

ACUERDO

Entre los Sres. Pablo Damián Ludmer, DNI. 22.293.723, representado en este acto por Norberto Marcelo Buchmann, DNI 23.102.787 en su calidad de Apoderado, Matías Victor Hodara, DNI 23.510.857, Elbio Leandro Stoler, DNI 24.913.428, Daniel Isaac Dana, DNI 14.619.797, Marcos Javier Dana, DNI 20.618.584, Martín Alejandro Szurman, DNI 24.497.007, Norberto Marcelo Buchmann, DNI 23.102.787, Miguel Eduardo Ludmer, DNI 20.684.609, Carlos Gustavo Kirchuk, DNI 13.808.172, Jorge Mario Kirchuk, DNI 16.037.205, Agencia Integradora de Ventas S.A., CUIT 30-70815297-4, representada por su apoderado Sr. Juan Mauricio Amadeo Holgado, DNI 26.619.627, Luis Ernesto Olub, DNI 11.205.525, Marcelo Siano, DNI 16.137.856, Moira Kerman, DNI 27.658.997, Valeria Paula Feldman, DNI 21.924.516, Bettina Isabel Feldman DNI 20.005.528, Eduardo Exequiel Essayag, DNI 18.183.459, Roxana Andrea Viola, DNI 20.406.317 y Gabriel Labaton, DNI 35.148.750, con domicilio todos ellos a los efectos del presente en Buschiazzo 3055, piso 6°, of. 602, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte, en adelante los “ACTUALES FIDUCIANTES”, BSD FIDUCIARIA S.A., con domicilio en Buschiazzo 3055, piso 6°, of. 602, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por Matías Victor Hodara, DNI 23.510.857 , en su calidad de apoderado, (en adelante, la “ACTUAL FIDUCIARIA”) y Argencons S.A., representada por Luis G. Camps, DNI 12.945.274, en su calidad de apoderado, con domicilio en Basavilbaso 1350, piso 10° of. 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante la “DESARROLLADORA”, todos ellos en conjunto las “PARTES”, y CONSIDERANDO que :

- I. Los ACTUALES FIDUCIANTES tienen la calidad de Fiduciantes A y/o B y/o C del Fideicomiso Lacroze 1955 (en adelante, el “FIDEICOMISO”) y son los únicos fiduciantes del citado FIDEICOMISO, cuyo fiduciario es BSD Fiduciaria S.A.
- II. El FIDEICOMISO se constituyó mediante contrato celebrado por escritura pública N° 42 pasada al Folio N° 129 del Registro Notarial N° 2161 a

cargo de la escribana Lorena Soledad Gil Peruzotti el día 23 de abril del año 2018, y la redacción de su cláusula 36 fue rectificadas por instrumento privado del día 26 del mismo mes, elevado a escritura pública N° 112 pasada ante la escribana Lorena Soledad Gil Peruzotti el día 19 de octubre de 2018, en adelante ambos instrumentos denominados en conjunto el “CONTRATO” cuya copia se adjunta como Anexo I.

III. Tal como resulta del CONTRATO, el objeto del FIDEICOMISO, resumidamente, es: la compra y adquisición del dominio fiduciario de dos inmuebles: finca con frente a la calle Federico Lacroze 1947/1955 (según títulos antecedentes parcela 19B), Matrícula FR 17-2829 y lote con frente a la misma calle Federico Lacroze hoy sin número (antes 1971), designado con el número 12, ambos inmuebles sitios entre las calles Luis María Campos y Villanueva y ubicados en la zona norte de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, Matrícula FR 17-4032, ambos unificados según Catastro con Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 27, Parcela 18^a, Plano MH (en adelante y en conjunto, el “INMUEBLE”), y la construcción de un edificio en el INMUEBLE de acuerdo al proyecto que oportunamente se confeccionará, dividirlo en propiedad horizontal y adjudicar sus unidades funcionales y complementarias a los fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios y sus cesionarios, todo ello mediante los aportes a realizar por los fiduciantes.

IV. Al día de la fecha la ACTUAL FIDUCIARIA, en su calidad de tal, ha adquirido el dominio fiduciario del INMUEBLE (escritura pública N° 13 del 27/04/2018, Folio N° 41 del Registro Notarial N° 2028 de esta Ciudad a cargo de la Escribana María Victoria Gonzalía, F cuya copia se adjunta como Anexo II) y cancelado íntegramente su precio (escritura pública N° 309 de fecha 9 de octubre de 2018, cuya copia se adjunta como Anexo III).

- V. Argencons S.A. (en adelante, la DESARROLLADORA) es una sociedad con amplia experiencia en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de distinto tipo bajo la marca “Quartier” de su propiedad y, en especial, en la organización de fideicomisos de administración para llevar a cabo “al costo” dichos emprendimientos inmobiliarios y búsqueda de inversores que aporten los fondos necesarios para materializarlos.
- VI. La DESARROLLADORA ha encomendado al estudio de arquitectura Camps&Tiscornia (en adelante, el “ESTUDIO”) la confección de un anteproyecto del edificio que propone construir en el INMUEBLE, anteproyecto que en sus lineamientos generales se adjunta como Anexo IV (en adelante, el “ANTEPROYECTO”).
- VII. Los ACTUALES FIDUCIANTES están interesados en que de conseguir la DESARROLLADORA los inversores necesarios, se lleve adelante la construcción en el INMUEBLE de un edificio de conformidad con el ANTEPROYECTO (en adelante, el “EDIFICIO”).

En mérito a esos antecedentes, las Partes CONVIENEN:

PRIMERO: Los ACTUALES FIDUCIANTES encomiendan a la DESARROLLADORA la búsqueda de inversores interesados en participar como fiduciantes beneficiarios del FIDEICOMISO en las siguientes condiciones:

A) Los ACTUALES FIDUCIANTES pasarán a revestir todos la calidad de FIDUCIANTES A del FIDEICOMISO y en esa calidad tendrán derecho a la adjudicación de las unidades funcionales y complementarias que se identifican en anexo V. La distribución de las unidades se efectuará entre los ACTUALES FIDUCIANTES (futuros Fiduciantes A) conforme ellos determinen, determinación que deberán efectuar en asamblea especial de Fiduciantes A a convocar por la FIDUCIARIA una vez que el FIDEICOMISO tenga crédito fiscal de IVA suficiente para que el devengamiento del IVA débito que dicha distribución originará no constituya un costo a afrontar por los FIDUCIANTES B pero nunca más allá del 31 de diciembre de 2021 .

B) Las obligaciones de los ACTUALES FIDUCIANTES como tales y como FIDUCIANTES A, más allá de lo ya aportado para la compra del INMUEBLE serán: **i)** mantener indemne al FIDEICOMISO por cualquier turbación de derecho total o parcial que afecto el dominio del INMUEBLE y/o los derechos del FIDEICOMISO sobre él, con causa o título anterior a la fecha en que la nueva fiduciaria (TPyA Fiduciaria S.A.) acceda a la titularidad del dominio fiduciario del INMUEBLE; **ii)** aportar al FIDEICOMISO las sumas necesarias para afrontar todos los gastos de mantenimiento y conservación del INMUEBLE y del FIDEICOMISO hasta la adhesión de los FIDUCIANTES B; **iii)** aportar al FIDEICOMISO las sumas necesarias para que este afronte el pago de la plusvalía urbana del INMUEBLE (ley 6062 de la CABA, sancionada el día 29/11/2018, promulgada de hecho el día 19/12/2018 y publicada en BOCBA N° 5522 del 19/12/2018) cuando este se hiciera exigible para obtener la registración de los planos para la construcción del EDIFICIO más el impuesto a los débitos y créditos bancarios para posibilitar su pago; **iv)** encomendar a la fiduciaria actual la contratación dentro de los próximos dos meses de la empresa que llevará a cabo, en un plazo de siete meses a contar desde la obtención de los permisos pertinentes, la demolición de las construcciones existentes en el INMUEBLE, y los servicios de gerenciamiento y dirección de obra de Francisco J. Abelló y Asociados S.A. (FJA) para gerenciar dicha contratación y los trabajos de demolición; **v)** aportar al FIDEICOMISO los fondos necesarios para afrontar el pago de la demolición y costos asociados a ella y gerenciamiento referidos en el punto anterior hasta dejar el INMUEBLE en condiciones de iniciar la construcción del EDIFICIO; **vi)** recibir la posesión y oportunamente el dominio de las unidades funcionales y complementarias que les correspondan y afrontar los gastos que ello genere al FIDEICOMISO o que le corresponda como receptores de la posesión (incluso impuesto sobre los ingresos brutos) o adjudicatarios del dominio, todo ello en la proporción que le corresponda conforme unidades que reciban y, en su caso, aportes efectuados al FIDEICOMISO. Será plenamente aplicable a ellos lo dispuesto en los puntos

6.1.8 y 6.1.9 del proyecto de reforma de contrato de fideicomiso adjunto como Anexo VI.

C) Los FIDUCIANTES A podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el contrato respetando lo previsto en el punto 4.3 del proyecto de modificación de contrato adjunto.

D) Los FIDUCIANTES B serán las personas que adhieran al FIDEICOMISO en tal carácter y tendrán como obligación aportar a él los fondos necesarios para que este: **i)** reintegre a la DESARROLLADORA lo que hubiera adelantado para la obtención del permiso de obra en estado de proyecto; **ii)** mantener y conservar el INMUEBLE desde su adhesión, **iii)** construir el EDIFICIO; **iv)** abonar los honorarios de la FIDUCIARIA, el ESTUDIO, la DESARROLLADORA y demás personas contratadas para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; **v)** afrontar cualquier otro gasto e impuesto derivado de su objeto con exclusión de los que corresponda a los FIDUCIANTES A; todos esos gastos serán asumidos por los FIDUCIANTES B conforme unidades funcionales y complementarias cuya adjudicación le corresponda de entre las detalladas en Anexo VII y porcentuales de contribución al costo total de cada una de ellas que resulta de dicho anexo. Asimismo, los FIDUCIANTES B tendrán las demás obligaciones que resultan del proyecto de reforma de contrato de fideicomiso adjunto como Anexo VI. Como contrapartida tendrá derecho a recibir la posesión y a la adjudicación del dominio de las unidades funcionales y complementarias que se individualizarán en el convenio de adhesión al FIDEICOMISO a firmar por cada uno de ellos.

E) La fiduciaria del FIDEICOMISO (en adelante, la "FIDUCIARIA") será TPyA Fiduciaria S.A., con domicilio legal en Avda. Leandro Alem 449, piso 6, CABA, quien reemplazará a la ACTUAL FIDUCIARIA, BSD Fiduciaria S.A., en ese rol, con las atribuciones, obligaciones y derechos que resultan del proyecto de reforma de contrato de fideicomiso del Anexo VI. La retribución de la FIDUCIARIA se encuentra estipulada en la estimación de costos que se agrega a la presente como Anexo VIII.

F) La DESARROLLADORA: Tiene a su cargo las tareas que se mencionan en el artículo NOVENO del proyecto de contrato del Anexo VI. Su retribución se encuentra estipulada en la estimación de costos que se agrega a la presente como Anexo VIII. La DESARROLLADORA reemplazará en su rol de tal a BSD GRUPO ASESOR S.A, ADN DEVELOPERS S.R.L., ITW MARKETING INMOBILIARIO S.A. y THAMES 335 S.A, quienes no tendrán derecho a cobro de honorarios alguno a cargo del FIDEICOMISO, y firman el presente en señal de conformidad.

G) El ESTUDIO tendrá a su cargo las tareas que se mencionan en el punto OCTAVO del proyecto de reforma de contrato de fideicomiso del Anexo VI y su retribución se encuentra estipulada en la estimación de costos que se agrega a la presente como Anexo VIII..

SEGUNDO: La DESARROLLADORA ya ha efectuado la estimación de costos a asumir por los fiduciantes B (Anexo VIII) y porcentual de contribución de cada unidad funcional y complementarias que corresponda a esa categoría de fiduciantes en esos costos (Anexo VII), y solicitará a los inversores interesados en participar en tal calidad la firma de ofertas de participación en el FIDEICOMISO, irrevocables hasta el 31 de octubre de 2021, que garantizarán con el depósito en cuenta de la DESARROLLADORA del 100% del aporte fijo en dólares estadounidenses que corresponda a la unidad funcional a la que, de producirse su adhesión, tengan derecho a adjudicación. BSD Fiduciaria S.A., en su calidad de ACTUAL FIDUCIARIO del FIDEICOMISO autoriza a la DESARROLLADORA a recibir dichas ofertas en su representación, ofertas que, conforme lo previsto en el ARTÍCULO QUINTO, de no estar firmadas por el 100% de las unidades que corresponden a los fiduciantes B al 31 de julio de 2021 provocará que el presente convenio quede sin valor ni efecto alguno. Asimismo, la DESARROLLADORA ha presentado la Consulta Obligatoria a la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) sobre la viabilidad morfológica del ANTEPROYECTO bajo Expediente N° EX2020-10471617-GCABA-SSREGIC, trámite necesario previo a solicitar el permiso de obra en estado de proyecto por encontrarse el INMUEBLE en un distrito con

zonificación U. Al respecto, la DGIUR ha emitido la Disposición N° DI-2020-2084-GCABA-DGIUR en el cual informa que considera factible el proyecto de obra nueva, desde el punto de vista urbanístico. El proyecto de subsuelos se encuentra aprobado bajo Expediente N° 32055579-18 2019 DGROC.

TERCERO: Dentro de los diez días hábiles siguientes a recibir la DESARROLLADORA ofertas de participación de interesados en participar como fiduciantes B con derecho a adjudicación del total de las unidades funcionales y complementarias que correspondan a esa categoría de fiduciantes, los ACTUALES FIDUCIANTES procederán a reformar el contrato de fideicomiso que deberá adaptarse al modelo adjunto como Anexo VI con las modificaciones que las partes firmantes del presente pudieran acordar hasta su firma.

CUARTO: Firmada la modificación del contrato de fideicomiso del Anexo VI con las modificaciones que pudieran acordarse hasta su firma, y obtenido el permiso de obra en estado de proyecto, se procederá a sustituir a BSD Fiduciaria S.A. por TPyA Fiduciaria S.A. en carácter de FIDUCIARIA y ésta última procederá a citar a quienes hayan efectuado ofertas de participación como FIDUCIANTES B a firmar su adhesión al FIDEICOMISO (conforme contrato reformado según Anexo VI y demás modificaciones que pudieran las PARTES acordar).

QUINTO: El presente acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno, sin derecho a reclamo por ninguna de las partes si: **i)** al 31 de julio de 2021 la DESARROLLADORA no hubiere conseguido ofertas de adhesión al fideicomiso de inversores interesados en participar como fiduciantes B con derecho a la adjudicación del 100% de las unidades funcionales y complementarias que correspondan a esa categoría de fiduciantes; y/o **ii)** a la misma fecha, 31 de julio de 2021, no se hubiera conseguido el permiso de obra en estado de proyecto para el EDIFICIO..

