduciante originante y al fiduciario, el fiduciario podrá solicitar una adecuación del presente contrato y reclamar aportes extraordinarios a efectos de alcanzar los objetivos previstos.

FIDUCARIO

ARTÍCULO 14. Fiduciario. Designación. Queda designado como fiduciario el señor **Emiliano Agustín LUQUEZ** quien asume y acepta en este acto dicha condición.

ARTÍCULO 15. Fiduciario sustituto. En caso de renuncia, presentación en concurso, pedido de quiebra no levantada en la primera oportunidad, o producida cualquier otra causa de cesación previstas en el artículo 1.678 del CCCN. del fiduciario, se establece como fiduciario sustituto a **Mauro Javier LUQUEZ, Documento Nacional de Identidad 36.850.551** que asumirá las funciones en forma automática sin necesidad de acto instrumental alguno, sin perjuicio de la notificación que la misma fiduciaria realice al registro de la propiedad u otro registro de bienes registrables haciendo expresa alusión al presente artículo. Si éste no aceptare o no pudiese por cualquier causa asumir la función, o renunciare el fiduciario será elegido por asamblea de fiduciantes que representen el sesenta por ciento de los aportes a la fecha de la manifestación expresa de no aceptación del cargo.

ARTÍCULO 16. Renuncia del fiduciario. El fiduciario podrá renunciar a su condición en virtud de causales personales, legales o reglamentarias que le imposibilitan seguir cumpliendo con la función asumida, o por insuficiencia de fondos. La renuncia deberá

notificarse a la fiduciante originante por medio fehaciente, quedando liberada de las responsabilidades asumidas por el contrato, previa rendición de cuentas. Su renuncia producirá efectos luego de la transferencia del patrimonio fideicomitido al fiduciario sustituto designado o elegido. El nuevo fiduciario será notificado a los efectos de su aceptación del cargo y toma de posición de los bienes fideicomitidos. Todos los gastos relacionados con la renuncia, el nombramiento del fiduciario sustituto y la transferencia de los bienes fideicomitidos a este último serán a cargo del Fideicomiso.

ARTÍCULO 17. Facultades del fiduciario. Limitación. 17.1. A fin de que el fiduciario cumpla con el objeto del fideicomiso se le confieren las siguientes facultades irrevocables, sin perjuicio de otras que surjan implícitas o explícitas del presente contrato, y de las ya previstas y las limitaciones allí establecidas. **17.1.1.** Velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes intervinientes, en el presente contrato, y velar por los derechos de los fiduciantes, beneficiarios, y terceros adquirentes. **17.1.2.** Realizar los gastos necesarios para la realización del emprendimiento, y la efectiva transferencia de derecho real a favor de beneficiarios o de terceros. **17.1.3.** Fiscalizar la ejecución del emprendimiento. **17.1.4.** Contratar la o las empresas urbanizadoras y /o constructoras. Decidir todo lo concerniente a los contratos de construcción y/o de dirección de obra, respecto de todas sus cláusulas y condiciones, resoluciones, pago de honorarios, gastos y demás circunstancias. **17.1.5.** Suscribir nuevos contratos de planeamiento, movimiento de suelos, obras civiles, construcción y/o de dirección de obra respectivamente, en caso de resolución de los ya pactados, o modificar los existentes o los futuros. **17.1.6.** Autorizar o realizar cesiones, transferencias o subcontrataciones. **17.1.7.** Contratar o exigir la contratación de los seguros contra terceros, robo o hurto de materiales, insumos y obra, y del personal y sobre las cosas. **17.1.8.** Percibir para el fideicomiso toda suma, valor o especie que corresponda en ejercicio de sus facultades y/o de los bienes fideicomitidos y/o de los bienes entregados. **17.1.9.** Contratar todos los servicios necesarios para las actividades de comercialización indispensables para la venta de las unidades. **17.1.10.** Firmar todos los instrumentos privados y las escrituras públicas de transferencia de las unidades, así como realizar todos los actos administrativos y contratar todos los servicios profesionales necesarios para tal fin. Firmar todo tipo de instrumentos de constitución, transmisión, modificación, o cancelación de derechos reales necesarios para el emprendimiento. **17.1.11.** Recibir las solicitudes de adhesión, firmar contratos de adhesión al fideicomiso y aceptar o rechazar las solicitudes que al efecto se le presenten. **17.2. Régimen de Propiedad Horizontal Especial.** Afectar el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal Especial, redactando unilateralmente y con facultades amplias el Reglamento del Conjunto Inmobiliario y Administración del Consorcio, fijando todas las condiciones del mismo, aún las que impliquen modificaciones al régimen general establecido en la ley de fondo, definir sistemas de quorum y mayorías necesarias para las asambleas y nombrar al administrador a su exclusivo criterio, fijando plazo de duración, remuneraciones, facultades, etc. La redacción del Reglamento de Propiedad Horizontal Especial y la designación de los profesionales que intervendrán en su redacción y/o autorización será prerrogativa exclusiva del fiduciario siempre y en todo caso conforme a las obligaciones contraídas por la fiduciante originante y a sus instrucciones. **17.2.** Con el fin de garantizar el régimen de construcción y convivencia, el cuidado de las obras de urbanización y su mejoramiento y la sustentabilidad del emprendimiento una vez ejecutadas las obras y entregas correspondientes, el fiduciario queda habilitado para ejercer por si o a través de terceros la administración del consorcio durante el periodo de diez años contados desde el sometimiento al

