

**Expediente: 1776-D-2025**

**Honorable Concejo:**

Vuestra Comisión de Legislación, Interpretación, Reglamento ha considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, con abstenciones, aconseja sancionar la siguiente:

## **ORDENANZA**

**Artículo 1º.**- Convalídase el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios suscripto entre la Municipalidad de General Pueyrredon, la señora Jorgelina Oteiza en representación de Emprendimientos Fiduciarios Gure S.A. y el señor Juan Pablo Reverter en representación de H. LEDESMA y CIA. SOCIEDAD ANÓNIMA FIDUCIARIA, obrante en el expediente electrónico EX-2024-00496811- -MUNIMDP-DOT#SOPU, registrado bajo el número CONLI-2025-229-E-MUNIMDP-INT, que forma parte de la presente como Anexo I.

**Artículo 2º.**- Comuníquese, etc.-

**SALA DE LA COMISIÓN**

**Legislación, Interpretación, Reglamento, 9-3-2026**

**Reunión nº 1**

Corresponde al Expediente n° 1776-D-2025.-

**ANEXO I**



**Municipalidad de General Pueyrredon**  
2025

**CONVENIO**

**Número:** CONLI-2025-229-E-MUNIMDP-INT

MAR DEL PLATA, BUENOS AIRES  
Miércoles 19 de Noviembre de 2025

**Referencia:** EX-2024-00496811- -MUNIMDP-DOT#SOPU

---

**CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.**

En Mar del Plata, a los 19 días del mes de noviembre de  
2025;

**REUNIDOS**

De una parte, la Sra. Jorgelina Oteiza, DNI 32.482.393, con domicilio en Avenida Luro 2634 de la ciudad de Mar del Plata.-

De otra, el Sr. Guillermo Tristán Montenegro, DNI 16.156.529, con domicilio en Hipólito Irigoyen 1627 de la ciudad de Mar del Plata.-

De otra, el Sr. Juan Pablo Reverter, DNI 23.706.806, con domicilio en Alem 2990 de la ciudad de Mar del Plata.-

Todos son mayores de edad y con capacidad legal que mutuamente se reconocen.-

#### INTERVIENEN

A.-) La Sra. Oteiza actúa en nombre y representación de **Emprendimientos Fiduciarios Gure S.A.**, con domicilio en Avenida Luro 2634 de la ciudad de Mar del Plata. En adelante se lo denominará “Fiduciante originario o cedente”.-

B.-) El Sr. Montenegro actúa en su carácter de Intendente del Partido de General Pueyrredon, con domicilio en la calle Hipólito Irigoyen 1627 de la ciudad de Mar del Plata. En adelante se lo denominará el “Municipio”.-

C.-) El Sr. Reverter actúa en nombre y representación de **H. LEDESMA Y CIA. SOCIEDAD ANONIMA FIDUCIARIA**, con domicilio en Alem 2990 de la ciudad de Mar del Plata. En adelante se lo denominará el “Fiduciario”.-

#### EXPONEN LOS SIGUIENTES

##### ANTECEDENTES

- Que por instrumentos fechados 20 y 29 de agosto de 2024 el Fiduciante originario ha constituido un fideicomiso denominado Fideicomiso PIMDQ+ a través de un contrato suscripto con el fiduciario (folio de inscripción N° 219556, expediente – 21209 – 269874/24/1, legajo 292190, matrícula 3265), que como Anexo I forma parte integrante del presente.
- Que el Fiduciante originario es, a su vez, beneficiario del Fideicomiso PIMDQ+.
- Que el Fideicomiso PIMDQ+ se constituyó sobre una fracción de campo denominada “El Soldado”, ubicado en la ciudad de MAR DEL PLATA, designada en sus antecedentes como LOTE TRES y conforme Plano 45-98-88 como PARCELA SETENTA Y UNO con una SUPERFICIE TOTAL DE CIENTO SESENTA Y OCHO HECTAREAS, SETENTA Y CUATRO AREAS QUINCE CENTIAREAS, cuya NOMENCLATURA CATASTRAL es Circunscripción IV; Sección R; Parcela 71; Cuenta Corriente Catastral 1138; con las demás circunstancias que resultan de su título inscripto en la MATRICULA 195.638 (045) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.
- Que el terreno individualizado se encuentra en una zona estratégica de la ciudad de Mar del Plata, lindante con el Parque Industrial del Partido de General Pueyrredón, caracterizado por un gran crecimiento demográfico de diversas clases de empresas, y, por ende, el fiduciante considera viable la aportación de su propiedad al presente Fideicomiso con el objetivo de llevar adelante un proyecto tendiente a transformar el inmueble en un emprendimiento inmobiliario, conformado por los distintos lotes, que estarán destinados a

actividad industrial, logística, empresarial y de servicios.

- Que, el Fiduciario goza de un amplio reconocimiento y respeto en la comunidad debido a su destacada competencia en la gestión de negocios inmobiliarios en sus diferentes géneros. Su sólida reputación y su demostrada capacidad empresarial inspiran confianza en terceros, y es precisamente esta confianza la que ha llevado al Fiduciante Inversor a elegirlo como su Fiduciario
- Que el Municipio ha tomado conocimiento del proyecto y su participación en el desarrollo constituye una decisión estratégica en pos del desarrollo industrial de la Región.
- Que, las Partes reconocen que la flexibilidad, la rapidez y la eficiencia en la toma de decisiones son cruciales para el éxito del Fideicomiso. En este sentido, se han implementado métodos innovadores alternativos para las notificaciones y la votación, aprovechando las herramientas de comunicación electrónica. Estos métodos permiten alejarse de los procedimientos formales tradicionales, tales como las asambleas presenciales, y favorecen un enfoque más ágil y adaptado a las necesidades contemporáneas del entorno empresarial. Tales mecanismos incluyen, pero no se limitan a, notificaciones por correo electrónico y votaciones electrónicas, que garantizan la validez y efectividad de las decisiones tomadas. Las Partes acuerdan mutuamente respetar y adherirse a estos procedimientos modernizados durante la vigencia del Contrato, asegurando así la operatividad y dinamismo del Fideicomiso.
- Que el desarrollo que se propone en el lugar es esencial para el desarrollo sostenible de la Región.

**POR TODO ELLO** se otorga el presente CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS, en adelante e indistintamente “el Contrato de Cesión”, y/o “el Convenio”, el que quedará sujeto a los siguientes:

## CLÁUSULAS

### ARTÍCULO 1: Objeto del Contrato.

Es intención de los otorgantes ratificar el objeto del “FIDEICOMISO PIMDQ+”, que consiste en:- **a)** Incorporar al patrimonio fiduciario el inmueble que se deslindará en el cuerpo de la presente; **b)** Concretar en el mismo, un emprendimiento inmobiliario apto para la realización de actividades industriales, comerciales y de servicios; **c)** Comercializar los bienes, que conformarán dicho emprendimiento; **d)** Controlar y garantizar que se lleven adelante las obras previstas para concretar el desarrollo inmobiliario de conformidad con las actividades a desarrollar compatibles con la operatoria que despliegan las empresas que integran el Parque Industrial de Mar del Plata, lindante con el inmueble fideicomitado. **d)** Afectar el Emprendimiento al régimen de Propiedad Horizontal previsto en la legislación vigente o al que en el futuro corresponda. **e)** Una vez afectado el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal o el que corresponda, transferir el dominio pleno de los lotes o unidades que compongan el Emprendimiento Inmobiliario, industrial, comercial y de servicios a quienes por derecho corresponda, e inscribir las respectivas escrituras, y liquidar el patrimonio fiduciario.-

**ARTÍCULO 2: Cesión.**

El Cedente cede y transfiere por medio del presente a favor del Municipio, y este adquiere y acepta, la participación que tiene y le corresponde en el Fideicomiso PIMDQ+ en un cinco por ciento (5 %-), adquiriendo El Municipio a partir de la firma de este contrato el carácter de Fiduciante Inversor Clase B de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso PIMDQ+ que como Anexo I forma parte integrante del presente.

**ARTÍCULO 3: Contraprestación.**

La contraprestación única que asume el Municipio consiste en:

- i.- la supervisión y asesoramiento en el desarrollo del proyecto hidráulico que estará a cargo del fideicomiso;
- ii.- el desarrollo de la infraestructura para la conexión cloacal sobre Avenida Juan B. Justo;
- iii.- la realización de las obras necesarias para el abastecimiento de agua; y,
- iv.- el desarrollo del trabajo de movimiento de suelos para la construcción del acceso público al predio desde la Ruta 88 al predio a través de la calle n° 238.

El Municipio asume el rol de Beneficiario del Fideicomiso PIMDQ+ en relación a un espacio físico construido de no menos de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) que se encontrará emplazado en el emprendimiento, que podrá ser en una planta o las que resulten necesarias con destinado a áreas municipales directamente involucradas en el funcionamiento del emprendimiento.

**ARTÍCULO 4: Fiduciario.**

El Fiduciario otorga por el debido consentimiento a la cesión por este acto instrumentada, en los términos previstos por el artículo 18 del Contrato de Fideicomiso PIMDQ+.

**ARTÍCULO 5: Domicilios y Notificación.**

Las Partes reconocen la esencialidad de la celeridad y el dinamismo en la toma de decisiones y en las comunicaciones dentro de la estructura del presente Fideicomiso. Con el fin de asegurar el ejercicio pleno y efectivo de los derechos de las Partes sin demoras innecesarias, se establece que las notificaciones y comunicaciones primarias se llevarán a cabo a través del domicilio electrónico, en conformidad con el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dicha elección maximiza la eficiencia y garantiza que todas las partes sean informadas de manera oportuna. En función de ellos, las PARTES acuerdan que:

1. Todas las notificaciones y comunicaciones se realizarán en primera instancia al domicilio electrónico de cada una de las Partes.
2. El domicilio físico de cada una de las PARTES actuará como domicilio subsidiario y será utilizado solo en circunstancias excepcionales que así lo requieran o cuando las notificaciones electrónicas resulten infructuosas.