SEXTO: En los supuestos del artículo QUINTO anterior los ACTUALES FIDUCIANTES quedarán automáticamente liberados de todo compromiso con

la DESARROLLADORA y el ESTUDIO, con la aclaración que si desean utilizar el ANTEPROYECTO para llevar adelante la construcción en el INMUEBLE deberán llegar a un acuerdo de honorarios con este último.

SEPTIMO: BSD Fiduciaria S.A. firma la presente en prueba de conformidad con lo aquí convenido y con las obligaciones a su cargo hasta el momento en que se la sustituya como fiduciaria del FIDEICOMISO.

OCTAVO: A todos los fines del presente las partes constituyen domicilio en los indicados en el encabezamiento, en los cuales serán válidas todas las notificaciones que las Partes pudieran cursarse con motivo del presente. Asimismo, toda controversia que se suscite entre las Partes con relación al presente, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance y/o resolución, será sometida a la jurisdicción de los tribunales nacionales en lo civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando las Partes a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.

De conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo y único efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 5 días del mes de enero de 2021.

ANEXOS

- I. Contrato de fideicomiso actual (incluyendo modificación del 26/4/2018)
- II. Escritura de compra del INMUEBLE
- III. Escritura de cancelación de hipoteca.
- IV. Anteproyecto.
- V. Unidades funcionales y complementarias a adjudicar a los futuros Fiduciantes A
- VI. Proyecto de contrato de fideicomiso reformado.

- VII.** Unidades Funcionales y complementarias a adjudicar a los FIDUCIANTES B y porcentaje de contribución a costos de cada una de ellas.
- VIII.** Estimación de los costos a ser asumidos por los fiduciantes B.

ANEXO I AL CONVENIO ENTRE FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO
FEDERICO LACROZE 1947/1955 Y ARGENCONS S.A.

TEXTO ACTUAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO



N 022625353



1 FOLIO 129.- PRIMERA COPIA.- CONTRATO DE FIDEICOMISO: "FIDEI-
2 COMISO LACROZE 1955".- ESCRITURA NÚMERO: CUARENTA Y DOS.-

3 En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina,
4 a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil dieciocho, ante mí,
5 Escribana autorizante, **COMPARECEN: Pablo Damián LUDMER**, argenti-
6 no, nacido el 24 de octubre de 1971, titular del Documento Nacional de Iden-
7 tidad número 22.293.723, C.U.I.T. 20-22293723-0, casado en primeras
8 nupcias con Judith Schachter Broide, hijo de Ricardo Isaac Ludmer y de Ra-
9 quel Norma Gerscovich, pabloludmer18@gmail.com, domiciliado en la Aveni-
10 da Cerviño número 4600, piso décimo tercero, de esta Ciudad; **Matías Vic-**
11 **tor HODARA**, argentino, nacido el 16 de octubre de 1973, titular del Docu-
12 mento Nacional de Identidad número 23.510.857, C.U.I.T. 20-23510857-8,
13 casado en primeras nupcias con Florencia Paola Sorin, hijo de Isaac Enri-
14 que Hodara y de Juana Beatriz Czaczkieles, matiashodara@gmail.com, domi-
15 ciliado en la calle Jorge Newbery número 1598, piso quinto, de esta Ciudad;
16 **Elbio Leandro STOLER**, argentino, nacido el 29 de octubre de 1975, titular
17 del Documento Nacional de Identidad número 24.913.458, C.U.I.T. 23-
18 24913458-9, divorciado de sus primeras nupcias de Jessica Magalí Pres-
19 man, hijo de Alberto Stoler y de Beatriz Clara Mindel, e.l.stoler@adndevelo-
20 pers.com.ar, domiciliado en la calle Angel Carranza número 2003 de esta
21 Ciudad; **Marcos Javier DANA**, argentino, nacido el 22 de marzo de 1969, ti-
22 tular del Documento Nacional de Identidad número 20.618.584, C.U.I.T. 20-
23 20618584-9, casado en primeras nupcias con Sandra Gabriela Rosenberg,
24 hijo de Isaac Dana y de Fortunata Dana, marcosjdana@gmail.com, domici-
25 liado en la calle Matienzo número 1607, primero piso, de esta Ciudad; **Da-**



N 022625353

niel Isaac **DANA**, argentino, nacido el 16 de diciembre de 1961, titular del Documento Nacional de Identidad número 14.619.797, C.U.I.T. 20-14619797-4, casado en segundas nupcias con Corinne Volper, hijo de Isaac Dana y de Fortunata Dana, diddanieidana@gmail.com, domiciliado en la Avenida del Libertador 4444, piso sexto, torre "1", de esta Ciudad; **Martín Alejandro SZURMAN**, argentino, nacido el 27 de febrero de 1975, titular del Documento Nacional de Identidad número 24.497.007, C.U.I.T. 23-24497007-9, casado en primeras nupcias con Lucila Inés Veis, hijo de Saúl Szurman y de Edita Rijimovich, martin@tangoholding.com, domiciliado en la calle O'Higgins número 1865, piso décimo séptimo, de esta Ciudad; **Norberto Marcelo BUCHMANN**, argentino, nacido el 21 de enero de 1973, titular del Documento Nacional de Identidad número 23.102.787, C.U.I.T. 20-23102787-5, casado en primeras nupcias con Karen Flavia Lipsky, hijo de Jaime Buchmann y de Rosa Leiser, norbertobuch@gmail.com, domiciliado en la calle Paraná número 774, tercer piso, departamento "D" de esta Ciudad; **Carlos Gustavo KIRCHUK**, argentino, nacido el 2 de marzo de 1960, titular del Documento Nacional de Identidad número 13.808.172, C.U.I.T. 23-13808172-9, divorciado de sus primeras nupcias de Nora Débora Rothfeld, hijo de Adolfo Kirchuk y de Celia Clara Barasch, carlos@sabrina.com.ar, domiciliado en la calle Concepción Arenal número 2978, piso cuarto, departamento "D", de esta Ciudad; **Jorge Mario KIRCHUK**, argentino, nacido el 21 de julio de 1962, titular del Documento Nacional de Identidad número 16.037.205, C.U.I.T. 20-16037205-3, casado en primeras nupcias con Andrea Mónica Feigelman, hijo de Adolfo Kirchuk y de Celia Clara Barasch, jorge@sabrina.com.ar, domiciliado en la calle Indalecio Chenaut número 1831, quin-

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



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 022625354



1 to piso, de esta Ciudad; **Miguel Eduardo LUDMER**, argentino, nacido el 25
2 de enero de 1969, titular del Documento Nacional de Identidad número 20.
3 684.609, C.U.I.T. 20-20684609-8, casado en primeras nupcias con Karen A-
4 rielia Yanco, hijo de Bernardo Ludmer y de Martha Ruth Schorriik, mludmer@-
5 interwin.com.ar, domiciliado en la Avenida Luis María Campos número 559,
6 piso décimo, departamento "01" de esta Ciudad; y **Juan Mauricio AMA-**
7 **DEO HOLGADO**, argentino, nacido el 8 de julio de 1978, titular del Docu-
8 mento Nacional de Identidad número 26.619.627, C.U.I.T. 20-26619627-0,
9 casado, domiciliado en la calle Paraguay número 4747, piso noveno, de es-
10 ta Ciudad.- Todos los comparecientes son personas mayores de edad y de
11 mi conocimiento, por haberlos identificados de conformidad con el Artículo
12 306 inciso b) del Código Civil y Comercial.- INTERVIENEN todos por sí, en
13 ejercicio de sus propios derechos, haciéndolo a su vez el primero de los
14 comparecientes, en nombre y representación y en su carácter de **Presiden-**
15 **te** de la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de "**BSD FI-**
16 **DUCIARIA S.A.**", C.U.I.T. 30-71595869-0, con domicilio en la calle Bus-
17 chiazzo número 3055, piso sexto, Oficina "602", de esta Ciudad; acreditando
18 la existencia de la sociedad, personería invocada y autorización para el
19 presente acto, con: a) Estatuto Social otorgado por escritura de fecha 22
20 de febrero de 2018, pasada al folio 62 del presente Registro, cuya primera
21 copia se inscribió en la Inspección General de Justicia el 7 de marzo de
22 2018, bajo el número 4139 Libro 88, de Sociedades por Acciones, el que
23 tengo a la vista; y b) Acta de Asamblea Extraordinaria unánime de fecha 13
24 de marzo de 2018 obrante a fojas 3 del Libro de Actas de Asamblea número
25 1 rubricado en la Inspección General de Justicia el 13 de marzo de 2018,



N 022625354

bajo el número 13294-18, por la que se autoriza el presente otorgamiento.- 26
De la documentación relacionada en sus originales tengo a la vista, para es- 27
te acto y, la mencionada en el punto a) a su debida matriz me remito y la re- 28
lacionada en el punto b) en fotocopia debidamente autenticada se agrega a 29
la presente escritura; y a excepción del último de los comparecientes que lo 30
hace en nombre y representación y en su carácter de Apoderado de la so- 31
ciedad que gira en esta Ciudad, bajo la denominación de "AGENCIA INTE- 32
GRADORA DE VENTAS S.A.", C.U.I.T. 30-70815297-4, con domicilio en la 33
calle Esmeralda número 626, piso quinto, departamento "B" de esta Ciudad, 34
acreditando la existencia de la sociedad, personería invocada y autorización 35
para el presente acto, con: a) el Poder Administrativo otorgado por escritu- 36
ra de fecha 20 de marzo de 2014, pasado ante la Escribana de esta Ciu- 37
dad, Silvina G. Bruzzoni, al folio 186 del Registro 2073 a su cargo, del que 38
surge que la sociedad se inscribió en la Inspección General de Justicia el 20 39
de noviembre de 2002 bajo el número 13878, Libro 19, Tomo de Socieda- 40
des por Acciones; y b) el Acta Especial de Directorio de fecha 6 de marzo 41
de 2018 obrante a fojas 86 del Libro de Actas de Directorio número 1, por 42
la que se autoriza el presente otorgamiento.- La documentación relacionada 43
en sus originales he tenido a la vista para este acto y agrego a la presente, 44
manifestándome el apoderado que el mismo se encuentra vigente, y que no 45
ha sido revocado, suspendido ni limitado en forma alguna y con facultades 46
suficientes para el presente acto.- Y los comparecientes en los carácter in- 47
vocados y acreditados, EXPRESAN: 1) Entre Pablo Damián LUDMER, Ma- 48
tías Víctor HODARA, Elbio Leandro STOLER, Daniel Isaac DANA, Mar- 49
cos Javier DANA, Martín Alejandro SZURMAN, AGENCIA INTEGRADO- 50



Lorena G. Peruzotti

N 022625355



1 RA DE VENTAS S.A., Norberto Marcelo BUCHMANN, Miguel Eduardo
2 LUDMER, Carlos Gustavo KIRCHUK, y Jorge Mario KIRCHUK, en ade-
3 lante denominados "los FIDUCIANTES" por otra parte, y "BSD FIDUCIARIA
4 S.A." por intermedio de su representante, en adelante "el FIDUCIARIO",
5 convienen celebrar el presente **CONTRATO DE FIDEICOMISO** denominado
6 "**FIDEICOMISO LACROZE 1955**", de acuerdo a las disposiciones del artícu-
7 lo 1.666 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, y que se re-
8 girá por las siguientes cláusulas: **I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES Y**
9 **NATURALEZA DEL ACTO:** a) Que el Fiduciario, por intermedio de la ges-
10 tión realizada los Desarrolladores, ha arribado a un acuerdo con la propieta-
11 ria de los inmuebles sitios en **AVENIDA FEDERICO LACROZE 1947/55,**
12 **CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**, inscripto en el Registro de la
13 Propiedad inmueble bajo la Matrícula FR 17-2829, y **AVENIDA FEDERICO**
14 **LACROZE SIN NUMERO (ANTERIORMENTE Número 1971), CIUDAD**
15 **AUTONOMA DE BUENOS AIRES**, inscripto en el Registro de la Propiedad
16 Inmueble bajo la Matrícula FR 17-4032, ambos unificados según Catastro
17 con Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 27,
18 Parcela 18a, en adelante y en conjunto el "Inmueble", a fin de adquirir el In-
19 mueble bajo dominio fiduciario para el presente Fideicomiso. b) Que los De-
20 sarrolladores desean que en el Inmueble se realice un emprendimiento edili-
21 cio de conformidad con el proyecto de arquitectura que se confeccionará a
22 tal fin. c) Que para preservar la integridad del dominio del inmueble objeto
23 del desarrollo edilicio hasta la finalización de la construcción, afectación del
24 edificio al régimen de propiedad horizontal y adjudicación del dominio singu-
25 lar de las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias a los Benefi-



N 022625355

ciarios y/o Fideicomisarios, las Partes han resuelto constituir el presente Fi- 26
deicomiso, legislado por los artículos 1666 y concordantes del Código Civil 27
y Comercial de la Nación (en adelante el "Código Civil y Comercial de la Na- 28
ción"). d) Que el Fiduciario es una persona jurídica y con facultades suficien- 29
tes para revestir el carácter de Fiduciario de fideicomisos como el que se 30
constituye bajo el presente contrato. e) Que, conforme con lo dispuesto por 31
el Código Civil y Comercial de la Nación, y de acuerdo con lo que dispone el 32
presente Contrato, el fiduciario se constituirá en titular del dominio fiduciario 33
sobre los Bienes Fideicomitados, los que constituirán un patrimonio separado 34
de los bienes de los Fiduciantes y del Fiduciario conforme lo dispuesto por 35
el artículo 1682 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. f) 36
Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1687 del Código Civil y 37
Comercial de la Nación, en ningún caso los bienes del Fiduciario ni de los Fi- 38
duciantes, Beneficiarios ni Fideicomisarios responderán por las obligaciones 39
contraídas en la ejecución del presente Fideicomiso, las que sólo serán sa- 40
tisfechas por y con los Bienes Fideicomitados. g) Que, a los fines de la ad- 41
quisición del Inmueble y la realización del emprendimiento edilicio, los Desa- 42
rolladores han ofrecido a terceros la posibilidad de participar en este Fidei- 43
comiso, en calidad de fiduciantes, beneficiarios y fideicomisarios. Por ello, 44
las partes convienen celebrar el presente contrato de fideicomiso (el "Con- 45
trato" y/o el "Contrato de Fideicomiso" y/o el "Fideicomiso"), sujeto a los si- 46
guientes términos y condiciones: **SECCIÓN I. DEFINICIONES: 1. Definicio-** 47
nes. A todos los efectos de este Contrato, los términos en mayúscula utili- 48
zados en el presente y definidos, que con todos sus alcances son parte inte- 49
grante de este Contrato, tienen los significados aquí asignados y se utiliza- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 022625356