CORRESPONDENCIA ACTUACIÓN
NOTARIAL N° 558368

M. de las Nieves Granata
Notaria
Adscripta Rég N° 138
Mendoza

mgta

Régimen de Propiedad Horizontal Especial. Este derecho constará específicamente en el reglamento de convivencia provisorio y en el Reglamento de sometimiento a PHE, y se funda en la necesidad de garantizar el funcionamiento, el cumplimiento del espíritu con el que se inicia el emprendimiento y la puesta en marcha del conjunto de conformidad a las normas de convivencia y construcción previstas por la originante y el fiduciario. 17.3. Realizar todos los actos tendientes a fiel desempeño del objeto del presente contrato, siendo la presente una enumeración meramente enunciativa y no taxativa. 17.4. Ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 12. 17.5. **Ejercicio de las facultades del fiduciario.** Las facultades del fiduciario mencionadas precedentemente, podrán ser ejercidas por el mismo, ya sea de forma directa, o por agentes, delegados o terceros, sin previa notificación a los fiduciantes, ni a terceros adquirentes y sin necesidad de requerir su previo consentimiento, expreso o tácito por parte de los mismos. El fiduciario tendrá plena libertad para elegir a los terceros, sean personas humanas o sociedades, que tendrán a su cargo el desarrollo de los servicios y obras que demande el emprendimiento.

ARTÍCULO 18. Responsabilidad del fiduciario. 18.1. El fiduciario, sus agentes, funcionarios, mandatarios o asesores, no serán responsables de ningún error de criterio en que incurra, con motivo o en ocasión del ejercicio de la manda encomendada, si hubiere obrado de conformidad a lo establecido en las normas de fondo y por el contrato, con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre base de la confianza depositada en él. 18.2. El fiduciario, sus agentes, funcionarios, mandatarios o asesores serán mantenidos indemnes por todo costos, daño o pérdida, incluyendo el resultado de condenas judiciales y honorarios legales que le sean impuestos como resultado de su actuación, salvo dolo o culpa grave declarada judicialmente. La indemnidad se extiende a los impuestos y tasas que con relación al fideicomiso los organismos de recaudación impositiva reclamen personalmente al fiduciario. 18.3. Ninguna disposición, obligación, o facultad de la manda encomendada podrá entenderse de modo tal que el fiduciario deba utilizar o aplicar fondos propios, o asignar otras partidas en el ejercicio de las obligaciones, los derechos y facultades conferidos o cedidos, en virtud del presente contrato o en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, o en el ejercicio de la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos. 18.4. Todos los gastos que se originen en el ejercicio del fideicomiso serán a cargo del patrimonio fideicomitido. 18.5. El fiduciario no contrae ninguna responsabilidad ante los fiduciantes ni ante terceros, salvo las que emergieren de su culpa grave o dolo en ejercicio de su función.