Las Partes constituyen domicilios especiales y electrónicos de la siguiente manera:

1. El Fiduciante originario constituye domicilio especial en Avenida Luro 2634 de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon y domicilio electrónico en [jor\\_oteiza@hotmail.com](mailto:jor_oteiza@hotmail.com), con número de WhatsApp +5492234269797.
2. El Municipio constituye domicilio especial en Hipólito Irigoyen 1627 y domicilio electrónico en [administracion@mardelplata.gov.ar](mailto:administracion@mardelplata.gov.ar).
3. El Fiduciario constituye domicilio especial Alem 2990 de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon y domicilio electrónico en [jpreverter@hledesma.com](mailto:jpreverter@hledesma.com), con número de WhatsApp +5492235261905.

Las Partes se comprometen a mantener activas y actualizadas sus direcciones de correo electrónico y a notificar de manera inmediata cualquier cambio de los mismos, asegurando así la efectividad y continuidad en la comunicación y notificación.

#### **ARTÍCULO 6: Jurisdicción y Ley Aplicable.**

Cualquier controversia derivada del presente se regirá por la Ley de la República Argentina, sometiéndose las Partes a la jurisdicción de los Juzgados con competencia en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mar del Plata.

*Se deja constancia que el documento embebido, es copia fiel del original que firmara ológrafamente la señora Jorgelina Oteiza, DNI 32.482.393 y el señor Juan Pablo Reverter, DNI 23.706.806, que forman parte integrante del presente.*

*Asimismo se agrega como archivo embebido el Anexo I que forma parte integrante del presente.*

Digitally signed by MONTENEGRO Guillermo Tristan  
Date: 2025.11.19 16:04:57 ART  
Location: Partido de General Pueyrredon

Guillermo Montenegro  
Intendente  
Intendencia

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
Signatario: Barbara Sofia Fagnani  
Desde: SGL v2.3  
Fecha: 2025.11.28 12:35:21 ART

Digitally signed by GDE MGP  
Date: 2025.11.19 16:05:15 -03:00

## ANEXO I

## CONTRATO DE FIDEICOMISO PIMDQ+.

En Mar del Plata, a los 20 día del mes de agosto de 2024, y,

### REUNIDOS

De una parte, la Sra. Jorgelina Oteiza, DNI 32.482.393, con domicilio en Avenida Luro 2634 de la ciudad de Mar del Plata.-

De la otra, el Sr. Juan Pablo Reverter, DNI 23.706.806, con domicilio en Alem 2990 de la ciudad de Mar del Plata.-

Ambos son mayores de edad y con capacidad legal que mutuamente se reconocen.-

### INTERVIENEN

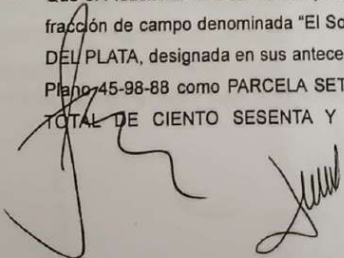
A.-) La Sra. Oteiza actúa en nombre y representación de **Emprendimientos Fiduciarios Gure S.A.**, con domicilio en Avenida Luro 2634 de la ciudad de Mar del Plata. En adelante se lo denominará "Fiduciante Inversor".-

B.-) El Sr. Reverter actúa en nombre y representación de **H. LEDESMA Y CIA. SOCIEDAD ANONIMA FIDUCIARIA**, con domicilio en Alem 2990 de la ciudad de Mar del Plata. En adelante se lo denominará el "Fiduciario".-

### EXPONEN LOS SIGUIENTES

#### ANTECEDENTES

- Que el Fiduciante Inversor es comprador por boleto de compraventa de una fracción de campo denominada "El Soldado", ubicado en la ciudad de MAR DEL PLATA, designada en sus antecedentes como LOTE TRES y conforme Plano 45-98-88 como PARCELA SETENTA Y UNO con una SUPERFICIE TOTAL DE CIENTO SESENTA Y OCHO HECTAREAS, SETENTA Y

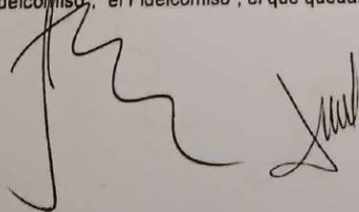


CUATRO AREAS QUINCE CENTIAREAS, cuya NOMENCLATURA CATASTRAL es Circunscripción IV; Sección R; Parcela 71; Cuenta Corriente Catastral 1138; con las demás circunstancias que resultan de su título inscripto en la MATRICULA 195.638 (045) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

- Que, el terreno individualizado se encuentra en una zona estratégica de la ciudad de Mar del Plata, lindante con el Parque Industrial del Partido de General Pueyrredón, caracterizado por un gran crecimiento demográfico de diversas clases de empresas, y, por ende, el fiduciante considera viable la aportación de su propiedad al presente Fideicomiso con el objetivo de llevar adelante un proyecto tendiente a transformar el inmueble en un emprendimiento inmobiliario, conformado por los distintos lotes, que estarán destinados a actividad industrial, logística, empresarial y de servicios.
- Que la futura localización de empresas con proyectos comerciales y/o industriales en dicha área del Partido debe realizarse a través de la gestión pública privada junto al Municipio de General Pueyrredón de modo de asegurar un desarrollo concertado, compatibilizando acciones de mediano y largo plazo con el sector privado tendiente a satisfacer las demandas existentes en la comunidad marplatense.
- Que, el Fiduciario goza de un amplio reconocimiento y respeto en la comunidad debido a su destacada competencia en la gestión de negocios inmobiliarios en sus diferentes géneros. Su sólida reputación y su demostrada capacidad empresarial inspiran confianza en terceros, y es precisamente esta confianza la que ha llevado al Fiduciante Inversor a elegirlo como su Fiduciario
- Que el Fiduciante y el Fiduciario consideran que la figura del Fideicomiso prevista por los artículos 1666 a 1707 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, resulta una herramienta idónea ya que, por un lado, constituye un dispositivo jurídico de aislamiento patrimonial para proteger y garantizar la concreción del emprendimiento; y, por el otro, dará seguridad jurídica a todos los Fiduciantes que resuelvan invertir en el mencionado proyecto inmobiliario.

- Todo lo anterior como dispositivo jurídico - económico debidamente encuadrado en lo prescripto en los artículos aplicables del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, los cuales permitirán cumplir con la manda fiduciaria plasmada este Contrato, y por el plazo que oportunamente se establezca a tal efecto.
- Que, como resultado de lo anterior, el Fiduciario no solo se encargará de la administración del Fideicomiso, sino que también tendrá la facultad de ampliar el objeto del Fideicomiso adquiriendo nuevas tierras para desarrollar proyectos comerciales de similares características.
- Que, las Partes reconocen que la flexibilidad, la rapidez y la eficiencia en la toma de decisiones son cruciales para el éxito del Fideicomiso. En este sentido, se han implementado métodos innovadores alternativos para las notificaciones y la votación, aprovechando las herramientas de comunicación electrónica. Estos métodos permiten alejarse de los procedimientos formales tradicionales, tales como las asambleas presenciales, y favorecen un enfoque más ágil y adaptado a las necesidades contemporáneas del entorno empresarial. Tales mecanismos incluyen, pero no se limitan a, notificaciones por correo electrónico y votaciones electrónicas, que garantizan la validez y efectividad de las decisiones tomadas. Las Partes acuerdan mutuamente respetar y adherirse a estos procedimientos modernizados durante la vigencia del Contrato, asegurando así la operatividad y dinamismo del Fideicomiso.

**POR TODO ELLO** y para preservar la integridad del dominio del inmueble, las partes han resuelto constituir un Fideicomiso, el que resulta debidamente encuadrado en lo prescripto por el Libro III Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, denominado "FIDEICOMISO PIMDQ+" y es por ello que otorgan este CONTRATO DE FIDEICOMISO, en adelante e indistintamente "el Contrato", y/o "el Convenio" y/o "FIDEICOMISO PIMDQ+", "el Contrato de Fideicomiso", "el Fideicomiso", el que quedará sujeto a los siguientes:



## CLÁUSULAS

### CAPÍTULO PRIMERO - SOBRE DEFINICIONES Y REGLAS DE INTERPRETACION DE TODO EL CONTRATO.

#### a) DEFINICIONES.

**Activos:** Son los Bienes Fideicomitidos.

**Adendas:** Son todas las modificaciones al presente Contrato que en el futuro puedan generarse por el acuerdo de voluntades entre el Fiduciante y el Fiduciario. Una vez suscriptas por las Partes – solo mediante la formalidad de certificación notarial de firmas – pasarán a formar formal parte del presente Contrato, generando a partir de esa instancia los nuevos derechos u obligaciones emergentes de dichos instrumentos.

**Agente del Fiduciario:** toda persona física o jurídica designada por el Fiduciario para actuar en su nombre y en cumplimiento de sus instrucciones, durante la vigencia del presente Fideicomiso

**Anexos:** Significan en forma conjunta aquellos documentos que se individualizan e integran en la actualidad o en el futuro al Contrato.

**Aporte de la tierra:** Es el aporte del dominio Fiduciario del inmueble motivo del presente a realizar por el Fiduciante Inversor individualizado en el presente.

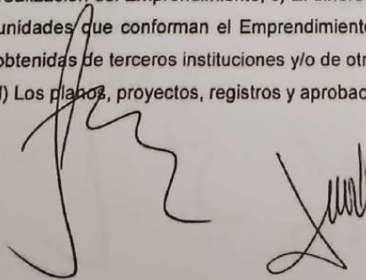
**Aportes:** Son todas las inversiones de dinero y aportes de todo tipo de bienes – sin perjuicio del Aporte de la tierra antes definido – que podrán realizar el Fiduciante y los futuros inversores interesados en participar patrimonialmente del proyecto.

**Asesores:** Se entenderá por "Asesores" al conjunto de profesionales independientes, firmas especializadas y terceros expertos en sus respectivos campos, que el Fiduciario contrate o consulte para la óptima administración, supervisión y dirección del negocio subyacente del fideicomiso. Esta designación incluye, sin limitación, asesores legales, contables, financieros, de inversión, técnicos, ingenieros, arquitectos, tasadores, consultores de mercado, analistas de riesgo, y cualquier otro especialista cuya experticia sea requerida para asistir en la toma de decisiones estratégicas, evaluación de riesgos, cumplimiento de obligaciones legales y regulatorias, y en general, para contribuir al logro de los objetivos del fideicomiso. Los Asesores son seleccionados por su conocimiento, experiencia y competencia en la materia específica que se requiera, y su función es proporcionar consejo informado y fundamentado para facilitar el ejercicio diligente y responsable de las funciones fiduciarias.