1 rán indistintamente en singular o en plural, manteniendo el mismo significa-
2 do. Los títulos empleados en el presente Contrato de Fideicomiso tienen ca-
3 rácter puramente indicativo y no afectan el contenido y alcance de las dispo-
4 siciones contractuales que encabezan, ni los derechos y obligaciones que
5 con relación a tales disposiciones adquieren y asumen las partes. **Adminis-**
6 **tración de la Obra:** Es la actividad definida en la Cláusula 20 y será reali-
7 zada por la persona humana o jurídica que designe el Fiduciario. **Aportes:**
8 Son todos los aportes que deberán realizar los Fiduciantes que suscriben el
9 presente y los que se incorporen en el futuro mediante la firma de Contratos
10 de Incorporación en base a lo previsto en el presente Contrato y a lo que
11 surja de los Contratos de Incorporación. **Asamblea de Fiduciantes:** Es la
12 reunión de los Fiduciantes -ya sea de todas, varias o exclusivamente de una
13 clase de Fiduciantes- citada por el Fiduciario o, en su caso, citada por el Fi-
14 duciario a instancias de los Desarrolladores, en los términos y con el objeto
15 establecido en el presente contrato. Podrán celebrarse Asambleas de Fidu-
16 ciantes de una sola o varias clases de Fiduciantes en el caso de tratarse
17 cuestiones privativas de esa/s clase/s de Fiduciantes o sobre decisiones
18 que el Contrato encomienda exclusivamente a esa/s clase/s de Fiduciantes.
19 Las decisiones de las Asambleas serán válidas, vinculantes y obligatorias
20 para todas las partes del presente Contrato. **Beneficiarios:** Serán los Fidu-
21 ciantes que suscriben el presente Contrato y/o los que se incorporen en el
22 futuro mediante la firma de Contratos de Incorporación que tendrán el dere-
23 cho a la adjudicación y transferencia del dominio de una o más Unidades
24 Funcionales y/o Unidades Complementarias que se les pre asignen, a cuyo
25 nombre se otorgarán las escrituras traslativas de dominio en la oportunidad



N 022625356

y condiciones establecidas en el presente Contrato. **Bienes Fideicomiti-** 26
dos: Los bienes cuya propiedad fiduciaria se transmite a favor del Fiducia- 27
rio en los términos del Fideicomiso, y asimismo aquellos que se incorporen 28
al Fideicomiso durante la ejecución del mismo por parte del Fiduciario, a sa- 29
ber: **a)** El Inmueble cuyo dominio fiduciario será adquirido por el Fiduciario 30
con el objeto de: **(i)** construir el Edificio de acuerdo al Proyecto, subdividir el 31
Inmueble, afectarlo al régimen de propiedad horizontal y transferir las Unida- 32
des Funcionales y las Unidades Complementarias a los Beneficiarios y/o Fi- 33
deicomisarios; y **(ii)** garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones e- 34
mergentes del Emprendimiento; **b)** Las construcciones, instalaciones, mate- 35
riales y todo lo demás plantado, clavado y adherido al suelo, que se incorpo- 36
re al Inmueble; **c)** El dinero que aporten los Fiduciantes para la realización 37
del Emprendimiento; **d)** Los planos, proyectos, registros y aprobaciones; **e)** 38
Los Seguros endosados a favor del Fiduciario y los montos que eventual- 39
mente se perciban como indemnización por los siniestros asegurados; y **f)** 40
Cualesquiera otros bienes que se incorporen al Fideicomiso de acuerdo al 41
Contrato. **Contratos de Cesión:** significan todos y cada uno de los contra- 42
tos de cesión que se celebren entre los Fiduciantes / Beneficiarios / Fidei- 43
comisarios (con la conformidad previa y por escrito del Fiduciario) y los ce- 44
sionarios, que deberán constituirse simultáneamente en Fiduciantes / Benefi- 45
ciarios / Fideicomisarios, respecto de los derechos emergentes del presen- 46
te, en los términos previstos en el Contrato. **Contratos de Incorporación:** 47
significan los contratos que suscribirá el Fiduciario con las personas huma- 48
nas y/o jurídicas que oportunamente se incorporen al Fideicomiso, asumiendo 49
el carácter de Fiduciantes (en cualquiera de las clases de Fiduciantes 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 404



Lorena Gil Peruzotti

N 022625357



1 que este Contrato establece) y Beneficiarios y/o Fideicomisarios, con todos
2 los derechos y obligaciones que surgen del presente Contrato. **Contratos**
3 **de Obra:** significa el o los contratos de construcción y todos aquellos otros
4 contratos accesorios de dirección, servicios, locación, mantenimiento para
5 contribuir al diseño y/o construcción del Emprendimiento que serán otorga-
6 dos por el Fiduciario. **Costo de Obra:** significa el costo total que resulte ne-
7 cesario para la construcción del Edificio, la realización de la totalidad del
8 Emprendimiento y el cumplimiento del objeto del presente, con el único des-
9 cuento del precio de compra del Inmueble y los gastos accesorios a esa
10 compra-venta. A los efectos del presente Contrato, son gastos accesorios
11 a la compra del Inmueble todos aquellos gastos que deban abonarse como
12 consecuencia de la adquisición del dominio del Inmueble incluyendo, pero no
13 limitándose, a los impuestos, tasas y contribuciones que afecten directamen-
14 te a la compra-venta, sellados, comisiones inmobiliarias, gastos de escritu-
15 ración y honorarios notariales. **Desarrolladores:** Son BSD GRUPO ASE-
16 SOR S.A. (CUIT 30-71019774-8), ADN DEVELOPERS S.R.L. (CUIT 30-
17 71540306-0), ITW MARKETING INMOBILIARIO S.A. (CUIT 30-71138394-
18 4) y THAMES 335 S.A. (CUIT 30-71598071-8), quienes en forma conjunta
19 realizaron todas la gestiones previas a la constitución del Fideicomiso, nego-
20 ciaron con el titular del Inmueble la operación de compraventa, organizaron
21 y organizarán la búsqueda de fiduciantes, realizaron los demás trámites pre-
22 vios para lograr la firma del presente y supervisarán la marcha y consec-
23 ción del objeto del Fideicomiso. En todos los casos en que bajo el presente
24 Contrato de Fideicomiso se requiera la conformidad y/o autorización y/o de-
25 cisión de los Desarrolladores, será suficiente la conformidad y/o autoriza-



N 022625357

ción y/o decisión dada al Fiduciario por tres de los cuatro Desarrolladores. 26

Edificio: significa toda edificación a construirse en el futuro sobre el Inmue- 27

ble, ya sea como consecuencia de los Contratos de Obra, o por otro moti- 28

vo, diseñados, construidos y habilitados para directa o indirectamente llevar 29

a cabo el Emprendimiento y demás elementos incorporados al Inmueble así 30

como aquellos que se incorporen en el futuro. **Emprendimiento:** significa 31

conjuntamente el Proyecto que se confeccione, el Inmueble, el Edificio, los 32

Contratos de Obra, los contratos con los profesionales, los Seguros, las Ha- 33

bitaciones y Permisos, el Régimen de Propiedad Horizontal y las Unidades 34

y todo lo necesario para realizar el Edificio en el inmueble. **Escribano/Es-** 35

cribanía: Es la escribana Raquel Norma Gerscovich de Ludmer (Registro 36

Notarial 93 de esta Ciudad) y/o la escribana Lorena Soledad Gil Peruzzotti, 37

ambas con oficinas en la calle Paraná 774, piso 2 oficina "B" de esta Ciu- 38

dad, teléfono 4812-2902 o quienes en el futuro las reemplacen por decisión 39

del Fiduciario. **Escritura/s de Transferencia:** Significa todas y cada una de 40

las escrituras públicas traslativas de dominio de las Unidades Funcionales y/ 41

o Unidades Complementarias del Emprendimiento a ser celebradas entre el 42

Fiduciario y los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesiona- 43

rios singulares según los Contratos de Cesión. **Fideicomisarios:** Son los Fi- 44

duciantes a quienes se les transferirán las Unidades Funcionales y/o Unida- 45

des Complementarias que oportunamente se les pre asignen. **Fiduciantes:** 46

Son, en forma conjunta, los Fiduciantes A, B, C, D y E. Se deja constancia 47

que una misma persona podrá revestir simultáneamente el carácter de Fidu- 48

ciante de varias o todas esas clases de Fiduciantes. **Fiduciantes A:** Son 49

los Señores Pablo Damián LUDMER, Matías Víctor HODARA, Eibio Lean- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 022625358



1 dro STOLER, Miguel Eduardo LUDMER, Daniel Isaac DANA y Marcos Ja-
2 vier DANA, que suscriben el presente y se comprometen a realizar los Apor-
3 tes que este Contrato establece para esta clase de Fiduciantes. En sus ca-
4 racteres de Beneficiarios y Fideicomisarios tendrán el derecho a que se les
5 pre asignen determinadas Unidades Funcionales y Complementarias del
6 Emprendimiento (las que serán asignadas siguiendo el procedimiento que
7 más adelante se detalla). **Fiduciantes B:** Son los Señores Martín Alejandro
8 SZURMAN, Norberto Marcelo BUCHMANN, Carlos Gustavo KIRCHUK, Jor-
9 ge Mario KIRCHUK y la sociedad AGENCIA INTEGRADORA DE VENTAS
10 S.A., que suscriben el presente y se comprometen a realizar los Aportes
11 que este Contrato establece para esta clase de Fiduciantes. Serán también
12 Fiduciantes B las personas humanas y/o jurídicas que se incorporarán al Fi-
13 deicomiso en carácter de Fiduciantes B (mediante la suscripción de Contra-
14 tos de Incorporación), quienes también se comprometerán a realizar los A-
15 portes que más adelante se establecen para esta clase de Fiduciantes. En
16 sus caracteres de Beneficiarios y Fideicomisarios tendrán el derecho a que
17 se les pre asignen determinadas Unidades Funcionales y Complementarias
18 del Emprendimiento (las que serán asignadas siguiendo el procedimiento
19 que más adelante se detalla). **Fiduciantes C:** Son las personas humanas y/
20 o jurídicas que se incorporarán al Fideicomiso en carácter de Fiduciantes C
21 (mediante la suscripción de Contratos de Incorporación), quienes se com-
22 prometerán a realizar los Aportes que más adelante se establecen para es-
23 ta clase de Fiduciantes. En sus caracteres de Beneficiarios y Fideicomisa-
24 rios tendrán el derecho a que se le pre asignen determinadas Unidades Fun-
25 cionales y Complementarias del Emprendimiento (las que serán asignadas



N 022625358

siguiendo el procedimiento que más adelante se detalla). **Fiduciantes D:** 26
Son las personas humanas y/o jurídicas que se incorporarán a Fideicomiso 27
en carácter de Fiduciantes D (mediante la suscripción de Contratos de In- 28
corporación), quienes se comprometerán a realizar los Aportes que más a- 29
delante se establecen para esta clase de Fiduciantes. En sus caracteres de 30
Beneficiarios y Fideicomisarios tendrán el derecho a que se les pre asignen 31
determinadas Unidades Funcionales y Complementarias del Emprendimiento 32
(las que serán asignadas siguiendo el procedimiento que más adelante se 33
detalla). **Fiduciantes E:** Son los Señores Pablo Damián LUDMER, Matías 34
Víctor HODARA, Eibio Leandro STOLER, Daniel Isaac DANA, Marcos Ja- 35
vier DANA, Martín Alejandro SZURMAN, Norberto Marcelo BUCHMANN, Mi- 36
guel Eduardo LUDMER, Carlos Gustavo KIRCHUK, Jorge Mario KIRCHUK 37
y la sociedad AGENCIA INTEGRADORA DE VENTAS S.A., que suscriben 38
el presente y se comprometen a realizar los Aportes que este Contrato es- 39
tablece para esta clase de Fiduciantes. Asimismo, en caso de incorporarse 40
al Fideicomiso otra/s persona/s humana/s o jurídica/s, mediante Contratos 41
de Incorporación, en carácter de Fiduciantes B (conforme fuera establecido 42
en la definición de esa clase de Fiduciantes) deberán hacerlo también en ca- 43
rácter de Fiduciantes E y comprometerse también a realizar los Aportes 44
que más adelante se establecen para esta clase de Fiduciantes. En sus ca- 45
racteres de Beneficiarios y Fideicomisarios tendrán el derecho a que se les 46
pre asignen las Unidades Funcionales y/o Complementarias del Emprendi- 47
miento (las que serán asignadas en los casos y siguiendo el procedimiento 48
que más adelante se detalla) y a los demás derechos establecidos en la 49
Ciáusula 61 del presente. **Fiduciario:** Es BSD Fiduciaria S.A. tal como se 50



Lorena S. de Peruzetti

N 022625359



1 define en el encabezamiento, quien organizará las actividades tendientes al
2 cumplimiento del objeto del Contrato, adquirirá el dominio fiduciario del In-
3 mueble, suscribirá la escritura de constitución de la Hipoteca por saldo de
4 precio, suscribirá todos los contrato necesarios, percibirá los Aportes de los
5 Fiduciantes, realizará los pagos de acuerdo a lo que establezca la Adminis-
6 tración de la Obra con la conformidad de la Dirección de Obra, adjudicará y
7 transferirá a los Beneficiarios y/o Fideicomisarios las Unidades Funcionales
8 y/o Unidades Complementarias en los términos de este Contrato. **Fiducia-**
9 **rio Saliente:** Es el Fiduciario sustituido por el Fiduciario Sucesor. **Fiducia-**
10 **rio Sucesor:** Es la persona humana o jurídica que se designe en sustitución
11 del Fiduciario. **Fondo de Reserva Operativa:** Es el fondo que se constitui-
12 rá con los aportes que realicen los Fiduciantes de todas las clases, en sus
13 caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios, al momento que el Fiducia-
14 rio disponga, el que deberá encontrarse cercano a la fecha de entrega de la
15 posesión de cada Unidad Funcional, es decir, no más de un año de anterio-
16 ridad a la fecha estimada para la entrega de la posesión ni de un año poste-
17 rior a dicha entrega. Este fondo se constituirá con el objeto de atender cual-
18 quier gasto que se deba realizar en el edificio para su puesta en funciona-
19 miento con anterioridad a la afectación del mismo al régimen de Propiedad
20 Horizontal. Ello sin perjuicio de la liquidación de gastos mensuales que de-
21 ban abonar los Beneficiarios y/o Fideicomisarios una vez recibida la pose-
22 sión de las Unidades. Una vez afectado el inmueble a Propiedad Horizontal,
23 el presente fondo -o la porción del mismo que no hubiese sido utilizada por
24 el Fiduciario- será entregado al Administrador del Consorcio. Este Fondo se-
25 rá del 0,75% del aporte total que hubiere efectuado cada Fiduciante hasta



N 022625359

la fecha de constitución del fondo (actualizado conforme el índice de la Cámara Argentina de la Construcción, Nivel General, respecto de los aportes realizados en pesos y tomando como mes base el de la efectiva integración de cada uno de los aportes y como índice final el último publicado a la fecha de la integración del fondo). En caso de que los Fiduciantes E no resultaran asignatarios de ninguna unidad en su carácter de Beneficiarios y/o Fideicomisarios, quedarán exceptuados de contribuir con este Fondo. **Fondo de Reserva:** Es el fondo que se constituirá con los aportes que realicen los Fiduciantes de todas las clases, en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios al momento de recibir la posesión y/o suscribir la escritura traslativa de dominio de cada Unidad Funcional pre asignada, a elección del Fiduciario, y hasta la conformación formal del consorcio. Este fondo se constituirá con el objeto de atender cualquier gasto excepcional que se deba realizar en el edificio para su funcionamiento y que no sea cubierto con el Fondo de Reserva Operativo y/o con las "expensas" hasta su afectación a propiedad horizontal. Se deja constancia que, al momento de la constitución del Consorcio, el Fiduciario deberá entregar dicho Fondo -o lo que quedare del mismo en caso de haber sido utilizado a los fines precedentemente establecidos- al Administrador del Consorcio. El presente Fondo será del 0,50% del aporte total que hubiere efectuado cada Fiduciante hasta la fecha de constitución del fondo (actualizado conforme el índice de la Cámara Argentina de la Construcción, Nivel General, respecto de los aportes realizados en pesos y tomando como mes base el de la efectiva integración de cada uno de los aportes y como índice final el último publicado a la fecha de la integración del fondo). En caso de que los Fiduciantes E no resultaran asignata-