ARTÍCULO 19. Obligaciones del fiduciario. Son obligaciones del fiduciario bajo el presente contrato, las que con carácter indicativo se detallan a continuación: 19.1. Firmar la escritura de adquisición de dominio fiduciario del inmueble sobre el que se desarrollará el conjunto inmobiliario y la propiedad fiduciaria de cualquier bien en los términos establecidos por el artículo 1.666, subsiguientes y concordantes del CCCN. 19.2. Celebrar el o los contratos de locación de obra o análogos, con la empresa o la sociedad que estime conveniente para el cumplimiento de los fines del fideicomiso. 19.3. Cumplido el plazo o las condiciones establecidas en el presente convenio, el fiduciario efectuará la transmisión del derecho del conjunto inmobiliario, o del dominio u otros derechos reales si así se hubiera convenido. A este efecto deberá firmar las escrituras públicas o instrumentos privados que fuere menester. 19.4. Auditar la realización todos los trámites, pedidos de factibilidad y de prefactibilidad, habilitaciones, servidumbres, permisos, licencias, etc. que correspondan ante los organismos nacionales, provinciales y municipales competentes, incluyendo sin limitaciones a todos los organismos que puedan ser competentes, según ubicación y

características del inmueble, y las entidades prestadoras o de control de servicios públicos, o hacerlas hacer según corresponda. **19.5.** Administrar los fondos que ingresen al "patrimonio del fideicomiso" por cualquier concepto. **19.6.** Informar a los fiduciantes sobre temas de interés relacionados con el presente contrato. **19.7.** Rubricar y/o certificar los libros contables del fideicomiso, que fueren necesarios o que resultaren obligatorios por normas legales. **19.8.** Hacer confeccionar, según corresponda, con los profesionales correspondientes planos de obra, de mensura, subdivisión a los fines de obtener el mejor aprovechamiento del inmueble, y eventual afectación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial, o cualquier otro que posibilite los fines de este fideicomiso. **19.9.** Transferir a los fiduciantes o terceros, de acuerdo a lo que en cada contrato se convenga, las unidades del conjunto, superficies, partes indivisas, sumas de dinero, o los derechos que les correspondan. Como consecuencia de ello, queda facultado para suscribir y otorgar todo tipo de instrumentos privados y escrituras de constitución, transferencia, o extinción de derechos personales o reales. **19.10.** Firmar los instrumentos privados, boletos de compraventa, escrituras públicas y todo otro instrumento necesario para vender y/o transferir derechos reales de las unidades, parcelas, lotes o fracciones, partes indivisas a beneficiarios o a terceros adquirentes en cumplimiento de contratos o instrumentos pertinentes. **19.11.** Para el caso de renuncia, u otra causa de cesación, está obligado a entregar el activo afectado al emprendimiento que tuviere en su poder, dentro de los treinta (30) días corridos de acuerdo al hecho causal de su cesación, bajo apercibimiento de responsabilizarlo por los daños y perjuicios y el lucro cesante que el incumplimiento provocare al fideicomiso. El fiduciario sustituto asumirá las mismas obligaciones y derechos del fiduciario originario. **19.12.** Emplazar a los fiduciantes a dar cumplimiento a las obligaciones que han contraído con el fideicomiso.

ARTÍCULO 20. Extensión de las facultades. El fiduciario gozará de las más amplias facultades para la consecución del objeto del fideicomiso, interpretándose que estas son excedentes, ya que incluyen todas aquellas que fueran necesarias o convenientes para desempeñar su función y cumplir los fines indicados, con las únicas limitaciones que las que expresamente prevé el presente contrato.