**Auditor Contable:** Será quien tenga a su cargo la función de emitir informes sobre las rendiciones de cuentas del Fiduciario.

**Beneficiarios:** Se entenderá por 'Beneficiarios' al actual Fiduciante, a los futuros inversores del proyecto, así como a los sucesivos cesionarios de los derechos que en tal carácter resulten de este Contrato.

**Bienes Fideicomitidos:** Son todos los bienes cuya propiedad fiduciaria se transmite a favor del Fiduciario en los términos del Fideicomiso, y asimismo aquellos que se incorporen al Fideicomiso durante la ejecución del mismo por parte del Fiduciario, a saber: a) Los inmuebles cuyo dominio fiduciario será transmitido según lo arriba descrito. b) el dinero que aporten el o los Fiduciantes Inversores para la realización del Emprendimiento; c) El dinero generado por las ventas a terceros de unidades que conforman el Emprendimiento, o como producto de financiaciones obtenidas de terceros instituciones y/o de otras fuentes de financiamiento privadas; d) Los planos, proyectos, registros y aprobaciones; e) Los intereses tal como se los



define en el presente, y f) Cualesquiera otros bienes que se incorporen al Fideicomiso de acuerdo al presente Contrato.

**Cesiones de Derechos de los futuros Inversores:** Serán los documentos por los que futuros inversores del proyecto cedan a terceros sus derechos sobre los resultados del negocio fiduciario aquí instrumentado. Sin perjuicio de lo anterior, la totalidad de los futuros Inversores aceptan subordinar el ejercicio de tal facultad al First Refusal o derecho de preferencia del resto de Fiduciantes preexistentes, para adquirir – bajo iguales condiciones que el cedente haya pactado con terceros – las respectivas participaciones puestas a la venta. Para ello, el Fiduciante cedente cumplirá con lo oportunamente pactado en el presente Contrato.

**Constructora:** Es la o las empresas que resulten contratadas como contratistas, tanto el principal como otras de menor participación, y bajo el encuadre que a juicio del Fiduciario redunde en el mejor beneficio para el cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso, quedando autorizado a negociar las modalidades de contraprestación que entienda pertinente como buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza en él depositada. Sin perjuicio de lo anterior, el propio Fiduciario podrá instrumentar a este Fideicomiso a efectos de instituirlo como empresa constructora para realizar – total o parcialmente – obra sobre inmueble propio, que como tal motiva el presente. Para ello queda facultado a formalizar todo aquello que resulte necesario para tal fin.

**Contratista/s:** Significa, conjunta o indistintamente, aquellas personas con las que el Fiduciario celebre un contrato y orden de obra, compra y/o servicio, según fuera el caso, a fin de prestar y/o proveer obras, bienes, cosas y/o servicios a los efectos de la realización del Empeñamiento.

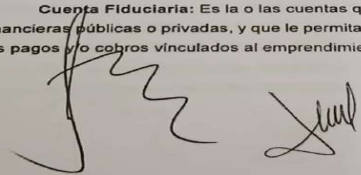
**Contrato:** Significa el presente Contrato de Fideicomiso incluyendo su cuerpo principal y todos sus Anexos. Incluye asimismo las eventuales adendas que se pudieran incorporar a este contrato a lo largo de su vigencia.

**Contrato de Incorporación de Fiduciantes Inversores:** Es el instrumento jurídico y/o contrato mediante el cual una persona se incorpora al presente Fideicomiso en calidad de Fiduciante Inversor y Beneficiario.

**Contratos de Obra:** Significan los Contratos de construcción con el contratista principal, los contratos de obra con otros contratistas, y todos aquellos otros contratos accesorios de dirección, servicios, locación, mantenimiento para contribuir al diseño y/o construcción de las edificaciones, que serán otorgados por el Fiduciario. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de actuar el Fiduciario y para el presente Fideicomiso, como empresa constructora que realizará el emprendimiento motivo de este contrato, encuadrable como obra sobre inmueble propio.

**Contratos de Cesión:** Significan todos y cada uno de los contratos de cesión, convenios complementarios, anexos, cláusulas, celebrados por el o los futuros Fiduciantes Inversores, con la conformidad previa del Fiduciario, por una parte y por la otra los cesionarios, sobre los derechos que poseen sobre la participación en el Fideicomiso. Asimismo, se incluyen en esta definición a los convenios de cesión de los boletos de compra venta o contrato de venta, que cualquier tercero adquirente haya celebrado con el Fiduciario de este Fideicomiso, todo bajo las condiciones, limitaciones, derechos y obligaciones que surjan de los mismos.

**Cuenta Fiduciaria:** Es la o las cuentas que el Fiduciario abrirá en entidades financieras públicas o privadas, y que le permitan operar para la instrumentación de los pagos y/o cobros vinculados al emprendimiento motivo del presente.



Escaneado con

**Desarrollador:** En caso de que el Fiduciario lo considere pertinente podrá designar un Desarrollador. El mismo deberá: (i) Generar el estudio de mercado en el área circundante al emprendimiento. (ii) Definir el producto inmobiliario y su factibilidad urbanística. (iii) Analizar el negocio, diseño, ejecución y control sobre la implementación de las estrategias, tanto desde lo comercial y financiero, como desde lo legal e impositivo. (iv) Generar la propuesta más conveniente para los Fiduciantes. (v) Gerenciar la ejecución del Emprendimiento de manera complementaria a las tareas del Fiduciario y de quienes tendrán a su cargo tanto el Proyecto, como la Construcción, Dirección y Administración de la obra. Para la ejecución de estas responsabilidades, podrá actuar por sí o a través de poderes otorgados por el Fiduciario para todo aquello que resulte pertinente a la optimización del referido gerenciamiento. (vi) En general, aportar su capacidad profesional y conocimientos sobre las mejores prácticas o reglas del arte del negocio inmobiliario. Las tareas enunciadas son meramente enunciativas y no taxativas y el cumplimiento de las mismas acompañará el desarrollo del emprendimiento. Como contraprestación de estos servicios percibirá honorarios a consensuar oportunamente con el Fiduciario, atendiendo a la envergadura y valor agregado de su tarea a lo largo de la vida del emprendimiento motivo de este contrato.

**Dólares:** Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica.

**Dólar MEP:** El dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos), también conocido como dólar Bolsa, es una forma legal y accesible para que los inversores compren dólares estadounidenses a través del mercado de valores, evitando el mercado de divisas oficial, que suele tener restricciones y un tipo de cambio controlado por el gobierno. Esta operación es completamente legal y está regulada por la Comisión Nacional de Valores (CNV). El proceso para adquirir dólar MEP implica la compra y venta de bonos o acciones que cotizan tanto en pesos argentinos como en dólares estadounidenses.

**Ejercicio Económico:** Se establece el cierre del ejercicio económico del Fideicomiso el día 31 de diciembre de cada año.

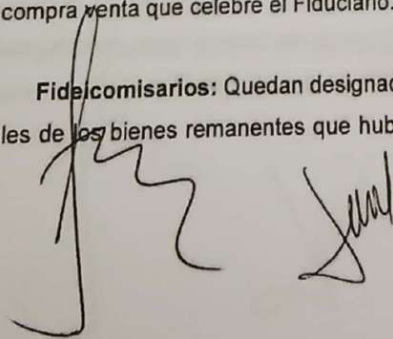
**Emprendimiento:** Es el producto del conjunto de acciones necesarias para lograr el objeto del presente Contrato tendiente a transformar el inmueble fideicomitado en un emprendimiento inmobiliario, industrial, logístico, comercial y de servicios. Significa conjuntamente el proyecto, el inmueble, las parcelas y/o unidades funcionales, los contratos de obra, los seguros, los contratos de incorporación de fiduciantes, los contratos de alquiler y/o venta de las edificaciones.

**Entrada en vigencia del Fideicomiso:** Es la fecha de suscripción del presente contrato de este Fideicomiso.

**Expensas.** Son los gastos de administración, conservación y reparación de las partes, bienes y servicios comunes del Emprendimiento, a efectos de cumplir con su finalidad y mantenerlo en buen estado. Las liquidaciones de las mismas, serán efectuadas por el Fiduciario, o por quien éste designe, antes y después del dictado del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Fondo Operativo:** Es el constituido por los aportes del Fiduciante Inversor o quienes se incorporen en el futuro dentro de esta categoría, por los ingresos producidos por la suscripción de boletos de compraventa posteriores y/o por cualquier otro importe que resultare de la ejecución del contrato. El Fondo Operativo se destinará a: la realización y aprobación de todo tipo de planos, a la construcción de las edificaciones comunes hasta su total terminación, y al pago de cualquier otro gasto, honorario, o impuesto relacionado con el objeto del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, serán parte del citado fondo todo ingreso proveniente de los boletos de compra venta que celebre el Fiduciario.

**Fideicomisarios:** Quedan designados como Fideicomisarios o destinatarios finales de los bienes remanentes que hubiere en el Patrimonio Fiduciario una vez



cumplidas todas las obligaciones inherentes al objeto del presente Fideicomiso en todos sus Capítulos hasta su formal extinción, todos el Fiduciante original o los inversores que se incorporen en el futuro. Dichos bienes remanentes será cualquier activo que a dicha instancia y por las razones que fueran, se encuentren existentes y de libre disponibilidad dentro del patrimonio fiduciario. El Fiduciario queda facultado para que en la medida que a dicho momento existan unidades funcionales y/o complementarias, pueda adjudicarlas a los Fideicomisarios de acuerdo a las proporciones que como participación dispongan, constituyéndose como condóminos de dichas unidades funcionales.

**Fideicomiso o Contrato:** Es el presente contrato de Fideicomiso conforme lo previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación.

**Fiduciantes:** Son en forma conjunta el Fiduciante Inversor original, así como los Fiduciantes Inversores que colaboren patrimonialmente a la concreción del proyecto.