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



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena G. Peruzzotti

N 022625360



1 rios de ninguna unidad en su carácter de Beneficiarios y/o Fideicomisarios,
2 quedarán exceptuados de contribuir con este Fondo. **Fondo de Contingen-**
3 **cias Futuras:** Es el fondo que se constituirá con los aportes que realicen
4 los Fiduciantes de todas las clases, en sus caracteres de Beneficiarios y/o
5 Fideicomisarios al momento de recibir la posesión y/o suscribir la escritura
6 traslativa de dominio de la Unidad pre asignada, a elección del Fiduciario.
7 Este fondo se constituirá con el objeto de atender cualquier contingencia
8 que pueda sufrir el Fideicomiso con posterioridad a la mencionada entrega
9 de la posesión y/o otorgamiento de la escritura traslativa de dominio; aun
10 cuando su causa sea anterior a esa fecha. Al momento de la extinción del
11 Fideicomiso, el presente fondo -o la porción del mismo que no hubiese sido
12 utilizada por el Fiduciario- será entregado al Administrador del Consorcio y
13 pasará a integrar el Fondo de Reserva del Consorcio. La cuantía del mismo
14 será del uno por ciento (1%) del aporte total que hubiere efectuado cada Fi-
15 duciante hasta la fecha de constitución del fondo (actualizado conforme el
16 índice de la Cámara Argentina de la Construcción, Nivel General, respecto
17 de los aportes realizados en pesos y tomando como mes base el de la efec-
18 tiva integración de cada uno de los aportes y como índice final el último pu-
19 blicado a la fecha de la integración del fondo). En caso de que los Fiducian-
20 tes E no resultaran asignatarios de ninguna unidad en su carácter de Benefi-
21 carios y/o Fideicomisarios, quedarán exceptuados de contribuir con este
22 Fondo. **Fondo de Equipamiento:** Es el fondo que se constituirá con los a-
23 portes que realicen los Fiduciantes de todas las clases, a los treinta (30)
24 meses de iniciada la obra, pudiendo disponer el Fiduciario que dicho fondo
25 sea integrado en cuotas mensuales. Este fondo se constituirá con el objeto



N 022625360

de adquirir todos los bienes y realizar todos los trabajos tendientes al equi- 26
pamiento y "alhajamiento" del Consorcio como, por ejemplo, adquirir mue- 27
bles, revestimientos y elementos de decoración para sus salones de acceso 28
y demás partes comunes y aménities (de construirse los mismos), compra e 29
instalación del grupo electrógeno y de los aires acondicionados a colocar en 30
las partes comunes del Consorcio, etc. Se deja constancia que la enumera- 31
ción efectuada es solamente ejemplificativa y no taxativa, que dentro de es- 32
te fondo se incluirán los honorarios de los profesionales que fueren contrata- 33
dos para el asesoramiento y demás tareas necesarias para la decoración y 34
el equipamiento de interiores (y/o cualquier otra relacionada con el equipa- 35
miento y/o alhajamiento del Consorcio) y que los Beneficiarios y/o Fideicomi- 36
sarios, respecto de las unidades destinadas a cocheras y bauleras que se 37
les hubieren pre asignado, no deberán contribuir a este fondo. La utilización 38
del fondo y la elección de los muebles, elementos de decoración y demás 39
bienes afectados a las partes comunes del Consorcio será decidida por el 40
Fiduciario con el asesoramiento de los Desarrolladores. Este fondo será de 41
aproximadamente Dólares Estadounidenses noventa (u\$s 90) por cada me- 42
tro cuadrado (o fracción del mismo mayor a 50 centímetros cuadrados) que 43
integre la/s unidad/es funcionales que se le pre asigne/n, que no se encuen- 44
tren destinadas a cocheras ni bauleras. A los fines de su integración, el Fi- 45
duciario podrá disponer que el mismo sea integrado en Dólares Estadouni- 46
denses Billetes o en Pesos, a la cotización del Dólar Estadounidenses que 47
publique el Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor. Será facultad del 48
Fiduciario definir el monto final del presente fondo, en base a lo preceden- 49
temente expuesto y las necesidades y requerimientos del Emprendimiento. 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 022625361



1 Una vez realizado el equipamiento y aijnajamiento del Consorcio en su totali-
2 dad, de existir alguna porción del presente fondo que no hubiese sido utiliza-
3 da por el Fiduciario, será entregada al Administrador del Consorcio y pasa-
4 rá a integrar el Fondo de Reserva del Consorcio. En caso de que los Fidu-
5 ciantes E no resultaran asignatarios de ninguna unidad en su carácter de
6 Beneficiarios y/o Fideicomisarios, quedarán exceptuados de contribuir con
7 este Fondo. **Habilitaciones y Permisos:** significan todas y cada una de las
8 habilitaciones, autorizaciones, aprobaciones, licencias y permisos neces-
9 rios para la construcción del Edificio y el total y completo funcionamiento del
10 Emprendimiento en un todo de acuerdo con el Proyecto, otorgados por la
11 autoridad de aplicación, incluyendo sin limitaciones aquellos requeridos por
12 el Régimen de Propiedad Horizontal y todas las servidumbres, permisos de
13 paso y otras aprobaciones, autorizaciones, licencias y demás consentimien-
14 tos necesarios y/o convenientes y/o solicitados por el Fiduciario, para la to-
15 tal operación y funcionamiento del Emprendimiento. **Hipoteca:** Es el dere-
16 cho real de hipoteca en primer grado de privilegio que el Fiduciario constitui-
17 rá a favor del vendedor del Inmueble, en oportunidad de formalizarse la es-
18 critura traslativa de dominio del Inmueble y en garantía del pago del saldo
19 de precio o cualquier otro derecho real de hipoteca que se constituya sobre
20 el Inmueble. La hipoteca que se constituya en garantía del saldo de precio
21 será sin reconocer intereses por dicho saldo de precio y en el acto escritura-
22 rio se establecerá que deberá ser cancelada una vez abonado el referido
23 saldo de precio. **Inmueble:** significa los inmuebles sitios en: a) AVENIDA
24 FEDRICO LACROZE números MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE,
25 MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO, entre Luis María Campos y Vi-



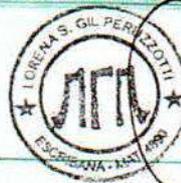
N 022625361

llanueva, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripto en el Registro de la 26
Propiedad Inmueble bajo la Matrícula FR 17-2829, y b) AVENIDA FEDERI- 27
CO LACROZE SIN NUMERO (ANTERIORMENTE N° 1971), entre Luis Ma- 28
ría Campos y Villanueva, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripto en el 29
Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula FR 17-4032, ambos uni- 30
ficados según Catastro con Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, 31
Sección 23, Manzana 27, Parcela 16a. **Piano MH:** es el piano de subdivi- 32
sión en propiedad horizontal. **Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio Fi-** 33
deicomitido: El conjunto de los Bienes Fideicomitidos. **Presupuesto:** Será 34
el presupuesto de la totalidad de los costos, honorarios y gastos que estima- 35
tivamente corresponderá realizar para la construcción del edificio y los de- 36
más gastos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso. El Presu- 37
puesto será confeccionado por el Fiduciario, con la asistencia y asesora- 38
miento de los Desarrolladores, una vez realizado el Proyecto de Arquitectu- 39
ra de conformidad con el valor de construcción del metro cuadrado en la 40
Ciudad Autónoma de Buenos Aires correspondiente al mes que determine al 41
efecto el Fiduciario. En consecuencia, a partir de esa fecha el Presupuesto 42
deberá redeterminarse aplicándose el índice que publica la Cámara Argenti- 43
na de la Construcción, nivel general. Sin perjuicio de ello y en caso de consi- 44
derarlo necesario o conveniente, el Presupuesto podrá contener rubros total 45
o parcialmente nominados en Dólares Estadounidenses, a los que no se les 46
aplicará el mencionado procedimiento de redeterminación. **Proyecto:** signifi- 47
ca aquel conjunto de documentos necesarios para realizar el proyecto archi- 48
tectónico del Emprendimiento. El Anteproyecto y el Proyecto serán defini- 49
dos por el Fiduciario, con el asesoramiento de los Desarrolladores, en base 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. Gil Perizzotti

N 022625362



1 a las propuestas que confeccione el Estudio de Arquitectura. Una vez defini-
2 dos, los mismos podrán ser modificados por el Fiduciario, quien contará al e-
3 fecto con la asistencia y asesoramiento de los Desarrolladores. La altera-
4 ción deberá ser efectuada para modificar las superficies, cantidades o usos
5 de las Unidades o para adecuar la obra ya sea, a ordenanzas y demás ór-
6 denes municipales y/o nacionales existentes o a dictarse, como así también
7 las que disponga la Dirección de Obra o sean consecuencia de falta de in-
8 sumos. El Fiduciario podrá también variar las terminaciones y/o los acceso-
9 rios, en las partes propias y/o las comunes, mientras en definitiva resulte un
10 reemplazo por terminación y/o accesorios de similar característica en lo que
11 respecta a su finalidad, utilización, función y valor. Se deja constancia que,
12 en caso de modificación del Anteproyecto y/o Proyecto podrá modificarse
13 también el número de unidades funcionales y unidades complementarias
14 que se hubiera previsto edificar. **Seguros:** significan todos los seguros que
15 sean contratados (o debieran contratarse en el futuro) por el Fiduciario para
16 cubrir todos los riesgos del Emprendimiento. **Unidades Complementarias:**
17 son las superficies del Edificio que serán destinadas según los fines que sur-
18 jan del Plano MH. **Unidades Funcionales:** es el conjunto de superficies cu-
19 biertas y/o semicubiertas y/o descubiertas, directamente comunicadas y uni-
20 das entre sí, necesarias para el desarrollo del Edificio y que tendrán el des-
21 tino que surja del Reglamento de Propiedad Horizontal. En el caso de existir
22 unidades destinadas a cocheras privadas (pudiendo existir también unida-
23 des destinadas a cocheras comerciales), ya sea que se trate de Unidades
24 Funcionales y/o Complementarias, las mismas deberán ser pre asignadas
25 razonable y equitativamente entre los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicom-



N 022625362

sarios a quienes se hayan pre asignado Unidades Funcionales que tengan o- 26
tros destinos (ej. vivienda, de existir Unidades con ese destino). 2. Interpre- 27
tación de Referencias. En este Contrato, salvo que del contexto surja otra 28
interpretación: a) Los títulos se incluyen para facilitar su referencia única- 29
mente, y no afectan la interpretación de este Contrato; b) Las palabras en 30
singular incluyen el plural y viceversa; c) Las referencias de una Sección, 31
Cláusula, parte o Anexo se refieren a la Sección, Cláusula, parte o Anexo 32
de este Contrato; d) Las referencias a un documento, incluyen las reformas 33
o suplementos, reemplazos o novaciones de dicho documento, sin tener en 34
cuenta cualquier reforma, suplemento, reemplazo o novación efectuada en 35
violación de este Contrato; e) Las referencias a una de las Partes de cual- 36
quier documento incluyen a los sucesores o cesionarios autorizados de di- 37
cha Parte; y f) El término "inclusive" significa "inclusive a título ilustrativo" y 38
cualquier lista de ejemplos a continuación de dicho término no restringirá ni 39
limitará en forma alguna el carácter general de la palabra o disposición res- 40
pecto de la cual se brindan tales ejemplos. **SECCIÓN II: DEL FIDEICOMI-** 41
SO: 3. Constitución del Fideicomiso. Mediante la firma del presente Con- 42
trato las Partes constituyen un fideicomiso de construcción conforme al Artí- 43
culo 1666, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Na- 44
ción, y demás normas legales y reglamentarias que fueren aplicables, el 45
que se denomina "**FIDEICOMISO FEDERICO LACROZE 1955**" y tiene su 46
domicilio legal y fiscal en Buschiazzo 3055, piso sexto, oficina "602", de esta 47
Ciudad. **4. Objeto y Finalidad del Contrato de Fideicomiso.** El objeto del 48
presente Contrato de Fideicomiso es: (i) la adquisición del dominio fiduciario 49
del Inmueble y la construcción del Edificio en el mismo conforme al Proyecto 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 022625363



1 y Memoria que oportunamente se confeccionen; (ii) proceder a la compra
2 del Inmueble mediante los Aportes de los Fiduciantes; (iii) asegurar el cum-
3 plimiento de la finalidad de construir el Edificio sobre el Inmueble bajo el sis-
4 tema de construcción al costo y mediante los Aportes de los Fiduciantes;
5 (iv) otorgar seguridad jurídica a los Fiduciantes, todos ellos Beneficiarios y/
6 o Fideicomisarios, del cumplimiento del desarrollo del Emprendimiento, y del
7 otorgamiento de las escrituras públicas traslativas de dominio a favor de los
8 Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios; y (v) afectar el Inmueble al Ré-
9 gimen de Propiedad Horizontal una vez finalizado el Edificio, otorgar el Re-
10 gimiento de Propiedad Horizontal y transferir las Unidades Funcionales y/o
11 Unidades Complementarias a favor de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fidei-
12 comisarios y/o sus cesionarios, conforme a lo previsto en este Contrato. 5.
13 **Normativa de aplicación.** Las partes convienen en sujetarse a las prescrip-
14 ciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en especial especifican
15 que: **5.1. Patrimonio Fiduciario.** Los bienes objeto del Contrato son los
16 Bienes Fideicomitidos, pudiendo el Fiduciario incorporar al Patrimonio del Fi-
17 deicomiso aquellos otros bienes que hagan al cumplimiento del Contrato de
18 Fideicomiso que le sean transferidos por los Fiduciantes. **5.2. Plazo de du-**
19 **ración.** El plazo de duración del Fideicomiso será el que transcurra desde
20 la fecha del presente y hasta la finalización del Emprendimiento, la transfe-
21 rencia de las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias a favor
22 de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios y, en
23 definitiva, el cumplimiento del objeto del Fideicomiso. Sin perjuicio de ello,
24 se establece como plazo máximo de vigencia del presente, el plazo máximo
25 legalmente establecido. **5.3. Destino de los bienes fideicomitidos.** El des-