ARTÍCULO 21. Honorarios del fiduciario. El fiduciario percibirá honorarios por dos mil pesos, que percibirá en forma mensual; sin perjuicio de las actualizaciones y modificaciones que se puedan realizar durante el desarrollo del contrato. Se pacta expresamente que podrá recibir su retribución con bienes del fideicomiso.

ARTÍCULO 22. Patrimonio separado. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, cuyos bienes no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. Lo estipulado bajo este continuará vigente luego de la renuncia del fiduciario y de la terminación del fideicomiso.

ARTÍCULO 23. Indemnidad. El fiduciario será mantenido indemne por los fiduciantes (con cargo a los bienes fideicomitidos) por todas las responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, multas, acciones, sentencias, juicios, costas, gastos o desembolsos de cualquier clase o naturaleza efectivamente incurridos por el mismo, o por los que provisoriamente vaya a incurrir, en relación o con motivo de la celebración, constitución, organización, administración, exigibilidad, cumplimiento, terminación y liquidación y todos los demás actos asociados del fideicomiso, a menos que surjan de culpa grave o dolo de aquel así declarado por sentencia firme y definitiva de tribunal judicial competente. Lo estipulado bajo este artículo continuará vigente luego de la renuncia del fiduciario y de la finalización del fideicomiso. .

CORRESPONDE ACTUACIÓN
NOTARIAL N° 558368

M. de las Nieves Granata
Notaria
Adscrita Reg N° 138
Tlendoza

Augusto

BENEFICIARIOS

ARTÍCULO 24. Beneficiarios. **24.1. Beneficiaria clase A.** La beneficiaria Patricia Alejandra Martínez recibirá un mínimo de veinte unidades y sin perjuicio de su carácter de fideicomisaria de las superficies y/o parcelas y demás bienes que quedaren una vez liquidado el fideicomiso. **24.2. Beneficiarios clase B.** Los fiduciantes que adhieran al presente contrato de fideicomiso, respecto de la o las parcelas que expresamente se convengan y según surjan de sus respectivos contratos de adhesión. **24.3. Beneficiarios clase C.** El fiduciante financiasta que se incorpora al contrato de fideicomiso aportando bienes de cualquier naturaleza y valor, sin determinación de superficie o parcela determinada.

ARTÍCULO 25. Prestadores-Beneficiarios. Podrán constituirse en beneficiarios la o las entidades bancarias o prestadores de servicio de cualquier índole, que hayan realizado préstamos o cumplido servicios a favor del fideicomiso, incluso el fiduciario, previa conformidad de los fiduciantes originarios.

ASAMBLEAS

ARTÍCULO 26. Asamblea de fiduciantes. **26.1.** Cuando el fiduciario lo considere necesario, o lo soliciten fiduciantes que representen el sesenta y seis por ciento de los aportes integrados (incluyendo los de la fiduciante originante), se convocará a una asamblea. La convocatoria y su notificación deberá ser realizada por el fiduciario dentro de los quince (15) días hábiles de recibida la solicitud, debiendo fijarse la fecha de realización de dicha asamblea dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación. Las asambleas se celebrarán en la provincia de Mendoza en lugar que fijará el fiduciario y serán presididas por el fiduciario. Las comunicaciones serán dirigidas a los domicilios electrónicos registrados a tal efecto por los fiduciantes. En todas las cuestiones no contempladas por el presente, las asambleas se regirán en forma supletoria por las disposiciones pertinentes del CCCN, en lo relativo a consorcios. **26.2.** Las decisiones se tomarán por los miembros que representen el sesenta y seis por ciento de los aportes integrados presentes, pero el único objeto de la asamblea es plantear solicitudes o sugerencias al fiduciario. Ningún fiduciante individual o la asamblea reunida pueden intervenir en la administración del fideicomiso o limitar de alguna manera las facultades del fiduciario. **26.3** Toda vez que el titular del patrimonio fideicomitado y la responsabilidad para la concreción de los objetivos es exclusiva del fiduciario, la asamblea carece de facultades para obligar al fiduciario en cualquier sentido o limitar sus facultades, salvo los casos expresamente previstos por las normas de fondo.