**Fiduciante Inversor Clase "A":** Se designa Fiduciante Inversor Clase "A" a Emprendimientos Fiduciarios Gure S.A., CUIT 30715065912, con domicilio legal en Avenida Luro 2634 de la ciudad de Mar del Plata

**Fiduciantes Inversores Clase "B":** Son todos aquellos que se incorporen al Fideicomiso mediante la suscripción de los Contratos de Incorporación al Fideicomiso.

**Fiduciario:** Se designa como Fiduciaria a la firma H. LEDESMA SOCIEDAD ANONIMA Y FIDUCIARIA, persona jurídica legalmente constituida conforme las normas de nuestro país, bajo el Legajo 167234, Matrícula 97183 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, constituyendo la fiduciaria su domicilio en la calle Alem 2990 de la ciudad de Mar del Plata.

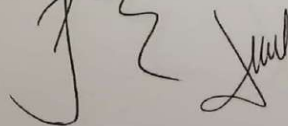
Escaneado con C

**Fiduciario Sustituto:** Es aquel que a tal efecto se designe por mayoría de votos de los Fiduciantes conforme el mecanismo previsto en este Contrato. Actuará en sustitución del Fiduciario cuando se produzca algunas de las situaciones que se prevén como causales de sustitución en el presente Contrato.

**Gerenciamiento de Obra:** Será el conjunto de tareas necesarias para la toma de decisiones técnicas y operativas, en combinación con la Dirección y Administración de Obra; y con el objetivo de optimizar todas las áreas y etapas del emprendimiento. Esta tarea será cumplida por quien resulte designado por el Fiduciario, en la medida que tal rol no resulte incluido en la prestación del contratista principal que resulte contratado.

**Habilitaciones y Permisos:** Significan todos aquellos requeridos por las Autoridades Nacionales, Provinciales y/o Municipales inherentes al tipo de emprendimiento a realizar por el Fiduciario.

**Impuestos:** Se consideran Impuestos del Fideicomiso a cualquier tributo, impuesto, imposición, tasa, sellado, derecho o contribución, arancel, gravámenes, multas, retenciones, deducciones u otras cargas gubernamentales (nacionales, provinciales y municipales) de cualquier naturaleza, exigibles en virtud de la legislación aplicable, ya sea presentes, futuras o retroactivas o cualquier obligación derivada de éstas, incluyendo multa, recargos sobre impuestos, o intereses resarcitorios, compensatorios y/o punitivos sobre estos que graven el presente Fideicomiso y/o a los Bienes Fideicomitados y/o los actos constitutivos del presente Fideicomiso y/o los actos de transmisión de los Bienes Fideicomitados y/o liquidación del Fideicomiso y/o su extinción, a cualquier transacción, actividad o renta derivada de la operatoria prevista en el presente Fideicomiso, u otra actividad, cobranza, gestión y realización de los Bienes Fideicomitados o de cualquier otro acto o instrumento necesario para el cumplimiento del cometido del Fiduciario. Todos los impuestos serán abonados por el Fiduciario con fondos del Patrimonio Fideicomitado.

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized than the other, positioned below the text.

Escaneado con

**Ingresos:** Es el dinero que percibirá el Fiduciario, a título Fiduciario, producto de la firma de los Contratos de Ventas de Parcelas, el que será aplicado según las prioridades a criterio del Fiduciario y de conformidad con las instrucciones que reciba del Fiduciante Beneficiario clase "A".

**Inmueble:** Es el inmueble descrito en las Consideraciones Previas y Naturaleza del Acto detallado al inicio de este Contrato. Será indistinta la utilización de la palabra Inmueble o Inmuebles para referirse a estos, y a los que se agreguen en el futuro.

**Intereses:** Son los generados en el incumplimiento de los Fiduciantes, compradores, contratistas o cualquier persona que haya contratado con el Fiduciario en función del presente contrato, y cuyo cobro incrementará el Patrimonio Fiduciario.

**Municipalidad de General Pueyrredón.** Es la persona jurídica pública que tiene a su cargo el gobierno local en el Partido de General Pueyrredón.

**Obligaciones del Fiduciario:** Cumplir con todas las tareas, acciones y responsabilidades descriptas en este contrato, y en general las previstas por la normativa en vigencia y lo esperable de acuerdo – indistintamente – a las reglas del arte, mejores prácticas, buenos usos y/o costumbres derivadas del rol para el que ha sido designado.

**Partes:** Se entenderá por "Partes" cuanto este Contrato se refiera a ellos conjuntamente al Fiduciante y al Fiduciario.

**Patrimonio Fiduciario:** Es el integrado por el inmueble y el Fondo Operativo y los demás bienes y obligaciones de cualquier naturaleza que adquieran o generen como consecuencia del cumplimiento del objeto del "Fideicomiso PIMDQ+" en todos

sus Capítulos. De acuerdo a lo dispuesto por el Libro III, Título IV, Capítulo 30 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de acción singular o colectiva de los acreedores del Fiduciario y de los Fiduciantes.

**Pesos o \$:** Es la moneda de curso legal en la República Argentina.

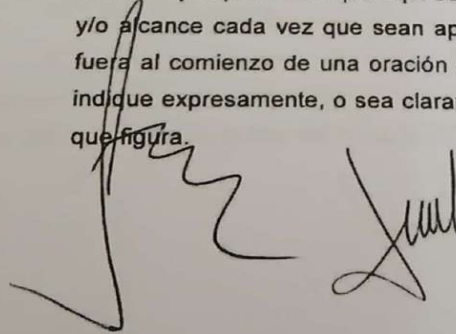
**Reglamento de Propiedad Horizontal.** Es la escritura que suscribirá el fiduciario y mediante la cual el inmueble, las construcciones y mejoras, serán afectadas al régimen de Propiedad Horizontal, regulado actualmente por el Código Civil y Comercial de la Nación.

**Quórum.** Las votaciones requerirán de un Quorum mínimo. En primera convocatoria será de más de la mitad del total de los Fiduciantes que integren el fideicomiso. En segunda convocatoria no habrá un piso mínimo para la constitución del Quorum.

**Servicios:** Por "servicios" se entenderá que se trata de los servicios que sean prestados por los asesores, la organización, planificación en todos los aspectos del proyecto, puesta en marcha y ejecución del proyecto para el cual las Partes otorgan este Contrato.

#### b) REGLAS DE INTERPRETACIÓN.

- i. Para mejor comprensión de las disposiciones de este contrato, los términos y expresiones que aquí se definen tendrán el mismo significado y/o alcance cada vez que sean aplicados con mayúscula, salvo que lo fuera al comienzo de una oración o que otro significado y/o alcance se indique expresamente, o sea claramente requerido por el contexto en el que figura.



- ii. Los términos definidos tendrán el significado que se les asigna en el presente, en el mismo contrato y/o cuando se los utilice en cualquier certificado o documento entregado conforme con el presente, como por ejemplo en los Contratos de Incorporación de Fiduciantes Inversores.
- iii. A efectos de este contrato de Fideicomiso, a menos que se especifique lo contrario o el contexto lo requiera: (a) los términos definidos comprenderán el plural y el singular; (b) los términos "en el presente", "del presente" y "en virtud del presente" y términos similares se referirán al presente Contrato de Fideicomiso en su totalidad y no a un Capítulo, Artículo y otra subdivisión en particular; (c) las referencias a un Capítulo, Artículo o Anexo en particular son al Capítulo, la Sección, Acápito, Artículo o Anexo pertinente del presente; (d) las referencias a cualquier monto en depósito o pendiente de pago en cualquier fecha serán el monto en depósito o pendiente de pago al cierre de la actividad comercial en dicha fecha (o el día hábil inmediato anterior, según el caso); (e) las referencias a cualquier ley, decreto y/o reglamentación se referirán a dicha ley, decreto y/o reglamentación con sus modificaciones hasta la fecha del presente e incluirán las modificaciones posteriores a la fecha del presente que no viole derechos adquiridos; (f) las referencias a cualquier acuerdo, convenio o contrato serán a dicho acuerdo, convenio o contrato con sus modificaciones hasta la fecha del presente e incluirán las modificaciones posteriores a la fecha del presente realizadas de acuerdo con los términos de dicho acuerdo, convenio o contrato; (g) las referencias a cualquier persona incluirán a los sucesores y cesionarios permitidos de dicha persona; (h) los encabezados serán a modo de referencia únicamente y no afectarán de modo alguno el significado o la interpretación de cualquier disposición del presente; y (i) los Anexos y sus contenidos forman parte integrante del contrato como un todo inherente al Fideicomiso.

A pesar de que el Contrato se organiza en Capítulos, su articulado se dispone en orden ascendente para facilitar la lectura y la interpretación metodológica del mismo.

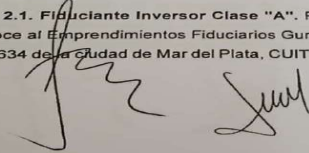
#### **CAPÍTULO SEGUNDO – DEL FIDEICOMISO.**

##### **ARTÍCULO 1: Objeto del Fideicomiso.**

Es intención de los sujetos que suscriben este contrato, formalizar el presente Fideicomiso inmobiliario denominado "FIDEICOMISO PIMDQ+", con el objeto de:-  
a) Incorporar al patrimonio fiduciario el inmueble que se deslindará en el cuerpo de la presente; b) Concretar en el mismo, un emprendimiento inmobiliario apto para la realización de actividades industriales, comerciales y de servicios; c) Comercializar los bienes, que conformarán dicho emprendimiento; d) Controlar y garantizar que se lleven adelante las obras previstas para concretar el desarrollo inmobiliario de conformidad con las actividades a desarrollar compatibles con la operatoria de despliegan las empresas que integran el Parque Industrial de Mar del Plata, lindante con el inmueble fideicomitado. d) Afectar el Emprendimiento al régimen de Propiedad Horizontal previsto en la legislación vigente o al que en el futuro corresponda. e) Una vez afectado el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal o al que corresponda, transferir el dominio pleno de los lotes o unidades que compongan el Emprendimiento Inmobiliario, industrial, comercial y de servicios a quienes por derecho corresponda, e inscribir las respectivas escrituras, y liquidar el patrimonio fiduciario.-

##### **ARTICULO 2. Partes.**

2.1. **Fiduciante Inversor Clase "A"**. Por medio del presente, se designa y reconoce al **Emprendimientos Fiduciarios Gure S.A.**, con domicilio legal en Avenida Luro 2634 de la Ciudad de Mar del Plata, CUIT CUIT 30715065912, como Fiduciante



Inversor Clase "A" del "Fideicomiso PIMDQ+", que contribuye al Fideicomiso con el inmueble detallado en los Antecedentes de este contrato.