N 022625363

tino de los Bienes Fideicomitados es aquel que hace al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, según se define en la Ciáusula 4 precedente. **SECCIÓN III. DEL EMPRENDIMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN. 6. El Emprendimiento.** Las características del Edificio surgirán de los Croquis Preliminares, Proyecto y Memoria que apruebe el Fiduciario, con la asistencia y asesoramiento de los Desarrolladores, en base a los esquemas, planos y demás documentación que presente el Estudio de Arquitectura y los demás profesionales de la construcción que sean contratado a tal fin. Sin perjuicio de lo expuesto, una vez aprobado el Proyecto y la Memoria, los mismos podrán modificarse conforme se dispone en el presente contrato. Se deja constancia de que al día de la fecha ni el Fiduciario ni los Desarrolladores han podido conocer los resultados del estado de suelo y sus condiciones, nivel de napa freática y resistencia, ni se ha podido determinar aun las condiciones de vecinos y que el Inmueble deberá ser adquirido por el Fiduciario en base a títulos perfectos y libre de hipotecas, embargos y todo otro gravamen, con la única excepción de la hipoteca por saldo de precio que el Fiduciario constituirá a favor del vendedor del Inmueble a fin de garantizar el pago del saldo de precio. **7. Construcción.** Los Fiduciantes encargan al Fiduciario que suscriba los Contratos de Obra y de Construcción que resulten convenientes y/o necesarios, y que designe a los proveedores de servicios y materiales con los Contratistas que finalmente decida el Fiduciario. Con el objeto de permitir que los Beneficiarios y/o Fideicomisarios puedan visualizar las características y terminaciones que finalmente tendrán las Unidades, así como también para que la Dirección de Obra pueda verificar y ajustar dichas terminaciones, el Fiduciario podrá encomendar la realización de una unidad



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. Gil Peruzzotti

N 022625364



1 modelo de alguna/s o todas las tipologías de las unidades que se proyecte
2 construir. 8. **Emprendimiento al Costo.** El Proyecto se realizará por el sis-
3 tema denominado al costo. En tal inteligencia, el Presupuesto que se elabo-
4 re será re determinado en más o en menos de acuerdo con el costo total fi-
5 nal del Emprendimiento, según lo determine el Fiduciario en base al costo
6 real de la construcción del Edificio y demás costos del Emprendimiento. En
7 caso de que las necesidades financieras hicieran necesario solicitar los A-
8 portes adicionales correspondientes a dicha re determinación durante el
9 transcurso del Emprendimiento, el Fiduciario fijará la/s fecha/s en que debe-
10 rán realizarse tales Aportes de acuerdo con las necesidades económicas y
11 financieras del Fideicomiso, los que serán abonados por los Fiduciantes indi-
12 cados en el presente contrato. Todos los pagos que realicen los Fiduciantes
13 en concepto de Aportes, serán considerados como a cuenta de la liquida-
14 ción final del costo total de la obra y de la totalidad de los gastos del Em-
15 prendimiento. A solo efecto ejemplificativo y no en forma taxativa se detallan
16 diversos rubros que compondrán el costo de obra: trabajos preliminares, se-
17 guros, movimientos de tierra, demolición, estructura de hormigón armado, e-
18 levación de mampostería y placas de yeso, carpetas y contrapisos, revo-
19 ques, yeso, aislaciones, sellados y juntas, cielorrasos, pisos, revestimien-
20 tos, zócalos, carpinterías metálicas, aluminio y herrería, carpintería de ma-
21 dera y frentes de placard, muebles de cocina, herrajes, vidrios, marmolería,
22 griferías, artefactos sanitarios, instalaciones sanitarias, instalación eléctrica
23 de TV y Telefonía, instalación para aire acondicionado frío calor, pintura,
24 jardinería, realización y desmonte de la/s unidad/es modelo, ayuda de gre-
25 mios, limpieza de obra, instalación contra incendio, ascensores, artefactos e-



N 022625364

léctricos según corresponda, primas de seguros, honorarios profesionales 26
de arquitectos, de ingeniero para el cálculo estructural, de asesores lega- 27
les, de escribanos, de administración, de agrimensor, de desarrollo, de con- 28
trol de gestión, de asesores de todas las instalaciones, estudio de suelos y 29
otros, derechos de construcción, impuestos municipales, publicidad, gastos 30
bancarios, gestión ante diversos entes municipales y nacionales, liquidación 31
de medianería, derechos de subdivisión; impuestos, gastos y honorarios a- 32
plicables y los que en el futuro se apliquen a la obra y a los contratos, inclu- 33
yendo, de corresponder, el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta que 34
grave los activos del Fideicomiso (o el impuesto que en el futuro lo reempla- 35
ce), Impuesto a los Ingresos Brutos, saldo a pagar en concepto de Impues- 36
to al Valor Agregado, en su caso, costos vinculados a juicios, mediaciones y/ 37
o acuerdos extrajudiciales (incluyendo honorarios de abogados y demás pro- 38
fesionales) y otros rubros que tuvieran incidencia en la evolución y ejecución 39
de la obra. Asimismo, se deja constancia de que al momento de otorgar la 40
posesión y/o transmitir el dominio de las Unidades a favor de los Fiduciantes 41
/ Beneficiarios / Fideicomisarios (lo que ocurra en primer término), dichos Fi- 42
duciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios deberán integrar los Aportes a e- 43
fectos que el Fiduciario -con cargo al Fideicomiso- practique e ingrese la re- 44
tención y/o auto retención en los términos establecidos por el artículo 12 de 45
la Resolución 2139, sobre el valor de adjudicación. Por su parte, cualquier o- 46
tro impuesto creado o a crearse que grave al acto de posesión o escritura- 47
rio -como, por ejemplo, el impuesto de sellos- deberá ser abonado por los 48
Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios. 9. Variaciones del costo. Se 49
deja expresa constancia que, si existieren diferencias en los costos que se 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 022625365



1 presupuesten, ya sea que fueran causadas por caso fortuito o fuerza mayor
2 o por cualquier otra razón, incluyendo, aunque no limitándose a, los produci-
3 dos por cambios en la normativa del Gobierno de la Ciudad Autónoma de
4 Buenos Aires y/o de la Nación, que produzcan o deban producir modificacio-
5 nes de obra, variación de los precios de mano de obra y materiales, costos
6 adicionales de los contratistas que surjan de la ejecución de las obras, modi-
7 ficación de las especificaciones de obra, redes, equipos e instalaciones de
8 infraestructura exigido por las prestatarias de servicios, para poder dar el
9 servicio, juicios entablados contra el Fideicomiso por causa del Emprendi-
10 miento, de cualquier naturaleza, incluso los de medianería, ruidos molestos,
11 laborales, por accidente de trabajo o enfermedades profesionales, por eje-
12 cuciones fiscales, que no cubran los respectivos seguros que oportunamen-
13 te se contraten, las consecuencias derivadas de los mismos, tales como,
14 pago de indemnizaciones, diferencias en impuestos por cambio de alícuota
15 o de interpretación en la aplicación impositiva al Emprendimiento, o la crea-
16 ción de nuevos impuestos o tasas; costos no previstos posteriores a la finali-
17 zación de la obra por cualquier causa o motivo que fueren, los mismos se-
18 rán a cargo de aquellos Fiduciantes determinados en el presente contrato,
19 quienes deberán afrontarlos en la forma, proporción y oportunidad que esta-
20 blece este documento. **10. Declaración.** Los Fiduciantes declaran conocer
21 el Inmueble y sus características, en especial la edificación que puede reali-
22 zarse en el mismo conforme a la normativa legal vigente. Asimismo, expre-
23 samente delegan en el Fiduciario la totalidad de las decisiones referidas al
24 Proyecto a realizar, prestando expresa conformidad con los diseños, super-
25 ficies, metrajes, calidades, comodidades, destinos y demás características



N 022625365

del Proyecto que defina el Fiduciario. Asimismo y reconociendo que ni el Fi- 26
duciario ni los Desarrolladores son vendedores ni constructores del Empre- 27
ndimiento, sino que el Emprendimiento se llevará a cabo con los Aportes de 28
todos los Fiduciantes y mediante la contratación de profesionales de la cons- 29
trucción y constructores habilitados al efecto, aceptan de plena conformidad 30
que ni el Fiduciario ni los Desarrolladores asumen responsabilidad por vicios 31
de construcción frente a los Fiduciantes, los que deberán reclamar directa- 32
mente a los Profesionales y/o Contratistas responsables. **11. Modificacio- 33**
nes al Proyecto. 11.1. El Fiduciario tiene el derecho y la facultad de intro- 34
ducir todas aquellas modificaciones al Proyecto que imponga la marcha de 35
la obra y/o que fueren determinadas por reajustes técnicos o por exigencias 36
de los organismos competentes y/o por indicaciones de la Dirección de O- 37
bra y/o las que provengan de sugerencias de los Desarrolladores, pudiendo 38
incluso proceder a la unificación de dos unidades funcionales o a parte de u- 39
na unidad con otra, o a la división de una unidad funcional en dos o más uni- 40
dades, y/o proceder a realizar modificaciones como consecuencia de refor- 41
mas y/o ajustes en las normas edilicias y de otros entes involucrados en la 42
regulación de obras, las ocasionadas por falta de productos, compra de lo- 43
tes linderos, cambios en los sistemas constructivos, así como todas las mo- 44
dificaciones en las partes comunes que las circunstancias aconsejen y/o la 45
incorporación de nuevos pisos en el edificio, nuevos subsuelos, etc., a cu- 46
yos fines los Fiduciantes autorizan al Fiduciario a que realice dichas modifi- 47
caciones necesarias en el Proyecto. Asimismo, los Fiduciantes reconocen 48
expresamente que la pre asignación de Unidades Funcionales se formaliza 49
"ad corpus", y en razón de ello aceptan que las medidas, distribución y ca- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. Gil Perdomo

N 022625366



1 racterísticas que surgirán de los Croquis Preliminares, Proyecto y Memoria
2 serán estimativas y podrán ser afectadas en más o en menos hasta un 5%
3 al cabo de la construcción y se considerarán definitivas las que resulten del
4 plano de subdivisión en propiedad horizontal, que oportunamente se sometie-
5 rá a la registración de las autoridades competentes. A tales fines, las super-
6 ficies deberán ser medidas con iguales criterios de medición. Los Fiducian-
7 tes / Beneficiarios / Fideicomisarios aceptan que los Croquis, el Proyecto y
8 demás planos podrán ser realizados con el criterio de medición de obra que
9 incluye los espesores de los muros medianeros, las carpinterías y los ple-
10 nos; criterio de medición que puede no ser adoptado a los fines de afectar
11 el Inmueble a Propiedad Horizontal. Por lo tanto los Fiduciantes reconocen
12 que pueden verse afectadas las medidas o superficies que sean indicadas
13 en los Croquis Preliminares y Proyecto, por lo que esta circunstancia en nin-
14 gún caso podrá ser objeto de reclamo alguno por parte de los Fiduciantes /
15 Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios. En consecuencia y a to-
16 do evento, se deja expresamente aciarado que en ningún caso los Fiducian-
17 tes podrán solicitar la resolución del presente por diferencias en las superfi-
18 cias de las unidades ni podrán tampoco solicitar indemnización alguna ni el a-
19 juste o modificación de los aportes que deben realizar ni, en definitiva, peti-
20 cionar cualquier otra pretensión compensatoria o indemnizatoria en caso de
21 modificaciones inferiores al 5% precedentemente indicado. En caso de tra-
22 tarse de modificaciones superiores a dicho porcentual y únicamente respec-
23 to del excedente del 5% mencionado, se compensarán las diferencias con
24 los aportes futuros del referido Fiduciante en la diferencia en exceso del re-
25 ferido 5%. Asimismo, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios acep-



N 022625366

tan la posibilidad de que se incorporen más subsuelos y/o pisos al Edificio 26
que resulte proyectado. En ese caso, las nuevas unidades resultantes serán 27
asignadas a aquellos Fiduciantes E que determine el Fiduciario (en sus ca- 28
racteres de Beneficiarios / Fideicomisarios), quienes asumirán -dentro de 29
sus aportes- todos aquellos costos que se adicionen por la construcción de 30
dichas unidades, exclusivamente. En caso que ninguno de los Fiduciantes E 31
quisiera recibir la pre asignación de dicha/s unidad/es (y consecuentemente 32
afrontar sus costos de su construcción) el Fiduciario procederá a ofrecerlas 33
en primer lugar entre los Fiduciantes A y luego entre los Fiduciantes B y lue- 34
go entre los Fiduciantes C y D. El Fiduciario establecerá, a su sola y libre e- 35
lección, el procedimiento para ofrecer y pre asignar dicha/s unidad/es entre 36
los Fiduciantes de la clase correspondiente. En caso que ninguno de los Fi- 37
duciantes quisiera recibir la pre asignación de dichas unidades y afrontar 38
sus costos de construcción, el Fiduciario ofrecerá la incorporación de nue- 39
vos Fiduciantes - Beneficiarios - Fideicomisarios a tal efecto, pudiendo tam- 40
bién decidir que no se incorporen ni construyan esas nuevas unidades. 11.2. 41
Para el mejor ejercicio de los derechos establecidos en la cláusula prece- 42
dente, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios, y sus sucesores a tí- 43
tulo particular y/o universal, estarán obligados irrevocablemente a otorgar y/ 44
o ratificar en su caso, en el momento de la adquisición del dominio de cada 45
una de las Unidades, un poder especial irrevocable por el término de veinte 46
años (y una vez vencido dicho plazo continuando como poder especial), con- 47
tados desde la fecha del otorgamiento del Reglamento de Propiedad Hori- 48
zontal o hasta el momento que se haya suscripto la escritura traslativa de 49
dominio de la última Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria del Em- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Mey

N 022625367



1 prendimiento, lo que suceda último, a favor del Fiduciario y/o de la o las per-
2 sonas que éste indique, para que en nombre y representación de la actual
3 propietaria y de todos y cada uno de los copropietarios futuros de las unida-
4 des que componen el edificio, y actuando en forma separada e indistinta-
5 mente, realicen todos los actos y gestiones necesarias para efectivizar los
6 derechos establecidos y reservados mediante esta cláusula, como así tam-
7 bién otorguen todos los actos que fueren menester a los fines aquí descrip-
8 tos, debiendo contar dicho mandato con el objeto, extensión y facultades
9 que sean necesarias a tales fines, especialmente la de asignar a Fiducian-
10 tes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o a los terceros que el Fiduciario de-
11 signe, las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias resultantes
12 como consecuencia del ejercicio de los derechos reservados y la de modifi-
13 car la documentación referida al emprendimiento y el Reglamento de Pro-
14 piedad Horizontal que se dicte, así como también los Reglamentos Interno y
15 de Convivencia. Dicho poder figurará como una cláusula especial en el Re-
16 glamento de Propiedad Horizontal. **11.3. Conformidad con Modificacio-**
17 **nes y Reformas.** Los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios prestan
18 conformidad con las modificaciones a los Croquis Preliminares, planos y
19 proyectos que decida realizar el Fiduciario. **12. Registración de planos.** Se
20 deja constancia de que al día de la fecha no se ha confeccionado el Proyec-
21 to por lo que el Inmueble no cuenta con las Habilitaciones y Permisos nece-
22 sarios para realizar el Emprendimiento ni para iniciar la obra en el inmueble.
23 Los planos de obra nueva del Proyecto se podrán presentar una vez escritu-
24 rado el Inmueble, confeccionado el Proyecto, aprobado el mismo por el Fi-
25 duciario y realizados todos los trámites previos, para su registración ante la