ARTÍCULO 27. Conformidad de fiduciantes sin asamblea. Podrá prescindirse de la asamblea, a opción del fiduciario, si se reúne por medio fehaciente la conformidad necesaria de los aportes integrados por los fiduciantes para adoptar las resoluciones de conformidad al artículo anterior. Para el ejercicio de la presente opción, se seguirá el siguiente procedimiento: **27.1.** El fiduciario remitirá a cada fiduciante, por medio escrito al domicilio electrónico declarado o postal, una nota que deberá incluir el orden del día a tratar y además: (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dichas circunstancias afectarán al fideicomiso, (iii) una recomendación, si la tuviere, respecto del curso de acción a seguir, (iv) los recaudos indicados en el punto siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y, (v) la advertencia que el silencio, transcurrido cinco (5) días hábiles de la recepción de la nota, importará conformidad con la recomendación, si la hubiere. **27.2.** Los fiduciantes deberán contestar por nota, o correo electrónico, dentro de los cinco

(5) días hábiles de recibida la notificación remitida por el fiduciario. El silencio importará una respuesta positiva a la recomendación, si la hubiere.

CONTABILIDAD Y REGISTRACION

ARTÍCULO 28. Contabilidad fiduciaria y registro de fiduciantes adherentes. A los efectos de cumplir las previsiones de la ley, el fiduciario llevará registros contables que involucren el patrimonio fideicomitido (inmuebles, muebles, semovientes, materiales, dinero y demás bienes, proyectos, propiedades intelectuales y derechos y acciones sobre contratos, etc.) en forma perfectamente identificable y con individualización específica, de conformidad a las normas contables en vigencia. A los efectos de identificar en forma rápida e inmediata, los aportes de todos los fiduciantes, el fiduciario habilitará un registro de fiduciantes adherentes y financistas, donde se anotarán en forma cronológica, todas las solicitudes y/o contratos firmados, con el detalle de: nombres y apellidos, número de documentos, estado civil, domicilio, correo electrónico, teléfonos personales y laborales, y las unidades que eventualmente sean pre asignadas. En el mismo registro, se asentarán las cesiones que se efectúen por ante escribano público.

ARTÍCULO 29. Rendición de cuentas.
29.1. Rendición parcial. El fiduciario deberá rendir cuentas en forma anual por avance de obras, a los fiduciantes.
29.2. Rendición Final. A la finalización del fideicomiso, el fiduciario deberá rendir cuentas al/los fiduciantes, en la que informará sobre el resultado de su gestión.
29.3. De forma. La rendición (parcial o final) se realizará vía correo electrónico remitido a la dirección de correos indicada por los fiduciantes en los respectivos contratos de adhesión o de otro tipo. Transcurridos 15 días desde la remisión del correo sin que exista observación efectuada por medio fehaciente, se entenderá que la misma quedó firme y definitiva. Excepcionalmente, a opción del fiduciario, la rendición podrá ser realizada en el domicilio de calle Sánchez s/n, Complejo San Miguel 2, Los Corralitos, Guaymallén, Mendoza, citando a los fiduciantes y/o beneficiarios con 7 días de antelación. La citación podrá hacerse vía correo electrónico.
29.4. Alcance. El administrador fiduciario en cada rendición, comunicará las novedades que sea trascendental a los derechos de los interesados. La aprobación de las cuentas implica asimismo la aprobación de la gestión del fiduciario.

LIQUIDACION

ARTÍCULO 30. Liquidación y entrega. A la finalización del fideicomiso el fiduciario procederá a liquidar el patrimonio distribuyendo el activo neto previa deducción de todo el pasivo. En los casos en que hubiera sido determinado en las solicitudes de adhesión o contratos específicos o por este contrato la o las unidades privativas de cada fiduciante, se asignarán conforme a lo previsto.