**2.2. Fiduciantes Inversores Clase "B".** Aquellos que se incorporen al Proyecto en el futuro de acuerdo al dispositivo previsto a tal efecto en este contrato, quienes se habrán comprometido a integrar sus aportes en un todo de acuerdo a lo normado en el presente, sus modificaciones y a lo acordado con el Fiduciario

- i. Razón social o denominación.
- ii. Número de inscripción en autoridad de aplicación.
- iii. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT).
- iv. Información de la cuenta bancaria. Incluyendo nombre del banco, número de cuenta, tipo de cuenta, número de CBU y alias de la cuenta.
- v. Correo electrónico principal.
- vi. Identificación de representante en los términos del presente contrato y número de teléfono móvil con WhatsApp para comunicaciones rápidas.
- vii. Domicilio de sede social.

Esta información debe ser actualizada por los inversores en caso de cualquier cambio, y deben comprometerse a mantenerla actualizada durante toda la vigencia de su relación con el Fideicomiso.

### **2.3. Fiduciario:**

Reviste la calidad de fiduciario en el presente fideicomiso, la sociedad que gira en plaza bajo la denominación de "H. LEDESMA SOCIEDAD ANONIMA Y FIDUCIARIA", la cual es una empresa dedicada al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, con amplia experiencia en la materia.

### **ARTICULO 3. Plazo.**

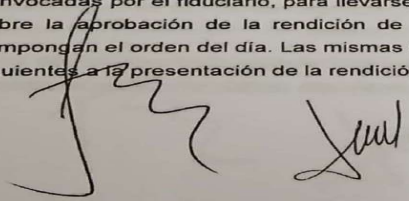
El plazo de duración del presente contrato es de treinta años contados a partir del día de la fecha. Para el supuesto de cumplirse el mencionado plazo y de permanecer pendiente de cumplimiento el objeto del fideicomiso, se convocará a de fiduciantes-beneficiarios, o adjudicarse el remanente de los bienes en el estado en el que se encuentren, una vez cancelado el pasivo del patrimonio fiduciario.

#### ARTICULO 4. Inmueble

El inmueble fideicomitado está compuesto por la fracción de campo denominada "El Soldado", con todo lo edificado, adherido y construido, ubicada en esta ciudad de MAR DEL PLATA, partido de GENERAL PUEYRREDON, jurisdicción de esta provincia de Buenos Aires, ubicado en la ciudad de MAR DEL PLATA, designada en sus antecedentes como LOTE TRES y conforme Plano 45-98-88 como PARCELA SETENTA Y UNO con una SUPERFICIE TOTAL DE CIENTO SESENTA Y OCHO HECTAREAS, SETENTA Y CUATRO AREAS QUINCE CENTIAREAS, cuya NOMENCLATURA CATASTRAL es Circunscripción IV; Sección R; Parcela 71; Cuenta Corriente Catastral 1138; con las demás circunstancias que resultan de su título inscripto en la MATRICULA 195.638 (045) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Se deja expresa constancia que a la parcela de terreno referenciada precedentemente, se podrá adherir otra u otras parcelas, permitiendo la ampliación del desarrollo inmobiliario.-

#### ARTICULO 5. ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO.

**Asamblea Ordinaria:** Las Asamblea Ordinarias de los fiduciantes serán convocadas por el fiduciario, para llevarse a cabo una vez por año, a fin de decidir sobre la aprobación de la rendición de cuentas anual y los demás temas que compongan el orden del día. Las mismas se celebrarán dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la rendición de cuentas anual, que se llevará a cabo



en forma escrita, y contendrá los ingresos y egresos y el curso de los negocios del fideicomiso.

Las Asambleas podrán realizarse en forma presencial y/o electrónica, a opción exclusiva del Fiduciario.

**Asambleas presenciales. Asambleas ordinarias.** Las citaciones se efectuarán en el domicilio de cada uno de los fiduciantes, comunicándose la fecha, lugar y hora de reunión y el orden del día que se tratara en las mismas. Las reuniones deberán convocarse para celebrarse en días y horarios hábiles, dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Mar del Plata. Será nula toda decisión tomada que no corresponda en forma directa a una materia incluida en forma expresa en el orden del día de la reunión, salvo que en la Asamblea se encuentren presentes la totalidad de los fiduciantes. **Quórum:** Las reuniones se iniciarán a la hora citada en la medida en que se encuentren presentes fiduciantes que representen una participación en el fideicomiso igual o superior al cincuenta y uno por ciento de incidencia, pudiendo celebrarse una segunda convocatoria, una hora después, cualquiera sea el número de fiduciantes-presentes. Las Asambleas serán presididas por el fiduciario o por un representante de éste debidamente facultado al efecto. **Asambleas Extraordinarias:** Serán convocadas a iniciativa del fiduciario o cuando sea solicitado por fiduciantes que representen una participación en el fideicomiso del cincuenta por ciento de participación. Estas sesionarán con las mismas reglas previstas para las Asambleas Ordinarias. **Mayorías:** Las decisiones deberán adoptarse por el voto de la mayoría simple de los fiduciantes presentes computándose al efecto el porcentaje de participación que a los mismos le corresponda en el fideicomiso, salvo que alguna disposición del presente contrato exigiera una mayoría diferente. **Fiduciantes en mora:** A los efectos establecidos en el presente artículo, no serán computables para el quórum ni las mayorías la participación correspondiente a los fiduciantes-beneficiarios que se encuentren en mora al momento de celebración de las Asambleas.

**Asambleas electrónicas.** Para maximizar la eficiencia y participación en el proceso de toma de decisiones, el Fiduciario podrá facilitar la votación electrónica

para los Fiduciarios. Este procedimiento se aplicará tanto para los asuntos que, por disposición contractual, requieran de una votación formal como para aquellos que, a criterio del Fiduciario, ameriten la deliberación de los participantes del Fideicomiso.

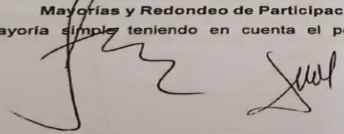
La votación se registrará por los términos y condiciones especificados en los artículos subsiguientes, asegurando un proceso transparente, accesible y verificable. Este sistema alternativo de votación electrónica se podrá establecer para agilizar la adopción de decisiones, reducir tiempos de espera y aumentar la comodidad de los participantes, permitiendo un ejercicio democrático y directo de sus derechos en el marco del Fideicomiso.

**Convocatoria de Votación Electrónica.** La votación electrónica será convocada exclusivamente por el Fiduciario, con el propósito de asegurar la notificación eficaz y segura para todos los Fiduciarios. La convocatoria se realizará por medio de correo electrónico a los domicilios electrónicos debidamente constituidos por las Partes, respetando siempre un mismo formato. Además, el Fiduciario, contando con el número de teléfono celular (WhatsApp) de todos las Partes, emitirá un aviso por WhatsApp a cada uno de los convocados.

A partir de la fecha de envío de la convocatoria por correo electrónico, los Fiduciarios, dispondrán de un plazo de 5 (cinco) días hábiles para ejercer su derecho a voto. El inicio de dicho plazo será notificado en la convocatoria por correo electrónico, como también la fecha de expiración para ejercer el derecho a voto en la convocatoria de que se trate.

**Quórum.** Para poder ser consideradas válidas, las votaciones electrónicas requerirán que más de la mitad de los Fiduciarios respectivamente, participen emitiendo su voto electrónico. En caso de no alcanzar este quórum mínimo, se enviará un nuevo correo electrónico de votación y el quórum será constituido por aquellos convocados que hayan emitido su voto dentro del plazo establecido.

**Mayorías y Redondeo de Participaciones.** Las decisiones se adoptarán por mayoría simple teniendo en cuenta el porcentaje de participación que cada



Escaneado con CamScanner

Fiduciante tenga en el Patrimonio Fideicomitido, el cual se encuentra representado por las Cuotas de Participación. Para el cálculo de votos, cada Fiduciante contará con un voto por cada punto porcentual de participación en el Patrimonio Fideicomitido.

Esta cláusula tiene el objetivo de garantizar un procedimiento de votación claro y eficiente, eliminando las ambigüedades que podrían surgir al contabilizar fracciones de porcentaje en las votaciones.

**Efectos de las decisiones.** Las decisiones que sean resueltas mediante el mecanismo instaurado por este artículo y sus incisos, tendrán efectos vinculantes respecto de la totalidad de los Fiduciarios, independientemente de que hayan o no emitido su voto.

**Actas.** En relación a todas las decisiones sujetas a votación a través del procedimiento establecido en el presente artículo, el Fiduciario deberá generar un registro formal en forma de acta. Esta acta deberá contener la Convocatoria a la Votación Electrónica, el establecimiento del quórum para la votación, el recuento de votos emitidos y, consecuentemente, el resultado de la votación en cuestión.