N 022625367

Dirección General de Fiscalización Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En tal sentido, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios toman conocimiento de dicha situación y aceptan que se pueda modificar el Proyecto sujetándose a los requerimientos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según decisión del Fiduciario. Los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios también aceptan que dichos cambios podrían implicar una modificación sustancial en la estructura general o carácter del Proyecto, sobre lo cual prestan expresa conformidad. **13. Destino.** Las Unidades del Edificio serán destinadas por los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios exclusivamente al destino que se indique en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo que es aceptado expresamente por los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios. **14. Plazo de las obras. 14.1.** Sin perjuicio de no haberse confeccionado aún el Anteproyecto ni el Proyecto, el plazo de la obra se estima en un máximo de cuarenta y ocho meses (48) meses contados a partir del inicio de las mismas. Dicho plazo podrá ser modificado por el Fiduciario en base a las especiales características del Proyecto que efectivamente se realice. Las obras se iniciarán una vez otorgada la escritura de transmisión de dominio fiduciario del inmueble a favor del Fiduciario, recibida su posesión, confeccionado y aprobado el Anteproyecto y el Proyecto, obtenido el visado y registro de los planos y la factibilidad del emprendimiento edificio y designado/s el/los contratista/s que realizarán las obras. Al momento del inicio de las obras el Fiduciario levantará un acta dando cuenta de ese hecho. Se deja constancia que no se contarán dentro del plazo de las obras los días en que no se pueda trabajar en las mismas por motivos de ca-



ACTUACION NOTARIAL

LEY 104



Lorena G. Peruzzotti

N 022625368



1 so fortuito y/o fuerza mayor, por huelgas generales y/o de los gremios que
2 participan de la construcción, por lluvias en una cantidad mayor al promedio
3 anual, por inundaciones, por atrasos de los proveedores y/o contratistas, si-
4 niestros, acciones gubernamentales y/o por cualquier otra causa que impida
5 los trabajos de construcción. La enumeración precedentemente efectuada
6 no es taxativa sino al solo efecto enunciativo. El Fiduciario podrá prorrogar
7 ese plazo si la obra no se hubiere concluido en la fecha estipulada. Sin per-
8 juicio de lo expuesto, el Fiduciario no comenzará la obra hasta tanto no se
9 hubieran suscripto Contratos de Incorporación con Fiduciantes B y C que re-
10 presenten el 60% de los aportes que dichas clases de Fiduciantes deberán
11 realizar. Ello, a menos que por decisión del propio Fiduciario o de los Desa-
12 rrolladores o de los Fiduciantes E (reunidos en Asamblea -o por el procedi-
13 miento de sustitución de Asambleas establecido en el presente Contrato- y
14 con el quorum establecido en la Cláusula 54 y mayoría simple) igualmente
15 se dispusiera iniciar las obras. **14.2. Excepción.** Se deja expresamente a-
16 clarado que todos los plazos establecidos se prorrogarán siempre que me-
17 diaren causas de fuerza mayor o provenientes de huelgas, paros generales
18 del gremio de la construcción, lluvias que impidan realizar los trabajos duran-
19 te las etapas de hormigón y mamposterías y/o falta de materiales en plaza
20 u otras demoras ocasionadas por los contratistas y gremios que impidan el
21 cumplimiento normal de los plazos, o bien por atrasos por parte de los Fidu-
22 ciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios en la integración de sus Aportes al
23 Patrimonio del Fideicomiso. **14.3. Extensión o reducción de plazos.** A to-
24 do evento y tratándose el presente de un contrato de medios y no de resul-
25 tados, se deja expresamente aclarado que todos los plazos establecidos



N 022625368

son meramente referenciales, por lo que podrán ser extendidos o reducidos 26
por el Fiduciario. **15. Entrega de la posesión. 15.1.** Los Beneficiarios y/o 27
Fideicomisarios y/o sus cesionarios deberán tomar posesión de las Unida- 28
des Funcionales y/o Unidades Complementarias respectivas dentro de los 29
quince (15) días corridos siguientes desde que el Fiduciario les notificara fe- 30
hacientemente que se procederá en ese sentido. El incumplimiento a la obli- 31
gación del Beneficiario y/o Fideicomisario de tomar la posesión de la/s uni- 32
dad/es acarreará la aplicación del Aporte Compensatorio establecido en la 33
Cláusula 40, inciso ii), apartado A), subapartado a) y b), el que se aplica- 34
rá sobre el total de los aportes devengados a esa fecha y a cargo del Fidu- 35
ciante - Beneficiario - Fideicomisarios en cuestión. El Fiduciario entregará la 36
posesión de las unidades cuando las mismas se encuentren en condiciones 37
de ser utilizadas para el fin para el que fueron construidas, aun cuando exis- 38
tan detalles de terminación pendientes y siempre que ellos no afecten el uso 39
y goce de las Unidades. Los Beneficiarios y/o Fideicomisarios y/o sus cesio- 40
narios no podrán oponerse a recibir la posesión de las respectivas Unidades 41
Funcionales y/o Unidades Complementarias por falta de terminación de deta- 42
lles generales del Edificio, aun cuando a las partes comunes del mismo le 43
faltaren completar terminaciones y/o cuando las empresas de energía eléc- 44
trica, gas o de otros servicios no hubieren realizado las conexiones de los 45
servicios al edificio, pero la unidad contare suministro de agua fría y calien- 46
te, suministro de energía eléctrica y la instalación de gas (en el caso que se 47
proyectará que las Unidades contarán con este suministro), para que el Be- 48
neficiario y/o Fideicomisario gestione la habilitación de dichos servicios a la 49
Unidad. En ningún caso el Fiduciario, ni los Desarrolladores ni la Dirección 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena Gil Peruzzotti

N 022625369



1 de Obra serán responsables ante los Fiduciantes por el eventual atraso en
2 las conexiones y equipos provistos por las empresas prestatarias de los ser-
3 vicios de energía eléctrica, gas, agua, etc. necesarias para el correcto fun-
4 cionamiento de las Unidades y/o del Edificio. Será requisito de la entrega de
5 la posesión que el Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisarios haya integrado
6 la totalidad de los aportes a su cargo estimados hasta esa fecha. En caso
7 de existir a juicio de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios faltan-
8 tes o imperfecciones o cualquier otra objeción sobre la ejecución o termina-
9 ción de las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias pre asig-
10 nadas, ello se hará constar en el acta de entrega de posesión a realizarse
11 en el momento pactado, pero en ningún caso será motivo para negarse a
12 recibir la posesión. A partir del momento en que se otorgue la posesión, o
13 de la fecha para la cual fuere citado en el caso de que el Beneficiario y/o Fi-
14 deicomisario se demorara en recibirla, serán a cargo del mismo, y en pro-
15 porción a su o sus unidades, todos los impuestos, cargas, tasas, contribu-
16 ciones y expensas que deban satisfacerse por el inmueble y por el funcio-
17 namiento del edificio; siendo también a su cargo a partir de ese momento,
18 en la proporción que le corresponda, los gastos de seguro contra incendio
19 del edificio y los derechos y gastos de conexión de energía eléctrica y gas.
20 Ello, aun cuando todavía no se hubiera afectado el Inmueble a Propiedad
21 Horizontal. Asimismo, las partes convienen que si los Fiduciantes se atrasa-
22 ren en el pago de una sola de las liquidaciones de las expensas y/o gastos
23 comunes y/o extraordinarias correspondientes a su o a sus unidades se apli-
24 cará en forma automática, desde el día siguiente al del vencimiento y hasta
25 el día del efectivo pago, el Aporte compensatorio establecido en la Cláusu-



N 022625369

la 40, inciso ii), apartado A), subapartado a) y b), del importe total de dicha liquidación. Una vez afectado el Inmueble a Propiedad Horizontal se aplicará la penalidad que establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal para el caso de mora en el pago de las expensas. A los efectos de los pagos de gastos y expensas comunes o cualesquiera otros que correspondan abonar a los copropietarios, se deja establecido que a la o las unidades les corresponderá el porcentual asignado según lo determine el Fiduciario; porcentual que contendrá una ponderación por altura, ubicación, orientación y demás características especiales de cada unidad. Los Fiduciantes aceptan de plena conformidad que el Fiduciario efectúa dicha ponderación a su exclusivo y libre criterio. Una vez afectado el Inmueble a Propiedad Horizontal las contribuciones al pago de las expensas y demás gastos del Consorcio serán efectuados conforme a los porcentuales que fije dicho reglamento, los que podrán diferir de los que determine el Fiduciario. Se deja constancia que serán a cargo de los Beneficiarios y/o Fideicomisarios: a) Los gastos de instalación de medidores de agua, energía eléctrica y gas -de realizarse la correspondiente conexión- para su unidad; b) Los gastos de instalación de teléfono y su correspondiente cableado, que cobre la empresa del servicio telefónico; c) Los gastos del cableado de televisión e internet; d) La compra e instalación de los equipos de matafuegos reglamentarios y e) Cualquier otro gasto que a juicio del Fiduciario sea necesario en las partes comunes del Consorcio con fines decorativos o para cumplir normas municipales o edilicias existentes o que se dicten en el futuro. **15.2. Régimen Fiscal del Fideicomiso.** Todos los Impuestos y gastos presentes o futuros derivados del Contrato forman parte integrante del Costo de Obra, por lo tan-

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



ACTUACION NOTARIAL
LEY 404



Lorena Gil Peruzzotti

N 022625370



1 to serán afrontados a través de los Aportes que efectúen los Fiduciantes
2 conforme se estipula para cada una de las Clases de Fiduciantes. Serán pa-
3 gados por el Fiduciario con fondos del Patrimonio Fiduciario, los tributos, im-
4 puestos, tasas y contribuciones, presente y futuros, y demás sumas que co-
5 rrespondan respecto de los Activos del Fideicomiso, Pasivos del Fideicomi-
6 so, el presente Contrato y sus modificaciones incluyendo sin limitación los
7 tributos que el Fiduciario debiera pagar en carácter de responsable por deu-
8 da ajena en virtud de su calidad de Fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario
9 no está obligado a adelantar fondos ni a financiar de forma alguna los tribu-
10 tos del Fideicomiso ni de los Fiduciantes. Queda establecido, y los Fiducian-
11 tes aceptan expresamente, que en caso de que existan dudas en torno a la
12 procedencia de un tributo del Fideicomiso y/o de los Fiduciantes, el Fiducia-
13 rio podrá optar por la postura más conservadora, sin derecho a reclamo al-
14 guno por parte de los Fiduciantes y sin que tal elección pueda entenderse
15 como una violación del estándar del buen hombre de negocios. En lo referen-
16 te al Impuesto a las Ganancias Mínima Presunta, todos los Fiduciantes decla-
17 ran conocer y haber analizado con ayuda de sus asesores independientes,
18 los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación recaídos en las cau-
19 sas "Hermitage S.A. c/ Poder Ejecutivo Nacional s/ proceso de conocimien-
20 to Título 5 - ley 25.063" y similares y "Diario Perfil S.A. c/AFIP-DGI", como
21 así también de la Instrucción General emitida por la Administración Federal
22 de Ingresos Públicos (AFIP) N° 2/2017, al respecto; y luego de su análisis
23 entienden que, en caso que el Fideicomiso pruebe la inexistencia de ganan-
24 cias en los balances contables correspondientes al período pertinente y, a
25 su vez, no se registren beneficios en la declaración jurada del período fiscal



N 022625370

en cuestión, se tendrá por acreditado, en la doctrina sentada por la Corte 26
Suprema de Justicia de la Nación en las causas mencionadas, que la renta 27
presumida por la ley no ha existido y por lo tanto no resultará de aplicación 28
para dicho período la liquidación y pago del Impuesto a la Ganancia Mínima 29
Presunta. En lo referente al Impuesto sobre los Bienes Personales, en la 30
medida en que se mantenga el marco jurídico vigente, el Fiduciario procede- 31
rá a determinar el mismo según lo dispuesto por el artículo incorporado a 32
continuación del artículo 25 de la Ley 23.966 aplicando la alícuota vigente 33
sobre el valor de los bienes que integren el Fideicomiso al 31 de diciembre 34
de cada año determinado según las normas de valuación del impuesto, para 35
ingresarlo al Fisco en calidad de responsable sustituto. En función de lo di- 36
cho, el Fiduciario requerirá oportunamente a los Fiduciantes las sumas que 37
fueran necesarias para hacer frente al impuesto más todos los gastos neces- 38
arios y/o vinculados al pago del mismo sin necesidad de utilizar ningún pro- 39
cedimiento particular sino simplemente haciéndoselo saber al Fiduciante con 40
un plazo de 72 horas de anticipación, incluyendo sin limitación el Impuesto 41
sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias asociados al uso de la 42
Cuenta Fiduciaria para el pago del impuesto. Este pago no es un costo del 43
Fideicomiso dado que se trata de una obligación fiscal del Fiduciante que el 44
Fiduciario debe pagar en su calidad de responsable por deuda ajena, por lo 45
tanto en caso de que alguno de los Fiduciantes no cumpliera en tiempo y 46
forma con el depósito de los fondos requeridos, si bien el Fiduciario podrá e- 47
fectuar el pago haciendo uso de los fondos disponibles del Fideicomiso se 48
generará una deuda del Fiduciante respectivo con el Fideicomiso. En dicho 49
caso el Fiduciante en cuestión incurrirá automáticamente en mora aplicándo- 50



N 022625371



1 se lo establecido en la Clausula 40, inciso ii), apartado A), subapartado
2 a) y b) del presente Contrato. En todos los casos, y en particular en lo refe-
3 rente al Impuesto sobre los Bienes Personales, el Fiduciario no estará obli-
4 gado a realizar ni este ni ningún otro pago con sus fondos, pudiendo optar a
5 su solo leal saber y entender entre: a) utilizar fondos del Fideicomiso, o b)
6 requerir de los Fiduciantes que le paguen al Fiduciario las sumas que fueran
7 necesarias para hacer frente al impuesto más todos los gastos necesarios
8 y/o vinculados al pago del mismo, incluyendo sin limitación el Impuesto so-
9 bre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias asociados al uso de la
10 cuenta corriente para el pago del impuesto, en forma previa al pago. La es-
11 timación de los costos del Fideicomiso en general efectuada en el Presu-
12 puesto, contempla el efecto de los impuestos nacionales, provinciales y mu-
13 nicipales vigentes, utilizándose a tal fin, el tratamiento tributario, las normas,
14 disposiciones y pronunciamientos que se indican seguidamente: a) Impuesto
15 a las Ganancias: siempre que el Fiduciante conserve su calidad de Fiducian-
16 te y Beneficiario y/o Fideicomisarios, o sea, coincidan en la misma persona
17 esa doble condición contractual, el Fideicomiso no será contribuyente direc-
18 to del Impuesto a las Ganancias. Bajo dicho supuesto, el Fideicomiso de-
19 termina la eventual ganancia gravada y luego la distribuye entre los Fiducian-
20 tes / Beneficiarios / Fideicomisarios quienes determinarán, y en su caso tri-
21 butarán, el impuesto en la tercera categoría del gravamen; en función al
22 tramo de la escala del impuesto en que cada Fiduciante / Beneficiario / Fi-
23 deicomisario se encuentre en cada período fiscal. b) Impuesto a la Ganancia
24 Mínima Presunta: el Fideicomiso es contribuyente de este impuesto so-
25 bre los Bienes Fideicomitados incorporados al Fideicomiso, valuados confor-