ARTÍCULO 31. Método de asignación. En caso de que existiera un fiduciante financista sin asignación de lote determinado, las unidades privativas o parcelas que no se hubieren vendido a terceros o asignadas a los otros fiduciantes se asignarán en proporción a los aportes realizados. Es un objetivo del fideicomiso la adjudicación de superficies y/o unidades u otros bienes fideicomitados de modo equitativo entre todos los fiduciantes, por ello se concederá el derecho de elegir la/s unidades o las partes indivisas a asignar en primer término al fiduciante sin asignación de parcelas que tuviera mayor participación o aportes, y así en forma descendente. Si hubiera fiduciantes con igualdad de aportes la selección y asignación se realizará por sorteo,

CORRESPONDE ACTUACION
NOTARIAL N° 558368

M. de las Nieves Granata
Notaria
Asociada Reg N° 138
Mendoza

agta

salvo acuerdo entre los fiduciantes. Toda permuta deberá ser notificada expresamente al fiduciario, a los efectos de su asignación definitiva.

ARTÍCULO 32. Extinción del fideicomiso. El fideicomiso se extinguirá por el cumplimiento total del objeto y fines establecidos o por cumplimiento del plazo o su prórroga, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO 33. Liquidaciones parciales. El fiduciario podrá entregar la posesión de unidades antes de la finalización o rendición final produciéndose liquidaciones parciales, en tanto las unidades o parcelas se encuentren en condiciones de ser utilizadas de conformidad a las normas catastrales y municipales vigentes según su destino y naturaleza. Previo a la entrega, el fiduciario evaluará el cumplimiento de las obligaciones del fiduciante beneficiario. A partir de ese momento serán por cuenta de los poseedores todos los gastos por cualquier concepto que las unidades irroguen, sin perjuicio de lo establecido en el artículo trece respecto del pago de gastos.

ARTÍCULO 35. Vigencia del contrato. Sin perjuicio de que el presente contrato es irrevocable para los fiduciantes, la plena eficacia de del mismo supone que se suscriban contratos con fiduciantes que importen el cien por ciento (100%) de los aportes necesarios para llevar adelante el proyecto. Si en el plazo que determine el fiduciario este estimare que no se puede proseguir con el emprendimiento, podrá optar por reintegrar a los fiduciantes la totalidad de los fondos recibidos, dando aviso fehaciente al efecto, o distribuir el patrimonio del fideicomiso en proporción a los aportes recibidos, o utilizar otros métodos alternativos a su exclusivo criterio para llevar adelante el proyecto.

ARTÍCULO 36. Título ejecutivo. Los contratos de adhesión tendrán carácter de títulos ejecutivos.

ARTÍCULO 37. Domicilios especiales. Los fiduciantes constituyen domicilios especiales para cualquier contingencia judicial o extrajudicial en los consignados al comienzo de este contrato y/o en las solicitudes o contratos de adhesión a éste que suscriben u otros documentos, donde se tendrán por firmes y válidas las citaciones, notificaciones y emplazamientos que allí se les formulen, obligándose a notificar fehacientemente su cambio al fiduciario, ya que en caso de omisión, no le será oponibles al fideicomiso. En todos los casos en se fijen domicilios o direcciones de correo electrónico estos se tendrán por válidos, quedando obligados los constituyentes a notificar sus modificaciones la que se tendrá por válida y constituidas una vez aceptadas por el fiduciario. Constituye domicilio del fideicomiso el ubicado en calle Sánchez s/n, Complejo San Miguel 2, Los Corralitos, Guaymallén, Mendoza, o el que posteriormente indique el fiduciario. El fiduciario fija como dirección de correo electrónico piedramora.pa@gmail.com