#### **ARTICULO 6. Cierre del ejercicio.**

Se establece como fecha de cierre de ejercicio el 31 de diciembre de cada año.-

#### **ARTÍCULO 7. Extinción del Fideicomiso.**

El presente contrato de fideicomiso se extinguirá por las siguientes causales:- 1) Por el vencimiento del plazo estipulado en el artículo cuarto, sin perjuicio de las eventuales prórrogas.- 2) Por el cumplimiento del objeto.- 3) Por imposibilidad sobreviniente para la ejecución del desarrollo inmobiliario, fuera de tipo administrativo, jurídico o de cualquier otro que haga imposible la ejecución del mismo por causa no imputable a ninguna de las partes.- 4) Por revocación, que

deberá ser decidida por los fiduciantes-beneficiarios, en forma unánime.- 5) Por causales generales de extinción de los contratos.-

#### ARTÍCULO 8. Liquidación.

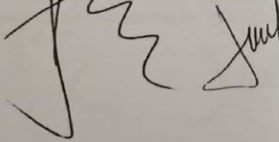
Extinguido el fideicomiso se procederá a la liquidación del patrimonio fiduciario, para lo cual se llevará a cabo el siguiente procedimiento:- 1) El fiduciario confeccionará una Rendición de Cuentas Final.- 2) El fiduciario deberá cancelar el pasivo que existiera sobre el patrimonio fiduciario.- 3) En el supuesto de existir saldo favorable deberá distribuirse entre los fiduciantes-beneficiarios en proporción a su participación, dentro de los sesenta días corridos de ser aprobado.- 4) Para el caso de extinción por vencimiento del plazo, si el Emprendimiento no se encontrare finalizado, el fiduciario convocará a una reunión de fiduciantes-beneficiarios para decidir la forma de adjudicación del patrimonio fiduciario entre éstos, o la prórroga del presente contrato para concluir el desarrollo inmobiliario, y luego distribuir los fondos remanentes.-

#### CAPITULO TERCERO. DEL FIDUCIARIO.

#### ARTICULO 9. Derechos y Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario declara y garantiza lo siguiente:

- i. Que goza de todas las facultades necesarias para suscribir el Contrato; así como también para asumir y cumplir válidamente sus obligaciones previstas en el presente Fideicomiso.
- ii. Que este Contrato contiene disposiciones válidas y vinculantes para el Fiduciario, exigibles a éste de conformidad con las disposiciones del Contrato.



- iii. Que la celebración y cumplimiento del Contrato no viola las disposiciones de ninguna Ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable a la capacidad del Fiduciario para cumplir sus obligaciones bajo el Contrato, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que el Fiduciario haya celebrado.
- iv. Que se encuentra facultado para gestionar todas las tareas y/o contratar al o los profesionales y/o sujetos idóneos para el desarrollo y ejecución de todo lo que requiera la puesta en marcha y la posterior operación del Emprendimiento proyectado.

Los derechos y obligaciones del fiduciario son los siguientes:

1) **Adquisiciones**:- Adquirir el dominio fiduciario de la totalidad de los aportes dinerarios que reciba de los fiduciantes-beneficiarios.- Y adquirir el dominio fiduciario del inmueble mencionado, por aporte que realizarán los fiduciantes-beneficiarios; más otros futuros inmuebles que puedan adquirirse en el futuro de conformidad con el objeto del presente Fideicomiso.

2) **Administración**:- Administrar el patrimonio fiduciario y afectar los bienes fideicomitidos con miras al cumplimiento del objeto del fideicomiso, realizando el Emprendimiento por medio de terceros.- Abonar impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gravámenes, honorarios y cualquier otro gasto. Arbitrar y ejecutar todas las medidas que considere necesarias y conducentes para el desarrollo y concreción del Emprendimiento. Tiene la obligación y el deber de ejercer todas las acciones necesarias para adquirir, conservar, constituir y gestionar el patrimonio Fiduciario.-

3) **Enajenación**: Transferir a título oneroso los lotes o las unidades que se originen, en razón del Emprendimiento proyectado, de acuerdo a la forma y condiciones que establezca el Fiduciante Beneficiario clase "A", otorgar recibo y carta de pago, entregar oportunamente posesiones, suscribir los instrumentos públicos o privados que sean menester para tal fin.-

4) Afectación al régimen de propiedad horizontal: Proceder a someter el inmueble una vez finalizado el Emprendimiento Inmobiliario, al Régimen de Propiedad Horizontal, o el que en el futuro lo reemplace.

5) Adjudicaciones: Proceder a adjudicar a los destinatarios finales, los lotes o las unidades, y a efectuar la tradición de los mismos.

6) Contrataciones: El fiduciario realizará contrataciones, relacionadas al objeto del presente contrato, encomendando, a las personas físicas o jurídicas que correspondan, la realización de la totalidad de los trabajos que sean necesarios para la concreción del Emprendimiento, contratos de desarrollo, gerenciamiento, administración y comercialización. En tal virtud, cumplirá las siguientes labores: Designar a los contratistas para la realización de la obra, contratar profesionales, y al personal necesario; designar a los profesionales que lo representarán.

7) Suscripción de documentación: Suscribir escrituras públicas de adquisición de inmueble, de Reglamento de Propiedad Horizontal, de Adjudicación de unidades, sus rectificatorias, y aclaratorias, actas de entrega de posesión, y cuantos instrumentos públicos y privados sea menester para dar cumplimiento al desarrollo inmobiliario.

8) Control y Supervisión: Controlar y supervisar en forma directa o indirecta, es decir por intermedio de contratistas o profesionales, que el Emprendimiento se desarrolle cumpliendo con las especificaciones concernientes a la calidad arquitectónica, de materiales y demás puntos convenidos. Controlar el cumplimiento de los contratistas, de los profesionales y de las personas contratadas para lograr los objetivos de este Contrato.

9) Seguros: Contratar, mantener y verificar, durante la plena vigencia del fideicomiso el seguro contra riesgo de incendio, responsabilidad civil frente a terceros, y del personal que trabaje en el proyecto cualquiera sea la actividad que desarrolle, asegurando además todo riesgo que resulte prudente y razonable.

10) Rendición de Cuentas: La rendición de cuentas anual se llevará a cabo de acuerdo a las pautas que se fijan más adelante.

11) Sustituciones: Sustituirá a los contratistas, profesionales y demás personas contratadas, ante el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

12) Gestiones Administrativas: Presentarse ante las autoridades nacionales, provinciales, municipales y sus dependencias, a fin de gestionar cuanto fuere menester a fin de dar cumplimiento al desarrollo inmobiliario, solicitando en las mismas todo cuanto fuere de su competencia, especialmente solicitar la aprobación de Planos de Obra y Plano de Mensura y Subdivisión para afectar a Propiedad Horizontal y la obtención del certificado de final de obra.

13) Operaciones Bancarias: Abrir y operar cuentas bancarias y cuentas en empresas de cambio, a los fines de dar cumplimiento al desarrollo inmobiliario.

14) Pagos:- Efectuar en general todo pago ordinario y extraordinario que reconozca como causa la gestión de la fiducia, contando con la autorización del Fiduciante y beneficiario clase "A".

15) Poderes: Otorgar Poderes que sean necesarios y relacionados con el objeto del presente contrato, contando con la autorización de L. Fiduciantes y beneficiarios clase "A".

17) Actos y Gestiones: Realizar los actos y gestiones que le competen como titular de los bienes de este fideicomiso, en la medida en que no resulten notoriamente extraños al objeto del mismo.-

18) Rectificaciones: Queda facultado a realizar las rectificaciones que sean necesarias con respecto al presente contrato.

19) Designación de administrador y dictado de reglamento provisorio: Durante el transcurso de tiempo entre la entrega de las posesiones de los lotes o unidades, y el otorgamiento de la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal, podrá designar administradores provisorios a efectos de que administren el Emprendimiento proyectado, y podrá dictar un reglamento provisorio que regirá el mismo hasta el otorgamiento del mencionado precedentemente.

Escaneado con CamScanner

20) Gestión pública privada con la Municipalidad de General Pueyrredón.

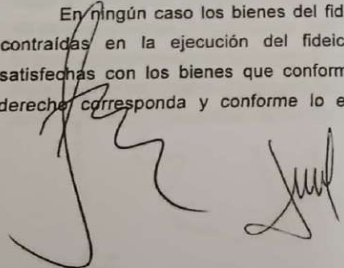
Atento que el inmueble incorporado al dominio fiduciario es lindante al Parque Industrial Oficial de Mar del Plata (aprobado por la ley 13.744 de Agrupamientos Industriales) el Fiduciario queda facultado para gestionar una asociación o colaboración o participación entre la Municipalidad de General Pueyrredón y las futuras empresas comerciales y/o industriales que inviertan en el Emprendimiento, tendiente a consolidar un desarrollo concertado y a compatibilizar acciones para consolidar obras de infraestructura y de servicios en el sector. A tales efectos podrá suscribir Actas Acuerdo – Compromiso con las autoridades municipales tendientes a comprometer –previa autorización expresa del Fiduciante Beneficiario clase "A"– el dominio de alguna de las parcelas del Emprendimiento a favor de la Municipalidad de General Pueyrredón a cambio de la contraprestación estatal de obras de infraestructura y de servicios tendientes a consolidar un futuro polígono industrial compatible con el actualmente existente.

**ARTICULO 10. Retribución del Fiduciario.**

La retribución de la administración fiduciaria se establece en el seis por ciento más I.V.A. calculado sobre el costo de desarrollo del emprendimiento, y se abonará en el momento que acuerden las partes. Los honorarios del fiduciario como así también, todos y cada uno de los pagos que deba realizar el fiduciario para dar fiel y total cumplimiento a los objetivos previstos en este contrato, serán cancelados con los bienes fideicomitidos, y en caso de ser insuficientes podrá solicitar aportes extraordinarios a los fiduciantes-beneficiarios.-

**Artículo 11. Responsabilidad. Limitaciones. Indemnidad del Fiduciario.**

En ningún caso los bienes del fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serán exclusivamente satisfechas con los bienes que conforman el patrimonio fiduciario. Cuando por derecho corresponda y conforme lo establecido en el presente Contrato de