N 022625371

me las normas de la ley del gravamen, a la tasa vigente, actualmente del 26
1%, pagaderos por cada ejercicio fiscal transcurrido durante la vigencia del 27
Contrato, excepto que resulte de aplicación la Instrucción General (AFIP) 02/ 28
2017. c) Impuesto al Valor Agregado: el Fideicomiso es contribuyente direc- 29
to de este impuesto. En caso de ser el Edificio destino vivienda, tanto las ad- 30
judicaciones a los Beneficiarios y/o Fideicomisarios como así también las 31
contrataciones de locaciones de obra a terceros, están gravadas por una a- 32
licuota reducida al 50% de la vigente; actualmente del 21%, es decir, a di- 33
chas transacciones le son aplicables la alícuota del 10,5%. En otros desti- 34
nos y/o contrataciones estarán gravadas a la alícuota total vigente. (i) Débi- 35
to Fiscal: la base imponible para determinar el débito fiscal IVA, se determi- 36
na en función a la sumatoria de los Aportes efectuados por los Fiduciantes 37
al Patrimonio Fiduciario. Será deducible en concepto de importe exento, la 38
proporción que respecto del costo total del Edificio represente el valor del 39
Terreno, aplicada sobre los Aportes. (ii) Crédito Fiscal: estará representado 40
por el importe que en concepto de IVA facturen al Fideicomiso los distintos 41
proveedores de bienes y servicios, inscriptos en dicho impuesto. (iv) Posi- 42
ción IVA neta a pagar: es el importe que eventualmente deba abonar el Fi- 43
deicomiso, en caso que el Débito Fiscal exceda el importe del Crédito Fiscal 44
y las eventuales retenciones y/o percepciones que le sean efectuadas al Fi- 45
deicomiso por sus proveedores de bienes y servicios. d) Impuesto sobre los 46
Ingresos Brutos: Siendo que la actividad del Fideicomiso se desarrollará en 47
una única jurisdicción, será contribuyente directo por dicho gravamen en la 48
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sede del domicilio del Fideicomiso y ra- 49
dicación de la Obra objeto del mismo; siendo el nacimiento del hecho impo- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena Gil Peruzotti

N 022625372



1 nible, la adjudicación y/o el otorgamiento de la posesión de las Unidades
2 Funcionales y/o Complementarias a los Beneficiarios y/o Fideicomisarios. e)
3 Impuesto de sellos: serán a cargo del Fideicomiso el costo de impuesto de
4 sellos sobre todas las transacciones que se encuentren alcanzadas por el
5 mismo, de acuerdo a la jurisdicción en la que surtan efecto los instrumentos
6 otorgados y en la proporción atribuible al Fideicomiso. f) Impuesto sobre los
7 Bienes Personales: el Fideicomiso actúa como responsable sustituto de los
8 Fiduciantes respecto de este impuesto. En cada año fiscal el Fideicomiso
9 debe ingresar al Fisco el impuesto aplicable sobre los Bienes Fideicomitados
10 valuados conforme las normas del gravamen. *Cada uno de los Fiducian-*
11 *tes deberá ingresar al Patrimonio Fiduciario la proporción del impues-*
12 *to ingresado por el Fideicomiso, correspondiente a sus respectivas*
13 *Participaciones*. El valor de la Participación de cada Fiduciante, represen-
14 tado por el importe de los Aportes tendrá para el mismo, el tratamiento de
15 bien exento en su declaración jurada anual del gravamen. g) Régimen de In-
16 formación: el Fideicomiso es agente de información ante la AFIP, estando o-
17 bligado anualmente a presentar a dicha Administración una declaración jura-
18 da informativa, detallando los datos personales de los Fiduciantes, Benefi-
19 ciarios, Fideicomisarios y Fiduciario que integran el Fideicomiso al 31 de di-
20 ciembre de cada año; así como el total, de los aportes realizados por los
21 Fiduciantes al mismo, en el año informado. h) Regímenes de Retención: (i)
22 Impuesto a las Ganancias: - Por pagos efectuados: el Fideicomiso deberá
23 actuar como agente de retención por los pagos que efectúe a sus proveedo-
24 res de bienes y servicios, conforme al régimen aplicable para cada tipo de
25 transacción. - Por la adjudicación y/u otorgamiento de la posesión de las U-



N 022625372

nidades Funcionales: el Fideicomiso estará sujeto a retención a menos que, ante la inexistencia de desembolso de dinero en el acto de escrituración, exista imposibilidad de retener. En éste último caso, se deberá utilizar el procedimiento de información previsto para la figura de imposibilidad de retención, establecida por la AFIP; ello sin perjuicio de la obligación de retención y/o autorretención de parte del Fideicomiso. (ii) Sistema Único de Seguridad Social (SUSS): el Fideicomiso deberá actuar como agente de retención por los pagos que efectúe a sus proveedores de locaciones de obra, conforme al régimen aplicable para cada tipo de transacción. i) Normas, disposiciones y pronunciamientos tenidos en cuenta para la redacción de la presente Cláusula: (i) Leyes y Decretos Reglamentarios que regulan los impuestos: a las Ganancias; a la Ganancia Mínima Presunta; sobre los Bienes Personales; al Valor Agregado y a los Sellos. (ii) Resoluciones Generales AFIP: 2139/2006; 830/2000; 2682/2009; 3312/2012. (iii) Dictámenes AFIP: D.A.T. 18/2006; D.A.T. 27/2007; D.A.T. 13/2006; D.A.T. 78/2008. (iv) Actas de Reunión de la Comisión de Enlace AFIP-Consejo de Profesionales en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.): de fechas: 19/07/2006; 22/11/2006; 27/08/2008. j) Cabe aclarar que a partir del 01 de enero de 2016 el Poder Legislativo, sancionó una serie de leyes que modifican varios de los tributos mencionados precedentemente, encontrándose, a la fecha de celebración del presente Contrato, pendiente su reglamentación, por lo tanto todo efecto que dicha reglamentación provoque en el tratamiento fiscal del Fideicomiso, deberá ser tenida en cuenta e incorporada, en su caso, en los Costos del Fideicomiso en su debida incidencia.

15.3. Fondos de Reserva Operativo, de Reserva, de Contingencias Fu-



Lorena S. Gil Peruzzetti

N 022625373



1 turas y de Equipamiento. En las oportunidades y por las cantidades indi-
2 cadas en la Cláusula 1 del presente, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fidei-
3 comisarios deberán integrar los Fondos de Reserva Operativa, de Reserva,
4 de Contingencias Futuras y de Equipamiento. En caso de mora en la inte-
5 gración de cualquiera de dichos Fondos y sin perjuicio de las restantes pena-
6 lidades establecidas en este Contrato, se aplicará el Aporte compensatorio
7 establecido en la Ciáusua 40, inciso ii), apartado A), subapartado a) y
8 b), pudiendo incluso negarse el Fiduciario a escriturar las unidades que de-
9 ba adjudicar al Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisarios moroso, hasta tan-
10 to no integre la totalidad de los Fondos con más sus correspondientes pena-
11 lidades. **16. Reglamento de Propiedad Horizontal. Designación del Ad-**
12 **ministrador. Reglamento interno y de convivencia. 16.1.** Los Fiduciantes
13 aceptan expresa e irrevocablemente que el Fiduciario redacte, con las cláu-
14 sulas que crea conveniente, e inscriba el Reglamento de Propiedad Horizon-
15 tal por afectación al régimen de Propiedad Horizontal, así como que desig-
16 ne al administrador del consorcio. En particular y al solo efecto enunciativo
17 el Reglamento preverá las siguientes cláusulas de transcripción obligatoria
18 en todas las escrituras de constitución, modificación y transferencia de dere-
19 chos reales, así como en uiteriores modificaciones del Reglamento de Pro-
20 piedad Horizontal, a saber: (i) establecer el porcentual que corresponderá a
21 cada unidad funcional y complementaria en el pago de las expensas; (ii) es-
22 tablecer penalidades para el caso de mora en el pago de las expensas; (iii)
23 determinar el uso y destino de las unidades funcionales y complementarias,
24 así como también de las partes comunes del Edificio, reconociendo los de-
25 rechos establecidos en la Ciáusua 61 del presente; (iv) incluir la obligación



N 022625373

de otorgar los poderes establecidos en las Cláusula 11.2 y 62 del presente; (v) reconocer y/u otorgar servidumbres de vistas y luces, de tránsito, de paso, de iluminación, de ventilación y cualquier otra que fuere necesaria o conveniente a criterio del Fiduciario, a favor de predios linderos y/o de terceros como por ejemplo las empresas prestatarias de servicios públicos (por ejemplo, Edenor S.A.), etc. Esta autorización subsistirá hasta diez (10) años después de constituido el consorcio, a cuyo efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal constará como cláusula transitoria el otorgamiento de poder especial irrevocable con efecto post mortem al Fiduciario o a quien éste designe por el plazo de diez años (o el plazo máximo legalmente autorizado) y a ese efecto, tal como se establece en la Cláusula 60 y 61 del presente; (vi) reconocer los demás derechos establecidos en la Cláusula 61 del presente; (vii) autorizar al Administrador a modificar el Reglamento Interno y el de Convivencia que dicte el Fiduciario (o a redactarlos en el caso que el Fiduciario no lo hubiere hecho); (viii) reconocer derechos reservados a los Desarrolladores o quienes éstos indiquen, por un plazo de diez (10) años a contar de la fecha del Reglamento de Propiedad Horizontal o hasta el momento que se haya suscripto la escritura traslativa de dominio de la última Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria del Emprendimiento, lo que suceda último, sobre sectores comunes, azotea, espacio aéreo, fachada, coronamiento, etc.; (ix) establecer el sistema de vigilancia y seguridad 24 horas todos los días, y (x) toda otra cláusula o previsión que no afecte el normal uso de los sectores privativos ni los sectores comunes previstos como amenidades o de esparcimiento. 16.2. El Fiduciario tendrá la facultad de designar al Administrador del consorcio por el plazo de cinco (5) años a con-



María

N 022625374



1 tar desde la afectación del Inmueble al régimen de Propiedad Horizontal. Es-
2 ta designación será irrevocable mientras dure el plazo antes mencionado.
3 16.3. El Fiduciario redactará también el reglamento interno del Edificio me-
4 diante el cual se regulará el uso de los espacios y servicios comunes, lo re-
5 ferente a sus horarios, invitados, condiciones de uso, etc. 16.4. El Fiduciario
6 redactará el reglamento de convivencia del Edificio. 16.5. Será un costo a
7 cargo de los Beneficiarios y/o Fideicomisarios y/o de sus cesionarios los
8 gastos y honorarios que devengue el otorgamiento de los referidos Regla-
9 mentos (de Propiedad, Interno y de Convivencia). 17. **Escrituración de las**
10 **Unidades Funcionales y las Unidades Complementarias.** Las escrituras
11 traslativas de dominio de las Unidades Funcionales y Complementarias a fa-
12 vor de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios
13 se estima que se otorgarán dentro de los ciento ochenta (180) días de regis-
14 trado el plano de subdivisión en propiedad horizontal necesario para otorgar
15 el reglamento de propiedad horizontal y dar de alta las Unidades Funciona-
16 les y las Unidades Complementarias. Sin perjuicio de ello, queda expresa-
17 mente establecido que, si para esa fecha no pudieran otorgarse las escritu-
18 ras traslativas de dominio por problemas y/o demoras administrativas o por
19 cualquier otra causa, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o
20 sus cesionarios deberán escriturar en el momento que sean citados para e-
21 llo en la forma que establece este Contrato. Las escrituras traslativas de
22 dominio serán otorgadas ante las Escribanas designadas en el presente o
23 ante el notario que disponga el Fiduciario. Los Fiduciantes / Beneficiarios /
24 Fideicomisarios y/o sus cesionarios se obligan a concurrir a firmar la escri-
25 ra traslativa de dominio y a tomar la posesión definitiva de lo adquirido, el



N 022625374

día, hora y lugar en que fueren citadas por cualquiera de las Escribanas, 26
quienes deberán hacerlo con cinco (5) días corridos de anticipación, como 27
mínimo. Serán a cargo de los Beneficiarios y/o Fideicomisarios la totalidad 28
de los gastos, tasas, impuestos (creados o a crearse), retenciones impositi- 29
vas, IVA, impuesto a las ganancias e ingresos brutos sobre el Fideicomiso 30
si las hubiere y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudica- 31
ción, como así también la de subdivisión en propiedad horizontal y la del Re- 32
glamento de Propiedad Horizontal. El incumplimiento a la obligación del Be- 33
neficiario y/o Fideicomisario de concurrir al otorgamiento de la escritura tras- 34
lativa de dominio a su favor, acarreará la aplicación del Aporte Compensato- 35
rio establecido en la Cláusula 40, inciso ii), apartado A), subapartado a) 36
y b), el que se aplicará sobre el total de los aportes devengados a esa fe- 37
cha y a cargo del Fiduciante - Beneficiario - Fideicomisario en cuestión. 38

SECCIÓN IV. DE LOS PROFESIONALES. 18. Proyecto. Arquitectos y 39
demás profesionales de la construcción. El Emprendimiento se realizará 40
conforme al Proyecto que elabore el Estudio de Arquitectura y/o el Arquitecto 41
y demás profesionales de la construcción que el Fiduciario designe al e- 42
fecto. El proyecto de arquitectura incluirá las siguientes tareas: croquis pre- 43
liminar, anteproyecto y proyecto de la documentación licitatoria de la obra. 44
No incluirá asesores técnicos, gestores, calculistas, consultores, documen- 45
tación ejecutiva, derechos de construcción ni derechos de inspección de o- 46
bras eléctricas y sanitarias. **19. Dirección y Gerenciamiento de Obra.** La 47
Dirección y Gerenciamiento de Obra será realizada por el o los profesiona- 48
les que el Fiduciario designe al efecto. Dicha tarea incluirá la firma y respon- 49
sabilidad profesional sobre el Emprendimiento a cargo. El Director de Obra 50



Lorena S. G.