ARTÍCULO 38. Mediación. Jurisdicción. Cualquier conflicto que se derive de este contrato, y/o de los contratos de incorporación o de adhesión al mismo, será sometido en primera instancias a mediación del Centro de Mediación del Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza. Una vez agotada dicha instancias, las partes acuerdan que someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluyendo al federal-

ARTÍCULO 39. Gastos de instrumentación. Los gastos y honorarios que demande este contrato, así como los impuestos, tasas y contribuciones que lo gravaren, sean actuales o futuros, serán a cargo del fideicomiso. Sin embargo, la totalidad de los

gastos e impuestos que se generen por la transferencia de derechos reales o personales sobre las parcelas (honorarios, sellados, comisiones, tasas, impuestos nacionales o provinciales, etc.) serán soportados por los beneficiarios respectivos o terceros adquirentes, aunque el fiduciario deba actuar como agente de retención.

ARTÍCULO 40. Escribana interviniente. Las partes acuerdan que las escrituras traslativas de dominio, la instrumentación de los contratos de adhesión o incorporación a este contrato de fideicomiso, las cesiones de los derechos y acciones derivadas del mismo, la constitución del/de los consorcios, constitución de servidumbres, poderes, certificaciones, reglamento de conjunto inmobiliario y propiedad horizontal especial, reglamentos internos y de construcción, unificaciones, fraccionamientos, transferencias de derechos reales, constitución o modificación de otros derechos reales, o de este contrato y toda otra documentación que sea menester o conveniente otorgar por el fiduciario y/o por la fiduciante originante y/o adherentes y/o financista referidas a este contrato, por terceros serán instrumentadas u otorgadas ante el/la escribano/a Anahí Carrascosa de Granata, María de las Nieves Granata o escribano adscripto al registro Notarial 138 de Capital. Los honorarios, impuestos, y gastos de estas instrumentaciones serán a cargo de los fiduciantes y/o adquirentes.

ARTÍCULO 41. Aporte de la Fiduciantes originante: La señora Patricia Martínez se obliga a transferir al fiduciario, a su primera demanda y a la cuenta o del modo que éste le indique la suma de pesos un millón que será destinado al pago de parte del precio de adquisición del inmueble sobre el que asentará el proyecto

ARTICULO 42 Proyecto Inmobiliario. En relación al proyecto inmobiliario se procederá a adjuntar todos los detalles en Anexo I con posterioridad a la firma del presente contrato y cronograma tentativo en el Anexo II.


Legat
Etilano

37.521.673


Patricia Martínez
22-345.947.


M. de las Nieves Granata
Notaria
Adscripta Reg N° 138
Mendoza

CORRESPONDE ACTUACIÓN
NOTARIAL N° 558 368



ACTUACION NOTARIAL



CERTIFICO que las firmas colocadas en el contrato de fideicomiso PIEDRA MORA, adjunto a la presente actuación notarial han sido puestas en mi presencia por la señora **Patricia Alejandra MARTINEZ**, argentina, nacida el 6 de diciembre de 1971, con Documento Nacional de Identidad 22.345.947, CUIT 27-22345947-7, de estado civil divorciada, domiciliada en calle Cobos 169, Dorrego, Guaymallén, de la Provincia de Mendoza, como fiduciante y por el señor **Emiliano Agustín LUQUEZ**, argentino, nacido el 22 de agosto de 1994, Documento Nacional de Identidad 37.521.673, CUIT 20-37521673-7, soltero, domiciliado en Cobos 169, Dorrego, Guaymallén, de la Provincia de Mendoza.

Individualización: declaro conocer a los firmantes de conformidad al artículo 306 inc b) del Código Civil y Comercial de la Nación. El requerimiento de esta certificación ha sido formalizado por Acta Numero 351 del Libro de Requerimiento de Firmas de esta Notaria, Registro Notarial Numero ciento treinta y ocho de Capital, Mendoza. En la ciudad de Mendoza República Argentina a treinta de Junio de dos mil veinte.



M. de las Nieves Granata

M. de las Nieves Granata
Notaria
Adscripta Reg N° 136
Mendoza