Fideicomiso, el fiduciario será indemnizado y mantenido indemne con los activos fideicomitidos por cualquier pérdida o reclamo de cualquier tercero que tuviere causa en el presente Contrato de Fideicomiso. El fiduciario tendrá a su cargo como única obligación vinculada a la conservación del patrimonio fiduciario y el ejercicio de la propiedad fiduciaria, la notificación a los fiduciantes-beneficiarios sobre la causa y montos que correspondan pagar a los efectos de conservar los bienes fideicomitidos, no asumiendo el fiduciario ninguna responsabilidad al respecto, quedando por ende dicha responsabilidad en cabeza exclusiva de los fiduciantes-beneficiarios. En virtud de lo expuesto, no será responsabilidad del fiduciario ni le será imputable la falta de pago de los reclamos que afecten los bienes fideicomitidos. Los fiduciantes-beneficiarios no podrán reclamar al fiduciario, indemnización alguna como consecuencia de cualquier pérdida o reclamo relacionado con el ejercicio de la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos, salvo cuando tales pérdidas o reclamos se debieran a un actuar negligente o doloso del mismo fiduciario. Debiendo el fiduciario emplear en todo momento el cuidado y diligencia exigible a un administrador de bienes ajenos y a un buen hombre de negocios.- A su vez, los deberes del fiduciario solo son aquellos expresamente establecidos en este Contrato y en la legislación vigente, sin que pueda interpretarse la existencia de compromisos u obligaciones implícitas.- Los fiduciantes-beneficiarios aceptan expresamente que el fiduciario no será responsable de ninguna manera por cualquier reducción de valor de los activos que componen el patrimonio fiduciario, salvo que hubiera mediado culpa grave o dolo debidamente acreditados mediante sentencia judicial firme que así lo declare. El fiduciario será mantenido indemne por los daños y perjuicios, y cualquier pérdida y/o reclamo (incluyendo comisiones, honorarios y gastos razonables de asesoramiento legal) que debieran afrontar, efectuado por cualquier tercero incluyendo sin limitación autoridades a cargo de la fiscalización y recaudación de tributos municipales, provinciales y nacionales, adquirentes de lotes o unidades, empleados y otras personas contratadas que puedan surgir como consecuencia, del cumplimiento de sus funciones y del ejercicio de los derechos emergentes de este contrato salvo que mediara actuación con dolo o culpa grave del fiduciario que así fuera calificada por

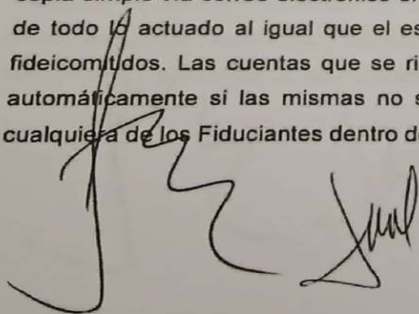
sentencia firme. El fiduciario operará exclusivamente con contratistas por lo cual, no asume responsabilidad alguna derivada de la actuación de éstos. La obligación de indemnidad asumida en el presente se mantendrá vigente por todo el tiempo durante el cual los terceros puedan ejercitar sus derechos.

#### **Artículo 12. Prohibiciones del Fiduciario.**

El fiduciario no podrá:- 1) Solicitar dinero en préstamo para el fideicomiso, salvo que cuente con la conformidad de todos los fiduciantes-beneficiarios.- 2) Transmitir a título gratuito, bienes muebles e inmuebles, derechos, dinero, valores y créditos que integren el patrimonio fiduciario.- 3) Constituir gravámenes de cualquier naturaleza, arrendar, dar en comodato, celebrar contrato de leasing, y de fideicomiso sobre los bienes que integran el fideicomiso; todo lo expuesto, salvo que cuente con la conformidad de todos los fiduciantes-beneficiarios.- 4) Convenir otra competencia que no sea la del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogados o Tribunales Ordinarios, ambos del Departamento Judicial Mar Del Plata.

#### **Artículo 13. Rendición de Cuentas y Auditor del Fideicomiso.**

**13.1. Rendición de cuentas.** El Fiduciario, deberá rendir cuentas documentadas de la gestión a los Fiduciantes con arreglo a lo prescripto por el Libro III, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación; y sobre la base de las normas contables en vigencia en la República Argentina, debidamente auditados por el Auditor Contable. Sin perjuicio de ello, a su vez – como máximo anualmente – pondrá a disposición de todos los Fiduciantes, una rendición, con copia simple vía correo electrónico en formato .PDF de la documentación sensible de todo lo actuado al igual que el estado de liquidez y suficiencia de los fondos fideicomitidos. Las cuentas que se rindan anualmente se tendrán por aprobadas automáticamente si las mismas no son cuestionadas con justa causa legal por cualquiera de los Fiduciantes dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de recibidas



las mismas, conforme los mecanismos de comunicación electrónica instaurados en el presente Contrato. De su lado, se establece como fecha a la cual deba referirse la rendición de cuentas, la derivada de los parámetros de un estado contable debidamente auditado que cierra su ejercicio el día 31 (treinta y uno) de diciembre de cada año. Dicha información deberá presentarse hasta el 30 (treinta) de abril del año siguiente a cada 31 (treinta y uno) de diciembre sobre el que deba rendirse cuentas. Ese estado contable, junto con sus Anexos y demás, serán puestos a disposición con la suficiente antelación vía correo electrónico, conforme los mecanismos de notificación instaurados en el presente Contrato. La misma se tendrá por aprobada automáticamente si no resulta cuestionada con justa causa legal, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de haberla recibido. En todos los casos, los cuestionamientos a la rendición de cuentas y/o Estado Contable, deberán efectuarse por escrito vía correo electrónico ante el Fiduciario con invocación precisa y concreta de los cuestionamientos, bajo expreso apercibimiento de rechazarse la o las solicitudes de impugnación. De ser exactas las observaciones o cuestionamientos, en todos los casos se procederá a corregir los errores dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles de recibida la última observación, y de no ser audibles las mismas se las rechazará dentro de ese mismo plazo. El resultado de la decisión del Fiduciario de las observaciones o cuestionamientos será siempre comunicado a todos los Fiduciantes haya o no sido parte de este proceso.

**13.2. Obligación de llevar Estados Contables de forma separada a su patrimonio.** El Fiduciario deberá registrar contablemente en forma separada de su patrimonio los bienes comprendidos en el Patrimonio Fiduciario, de modo de preservar en todo momento la independencia patrimonial de dichos bienes. El Fiduciario llevará a tal efecto un sistema de contabilidad conforme con las normas contables profesionales de la República Argentina, identificando en su contabilidad, las cuentas contables correspondientes al Fideicomiso

Escaneado con CamScanner

**13.3. Rendición de cuentas especial ante extinción del Contrato.** Ante la extinción del Fideicomiso, por cualquier causa, deberá generar una rendición de cuentas especial y a tal efecto conforme los parámetros establecidos por las normas contables vigentes en la República Argentina.

**13.4 Informes de Gestión.** El Fiduciario se compromete a facilitar la transparencia y mantener informados a los Fiduciantes sobre el desenvolvimiento regular del negocio subyacente del Fideicomiso. En este espíritu, el Fiduciario podrá, a su discreción y cuando lo considere pertinente, preparar y enviar informes de forma periódica -sin imposición y/o obligación de tiempo alguno- que reflejen los resultados operativos y financieros del giro del negocio. Los informes mencionados serán enviados vía correo electrónico a las direcciones electrónicas registradas por los Fiduciantes. Estos informes contendrán datos e información seleccionada por el Fiduciario, quien determinará la documentación pertinente y suficiente para respaldar la información suministrada, atendiendo a la relevancia de los datos en el contexto de la gestión.

Es importante destacar que los informes tienen un carácter meramente informativo y no serán sujetos a impugnación o cuestionamiento por parte de los Fiduciantes. La posibilidad de impugnación estará reservada únicamente para la rendición de cuentas anual, tal como se establece en el Artículo 9.1 de este Contrato. Cualquier observación, comentario o solicitud de información adicional relacionada con los informes mensuales podrá ser dirigida al Fiduciario, quien podrá considerar dichas inquietudes en la preparación de informes futuros o en la rendición de cuentas anual. Sin embargo, dichas comunicaciones no serán consideradas impugnaciones formales y no afectarán la validez de los informes proporcionados. La presentación de los informes no exime al Fiduciario de su obligación de realizar la rendición de cuentas anual completa y detallada, ni modifica el derecho de los Fiduciantes y Beneficiarios a impugnar dicha rendición de cuentas conforme lo establecido en este Contrato.



Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

**Artículo 14. Cesación en el cargo de Fiduciario.**

El Fiduciario cesará en sus funciones por las causales enumeradas en el artículo 1678 del Código Civil y Comercial de la Nación. De producirse el cese en el cargo del fiduciario, los fiduciantes-beneficiarios designarán un sustituto, de acuerdo al siguiente procedimiento. Los fiduciantes-beneficiarios reunidos en Asamblea convocada al efecto, seleccionarán al fiduciario sustituto, con una mayoría del cincuenta y un por ciento.

El Fiduciario cesará en sus funciones una vez que se produzca la aceptación por el fiduciario sustituto y a favor de quien habrá de transferirse el patrimonio fiduciario.

**CAPITULO CUARTO. DE LOS FIDUCIANTES BENEFICIARIOS.**

**Artículo 15. Derechos y Obligaciones generales de los Fiduciantes Beneficiarios clase "A" y "B".**

Los derechos y obligaciones de los Fiduciantes Beneficiarios son los siguientes:

1) **Control y remoción del Fiduciario:** Cualquier fiduciante-beneficiario tendrá derecho a solicitar del Fiduciario una rendición de cuentas, con una antelación de cinco días hábiles. Asimismo los fiduciantes-beneficiarios tendrán la facultad de remover al fiduciario, en caso de negligencia, imprudencia, impericia o mal desempeño de sus funciones, lo cual será decidido mediante el voto favorable del cincuenta y un por ciento del porcentaje de participación o incidencia en el fideicomiso, de los fiduciantes-beneficiarios. La decisión será tomada en Asamblea convocada al efecto y notificado al fiduciario mediante notificación fehaciente, prescindiendo en forma expresa de la intervención judicial, circunstancia aceptada y consentida por el fiduciario.

2) **Reconocimiento:** Asistirán y reconocerán las más amplias facultades al fiduciario para administrar y llevar adelante el Emprendimiento con las limitaciones para disponer y obligarse que surgen del presente contrato

3) Tiene el derecho de percibir la distribución del Patrimonio Fiduciario que el Fideicomiso disponga y en la oportunidad que corresponda, en función de la participación que a cada uno le sea aplicable; y a adjudicarse los lotes o unidades remanentes.

4) **Restricción de Admisión de Fiduciantes.** En todos los supuestos la admisión de nuevos Fiduciantes al Fideicomiso estará sujeta a un riguroso proceso de evaluación que tiene por objeto preservar la integridad y el propósito del Emprendimiento. La selección de las Partes se basará no sólo en la solvencia económica sino también en la calidad humana e idoneidad ética y legal de los participantes. Por tanto, se establecen las siguientes causales, de carácter meramente enunciativo y no taxativo, que resultarán en el veto de incorporación al Fideicomiso:

- (i) **Antecedentes Penales:** La existencia de condenas firmes en procesos penales que, por su naturaleza, puedan comprometer o poner en riesgo la reputación o el buen funcionamiento del Fideicomiso.
- (ii) **Incumplimientos Financieros Significativos:** Historial de incumplimientos financieros graves, quiebras fraudulentas o participación en operaciones financieras que hayan sido objeto de sanciones por parte de organismos de contralor.

El Fiduciario se reserva el derecho de requerir a los potenciales Fiduciantes Inversores información y documentación suficiente para realizar una evaluación adecuada según los criterios establecidos en la presente cláusula. El Fiduciario, asesorado por su cuerpo de abogados y, si es necesario, por consultores externos, tomará la decisión final respecto a la admisión de Fiduciantes, sin necesidad de justificación alguna a aquel que pretenda incorporarse en carácter de Fiduciante Inversor.



#### **Artículo 16. Aportes.**

Los Fiduciantes-beneficiarios se comprometen a aportar de acuerdo a las proporciones de participación que cada uno tiene y le corresponde en el presente contrato, todos los fondos dinerarios o de la especie que corresponda, que sean necesarios para solventar la realización del desarrollo inmobiliario.- Queda comprendido cualquier suma requerida por el fiduciario a imputar al objeto del este fideicomiso, pudiendo exigir las cuotas necesarias a efectos de cubrir los mayores gastos que surjan durante el desarrollo del presente.- También corresponderá a los fiduciantes-beneficiarios el pago de las Expensas, en la proporción en que les corresponda.- El lugar convenido para efectuar los aportes, queda establecido en el domicilio del fiduciario, o en la Cuenta abierta que indique el fiduciario.

#### **Artículo 17. Mora. Derecho de Preferencia (First refusal).**

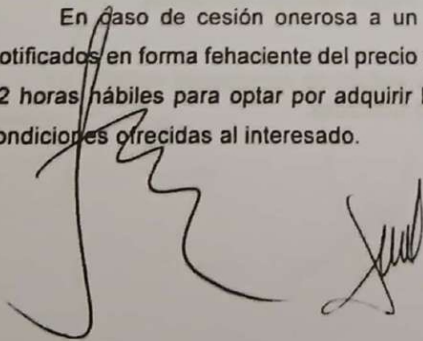
Es obligación de cada uno de los Fiduciantes-beneficiarios integrar sus aportes en las fechas que indique el fiduciario, estableciéndose la mora automática por el solo vencimiento de los plazos. La falta de pago a su vencimiento devengará el pago de un interés compensatorio y punitivo equivalente al tres por ciento mensual, sin perjuicio de las sanciones que se establecerán seguidamente. Los intereses que se perciban por aplicación de este punto pasaran a integrar el patrimonio fiduciario, sin modificar la participación proporcional de quien lo hubiera tenido que abonar. Transcurridos treinta días corridos de la mora, el fiduciario procederá a intimar al fiduciante-beneficiario por algún medio fehaciente, para que dentro de los diez días corridos cancele las sumas adeudadas, más los intereses que correspondan. Vencido dicho plazo de pleno derecho, el incumplidor quedara excluido del presente contrato, reteniendo el fiduciario la totalidad de las sumas abonadas hasta esa fecha por el incumplidor. Se establece en concepto de indemnización, que el incumplidor excluido perderá el diez por ciento de las sumas aportadas más los mayores costos, daños, gastos, honorarios e impuestos que

ocasiona el incumplimiento. El fiduciario le devolverá al fiduciante-beneficiario excluido la suma remanente sin intereses, dentro de los sesenta días de la fecha de extinguido el fideicomiso o encontrado el fiduciante-beneficiario sustituto y luego de abonados los pasivos del patrimonio de afectación. Producida la exclusión del fiduciante-beneficiario moroso, los restantes fiduciantes-beneficiarios se obligan a solventar la proporción del excluido según la participación establecida precedentemente y hasta tanto el fiduciario halle un reemplazante al fiduciante-beneficiario excluido. La indemnización mencionada quedará en beneficio del patrimonio Fiduciario. Al incorporarse el fiduciante-beneficiario sustituto, éste deberá afrontar, debidamente actualizadas, las diferencias que pudieran haber aportado el otro fiduciante-beneficiario para solventar las obligaciones incumplidas por el excluido. Dicho monto será entregado al Fiduciante-beneficiario que hubiera aportado tales diferencias. Ante la exclusión de alguno de los fiduciantes-beneficiarios, el primero de los restantes que hubiere de manera fehaciente tendrá el derecho preferencial de ocupar su posición contractual dentro de los treinta días de haber sido notificados de la citada exclusión.

#### **Artículo 18. Transmisión de Posición Contractual. Cesión.**

Los Fiduciantes-beneficiarios podrán ceder los derechos y obligaciones emergentes de este contrato y/o transmitir su posición contractual, en forma total o parcial, con la debida notificación al fiduciario, que comparecerá al acto, y dejará constancia del estado de cumplimiento de las obligaciones por parte del fiduciante-beneficiario cedente. La cesión y/o transmisión de posición contractual que no cumpliera con los requisitos establecidos por este artículo, será inoponible a las demás partes del contrato. Toda cesión y/o transmisión de posición contractual se formalizará conforme un modelo que otorgará el fiduciario.

En caso de cesión onerosa a un tercero, los restantes fiduciantes serán notificados en forma fehaciente del precio y forma de pago, gozando de un plazo de 72 horas hábiles para optar por adquirir los derechos del cedente en las mismas condiciones ofrecidas al interesado.



**Artículo 19. Extinción, fallecimiento, incapacidad o quiebra del Fiduciante beneficiario.**

En caso de extinción, fallecimiento, incapacidad, interdicción, quiebra o concurso del fiduciante-beneficiario, los herederos con representación unificada, el curador, el síndico o quien corresponda, deberán asumir dentro de los treinta días de acaecida dicha circunstancia, las obligaciones a cargo de aquel.- Cualquiera fuera el supuesto, si el representante cayera en incumplimiento, le serán aplicables, las pautas fijadas en el presente contrato.- En caso de que cualquiera de las circunstancias citadas, se produjeran al momento de transferirse los bienes remanentes a los fiduciantes-beneficiarios, el fiduciario deberá transferirlos a favor del representante de la sucesión o, a los herederos declarados en los porcentajes establecidos en la sucesión, o a favor del tutor, curador o síndico. En caso de resultar imposible cumplir esta transferencia por no existir cualquiera de los sujetos mencionados, el fiduciario conservará la propiedad fiduciaria de los bienes remanentes hasta poder hacer efectiva su transferencia. Si la situación descrita anteriormente se prolongara por más de ciento ochenta días corridos, el fiduciario convocará a asamblea extraordinaria para decidir sobre el destino final.

**CAPITULO CUARTO. OTRAS CUESTIONES.**

**ARTÍCULO 20 – Anexos.**

**Declaración de las Partes.** Todos los Anexos que se otorguen constituyen parte integrante del Contrato, y todas las Partes declaran conocerlos.

**ARTÍCULO 21. Modificaciones al Contrato.**

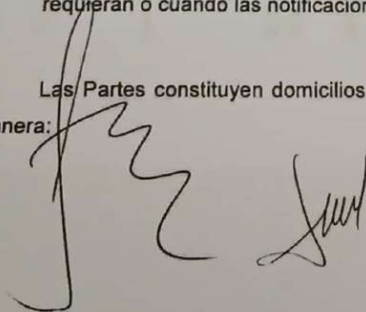
Podrán hacerse modificaciones al Contrato original, por instrumento privado con firma certificada, siempre que dichas modificaciones sean aprobadas por el Fiduciario y los Fiduciantes, requiriéndose de estos últimos las mayorías previstas en el presente.

#### **ARTÍCULO 22 – Domicilios y Notificación.**

Las Partes reconocen la esencialidad de la celeridad y el dinamismo en la toma de decisiones y en las comunicaciones dentro de la estructura del presente Fideicomiso. Con el fin de asegurar el ejercicio pleno y efectivo de los derechos de las Partes sin demoras innecesarias, se establece que las notificaciones y comunicaciones primarias se llevarán a cabo a través del domicilio electrónico, en conformidad con el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dicha elección maximiza la eficiencia y garantiza que todas las partes sean informadas de manera oportuna. En función de ellos, las PARTES acuerdan que:

- i. Todas las notificaciones y comunicaciones se realizarán en primera instancia al domicilio electrónico de cada una de las Partes.
- ii. Tras enviar cualquier notificación por correo electrónico, el remitente se obliga a notificar al destinatario mediante WhatsApp, indicando que ha enviado una notificación a su correo electrónico. El mensaje de WhatsApp incluirá el detalle de la notificación enviada por correo electrónico, con el día y la hora de envío, y contendrá un copiado y pegado de la constancia de envío para garantizar la notificación efectiva. Sin este aviso la notificación vía correo electrónico no surtirá efecto alguno.
- iii. El domicilio físico de cada una de las PARTES actuará como domicilio subsidiario y será utilizado solo en circunstancias excepcionales que así lo requieran o cuando las notificaciones electrónicas resulten infructuosas.

Las Partes constituyen domicilios especiales y electrónicos de la siguiente manera:



- i. El Fiduciante constituye domicilio especial en [domicilio físico completo] y domicilio electrónico en [dirección de correo electrónico], con número de WhatsApp [número de teléfono]
- ii. El Fiduciario constituye domicilio especial en [domicilio físico completo] y domicilio electrónico en [dirección de correo electrónico], con número de WhatsApp [número de teléfono].

Las Partes se comprometen a mantener activas y actualizadas sus direcciones de correo electrónico y números de WhatsApp y a notificar de manera inmediata cualquier cambio de los mismos, asegurando así la efectividad y continuidad en la comunicación y notificación.

#### ARTÍCULO 23. Jurisdicción y Ley Aplicable.

Cualquier controversia derivada del presente Contrato y de los Contratos de Incorporación de Fiduciantes Inversores se regirán por la Ley de la República Argentina, sometiéndose las Partes a la jurisdicción del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogados de la Ciudad de Mar del Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, las Partes firman tres ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto.