N 022625375



1 se encargará de la verificación de los certificados de avance de obra. 20.
2 **Administración de la Obra.** La Administración de la Obra la realizará la
3 persona humana o jurídica que el Fiduciario designe al efecto; pudiendo in-
4 cluso ser realizada por el propio Fiduciario. La Administración de Obra se
5 encargará de las decisiones sobre el manejo de los fondos del Fiduciario, la
6 planificación de flujo de caja y esquema de cuotas, el cobro de las cuotas
7 de aportes de los Fiduciantes, la definición y cobro de los mayores costos,
8 la negociación de los contratos con empresas contratistas, el pago a contra-
9 tistas y proveedores, controlará el cumplimiento de toda la legislación labo-
10 ral, previsional y de seguros de riesgo del trabajo, y demás seguros que se
11 contraten en relación al Emprendimiento, brindando la información necesaria
12 que acredite el cumplimiento al Fiduciario. A estos efectos deberá solicitar
13 al Fiduciario que confeccione los cheques que sean necesarios para realizar
14 cada uno de los pagos. 21. **Desarrolladores.** Los Desarrolladores son BSD
15 GRUPO ASESOR S.A., ADN DEVELOPERS S.R.L., ITW MARKETING IN-
16 MOBILIARIO S.A. y THAMES 335 S.A. Están a su cargo las siguientes ta-
17 reas: la negociación con el vendedor del Inmueble, la estructuración del mar-
18 co legal para el desarrollo del Emprendimiento, el asesoramiento respecto
19 de las especiales características del proyecto con el objeto de lograr la
20 construcción de la mayor cantidad de metros cuadrados posibles y/o el me-
21 jor aprovechamiento del terreno., asistencia en toma de decisiones en cuan-
22 to a acciones atinentes al desarrollo edificio, a las cuestiones financieras del
23 Fideicomiso y a la ejecución de la obra del Emprendimiento. Las menciona-
24 das tareas son solo ejemplificativas y resultarán en todas las necesarias pa-
25 ra asesorar al Fiduciario en todos los aspectos relacionados con la realiza-



N 022625375

ción del emprendimiento edificio. A todo evento, se deja expresamente acia- 26
rado que: (i) Los honorarios de los Arquitectos, del Director de Obra, Ge- 27
renciamiento de Obra, el Administrador de Obra y los Desarrolladores no 28
podrán superar, en conjunto, un 22% del Costo de Obra, más IVA y (ii) En 29
caso de requerirse sumas adicionales las mismas deberán ser previamente 30
aprobadas por los Desarrolladores. Los honorarios serán abonados en la 31
forma que el Fiduciario acuerde con cada uno de los referidos profesionales 32
y Desarrolladores, o en la forma que disponga el Fiduciario a fin de acom- 33
pañar el desarrollo de la obra y la estimación de ingresos y egresos del Fi- 34
deicomiso. Finalmente se deja aciarado que los honorarios que resulten a 35
favor de los Desarrolladores corresponderán a los mismos en las siguientes 36
proporciones: BSD GRUPO ASESOR S.A.: 39,57%, ADN DEVELOPERS S. 37
R.L.: 25,54%, ITW MARKETING INMOBILIARIO S.A.: 9,35% y THAMES 38
335 S.A.: 25,54%. 22. Escribanos. Las escribanas designadas son Raquel 39
Norma Gerscovich de Ludmer y/o Lorena Soledad Gil Peruzzotti, con ofici- 40
nas en calle Paraná 774, Piso 2° "B", Capital Federal. Tel Fax, 4812-2902/ 41
2895, quienes intervendrán en forma exclusiva en la escrituración de la tota- 42
lidad de las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias a favor 43
de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o cesionarios así como 44
también en toda cesión de derechos que se realicen. Las escribanas realiza- 45
rán todos los contratos, gestiones, Reglamento de Propiedad Horizontal, in- 46
terno y de convivencia del edificio, cesiones, adjudicaciones, poderes, actas 47
de vecinos y del desarrollo de la obra y todos los instrumentos notariales 48
necesarios para el desarrollo del Emprendimiento. Los gastos, impuestos, 49
sellados y honorarios que devenguen las escrituras de adjudicación de domi- 50



N 022625376



1 nio de las unidades a favor de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisa-
2 rios serán soportados exclusiva y directamente por los Fiduciantes / Benefi-
3 carios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios. Inclusive la retención a cuenta
4 del impuesto a las ganancias, si lo hubiera, y el impuesto a los sellos. En el
5 acto de la posesión y/o escrituración, o en el momento que determine el Fi-
6 duciario, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/o sus cesionarios
7 deberán además abonar los gastos, impuestos, sellos y honorarios del
8 Reglamento de Propiedad Horizontal. Los honorarios profesionales por las
9 escrituras de transmisión de dominio a favor de los Fiduciantes / Beneficia-
10 rios / Fideicomisarios, por el otorgamiento del Reglamento de Propiedad Ho-
11 rizontal y los demás honorarios y gastos notariales, serán los que establez-
12 ca el Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de-
13 más organismos correspondientes, vigentes al momento del otorgamiento
14 de las mencionadas escrituras. Se deja expresa constancia que el Fiduciario
15 podrá reemplazar a cualquiera de las escribanas designadas y/o nombrar
16 nuevas, tanto en caso que alguna de ella renunciara a realizar la tarea nota-
17 rial precedentemente detallada como en el caso de así considerarlo conve-
18 niente para el desarrollo del Fideicomiso. **SECCIÓN V. DE LOS FIDUCIAN-**
19 **TES Y BENEFICIARIOS - FIDEICOMISARIOS. 23. Obligación de realizar**
20 **los Aportes.** Los Fiduciantes aportarán, con los alcances y limitaciones es-
21 tablecidos en el presente, los fondos necesarios para abonar el precio del
22 Inmueble, construir el Edificio, y efectuar todos los pagos que sean neces-
23 rios para el fiel cumplimiento del presente, incluyendo pero no limitándose a
24 los impuestos, tasas y contribuciones -creados o a crearse- que el Fideico-
25 miso por cualquier motivo deba tributar y todas las contingencias, inclusive



N 022625376

laborales, fiscales y de seguridad social, que finalmente resulten a cargo del Fideicomiso. Dichos aportes deberán ser efectuados en la forma, proporción y oportunidad establecida en el presente Contrato. Se deja constancia que todos los importes que ingresen al Fondo Fiduciario, en cualquier concepto que fuere, serán utilizados por el Fiduciario para hacer frente al giro normal del Fideicomiso. 24. Aportes a cargo de los Fiduciantes A. 24.1. **Cuantía de los Aportes.** En su carácter de Fiduciantes A, aportarán: (i) Las sumas de Dólares Estadounidenses indicadas en el Anexo I; (ii) Los aportes de cuantía variable que resultan a cargo de la totalidad de los Fiduciantes de conformidad con lo establecido en la Cláusula 30 del presente; (i-ii) En caso de ser pre asignada/s unidad/es en los términos de la Cláusula 36.1.B del presente, la totalidad de los fondos necesarios para la construcción de dicha/s unidad/es. A tal efecto, el Fiduciario -en la forma establecida en la Cláusula 35- asignará a cada unidad un porcentual y aplicará ese porcentual sobre el Presupuesto, determinando así el monto que debe aportar cada Fiduciante A de conformidad con el presente inciso. Atento que el Presupuesto será confeccionado de acuerdo al valor de construcción del metro cuadrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires correspondiente al mes que determine el Fiduciario, a partir de esa fecha los Pesos mencionados se ajustarán aplicándose el índice que publica la Cámara Argentina de la Construcción, nivel general; y (iv) Respecto de los aportes indicados en el inciso precedente, los aportes que se redeterminen de conformidad con lo que se dispone en la Cláusula 29. Se deja constancia que: a) Dichos aportes son los únicos aportes que deberán efectuar los Fiduciantes A y b) En caso que alguno/s de los Fiduciantes A hubiere/n entregado dinero al Fidu-

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



ACTUACION NOTARIAL

LEY 484



N 022625377

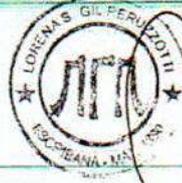
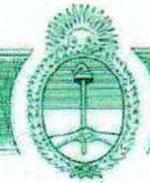


1 cionario con anterioridad a la fecha del presente con el objeto de asegurar la
2 adquisición del Inmueble, dichas cantidades serán consideradas a cuenta de
3 los aportes que el o los mismos deben realizar de conformidad con lo esta-
4 blecido en el inciso (i) precedente. **24.2. Oportunidad de integración de**
5 **los Aportes.** Los Fiduciantes A deberán integrar los Aportes en las siguien-
6 tes oportunidades: **(i)** Respecto de las sumas de Dólares Estadounidenses
7 indicadas en el inciso (i) de la **Ciáusula 24.1**, en las oportunidades que indi-
8 que el Fiduciario de acuerdo con las necesidades económicas y/o financie-
9 ras del Fideicomiso; **(ii)** Respecto de los aportes indicados en el inciso (ii)
10 de las **Ciáusula 24.1** en las oportunidades indicadas en el presente y/o
11 cuando resulte necesario de conformidad con las necesidades económicas
12 y financieras del Fideicomiso; y **(iii)** Respecto de los aportes indicados en
13 los incisos (iii) y (iv) de la **Ciáusula 24.1**, cuando los mismos resulten nece-
14 sarios para cubrir las necesidades económicas y/o financieras del Fideicomi-
15 so, de conformidad con el cronograma de ingresos y egresos que realice el
16 Fiduciario. **24.3. Proporciones.** Los Fiduciantes A efectuarán los Aportes
17 indicados en el inciso (i) de la **Ciáusula 24.1** en las proporciones que se es-
18 tablecen en el **Anexo II**. Respecto de los aportes indicados en el inciso (ii)
19 de esa Ciáusula, los mismos deberán ser realizados en las proporciones
20 que hasta esa fecha hubieran contribuido a los gastos totales del Fideicomi-
21 so, en caso de no haberse aún pre asignadas las Unidades del Emprendi-
22 miento, o en el porcentaje que corresponda a dichas unidades (de conformi-
23 dad con la asignación que efectuará el Fiduciario), de tener que efectuarlos
24 cuando ya hubiere sido pre asignadas las Unidades. Finalmente, respecto
25 de los aportes indicados en los incisos (iii) y (iv) de esa Ciáusula, los mis-



N 022625377

mos deberán ser en el porcentaje que corresponda a cada unidad que se le 26
hubiere pre asignado (de conformidad con la asignación que efectuará el Fi- 27
duciario). Ello sin perjuicio que, en definitiva, las Unidades que les sean 28
transferidas en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios repre- 29
senten un porcentual inferior o superior respecto de los costos totales del 30
Fideicomiso (cualquiera fuera el criterio de medición de esas proporciones, 31
es decir, ya sea que se ponderen la altura, orientación y demás característi- 32
cas de dichas unidades o sin realizar esa ponderación). **25. Aportes a car- 33**
go de los Fiduciantes B. 25.1. Cuantía de los Aportes. En su carácter de 34
Fiduciantes B, aportarán: (i) Las sumas de Dólares Estadounidenses indica- 35
das en el Anexo I; (ii) Los aportes de cuantía variable que resultan a cargo 36
de la totalidad de los Fiduciantes de conformidad con lo establecido en la 37
Ciáusula 30 del presente; (iii) En caso de ser pre asignada/s unidad/es en 38
los términos de la Ciáusula 36.1.B del presente, la totalidad de los fondos 39
necesarios para la construcción de dicha/s unidad/es. A tal efecto, el Fidu- 40
ciario -en la forma establecida en la Ciáusula 35- asignará a cada unidad 41
un porcentual y aplicará ese porcentual sobre el Presupuesto, determinando 42
así el monto que debe aportar cada Fiduciante B de conformidad con el pre- 43
sente inciso. Atento que el Presupuesto será confeccionado de acuerdo al 44
valor de construcción del metro cuadrado en la Ciudad Autónoma de Bue- 45
nos Aires correspondiente al mes que determine el Fiduciario, a partir de e- 46
sa fecha los Pesos mencionados se ajustarán aplicándose el índice que pu- 47
blica la Cámara Argentina de la Construcción, nivel general; y (iv) Respecto 48
de los aportes indicados en el inciso precedente, los aportes que se re de- 49
terminen de conformidad con lo que se dispone en la Ciáusula 29. Se deja 50



Lorena Gil Perizzoli

N 022625378



1 constancia que: a) Dichos aportes son los únicos aportes que deberán efec-
2 tuar los Fiduciantes B y b) En caso que alguno/s de los Fiduciante/s B hubie-
3 re/n entregado dinero al Fiduciario con anterioridad a la fecha del presente
4 con el objeto de asegurar la adquisición del Inmueble, dichas cantidades se-
5 rán consideradas a cuenta de los aportes que el o los mismos deben reali-
6 zar de conformidad con lo establecido en el inciso (i) precedente. **25.2. O-**
7 **portunidad de Integración de los Aportes.** Los Fiduciantes B deberán in-
8 tegrar los Aportes en las siguientes oportunidades: (i) Respecto de las su-
9 mas de Dólares Estadounidenses indicadas en el inciso (i) de la Cláusula
10 25.1, en las oportunidades especificadas en el mencionado Anexo I; (ii)
11 Respecto de los aportes indicados en el inciso (ii) de las Cláusula 25.1 en
12 las oportunidades indicadas en el presente y/o cuando resulte necesario de
13 conformidad con las necesidades económicas y financieras del Fideicomiso;
14 (iii) Respecto de los aportes indicados en los incisos (iii) y (iv) cuando los
15 mismos resulten necesarios para cubrir las necesidades económicas y/o fi-
16 nancieras del Fideicomiso, de conformidad con el cronograma de ingresos y
17 egresos que realice el Fiduciario. **25.3. Proporciones.** Los Fiduciantes B e-
18 fectuarán los Aportes indicados en el inciso (i) de la Cláusula 25.1 en las
19 proporciones que se establecen en el Anexo II. Respecto de los aportes in-
20 dicados en el inciso (ii) de esa Cláusula, los mismos deberán ser realizados
21 en las proporciones que hasta esa fecha hubieran contribuido a los gastos
22 totales del Fideicomiso, en caso de no haberse aún pre asignadas las Uni-
23 dades del Emprendimiento, o en el porcentaje que corresponda a dichas u-
24 nidades (de conformidad con la asignación que efectuará el Fiduciario), de
25 tener que efectuarlos cuando ya hubiere sido pre asignadas las Unidades.



N 022625378

Finalmente, respecto de los aportes indicados en los incisos (iii) y (iv) de esa Cláusula, los mismos deberán ser en el porcentaje que corresponda a cada unidad que se le hubiere pre asignado (de conformidad con la asignación que efectuará el Fiduciario). Ello sin perjuicio que, en definitiva, las Unidades que les sean transferidas en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios representen un porcentual inferior o superior respecto de los costos totales del Fideicomiso (cualquiera fuera el criterio de medición de esas proporciones, es decir, ya sea que se ponderen la altura, orientación y demás características de dichas unidades o sin realizar esa ponderación).

26. Aportes a cargo de los Fiduciantes C. 26.1. Cuantía de los Aportes. Los Fiduciantes C aportarán: (i) La cantidad de Dólares Estadounidenses que, de conformidad con el Presupuesto, el Fideicomiso deberá erogar para el fiel cumplimiento de su objeto (descontando los aportes de los Fiduciantes A, B y D); (ii) Los aportes de cuantía variable que resultan a cargo de la totalidad de los Fiduciantes de conformidad con lo establecido en la Cláusula 30 del presente. Se deja constancias que: a) Dichos aportes son los únicos aportes que deberán efectuar los Fiduciantes C. b) La cantidad de Dólares Estadounidenses a aportar por la totalidad de los Fiduciantes C podrá reducirse, en caso que por disposición del Fiduciario parte de dichos Dólares Estadounidenses sean aportados por Fiduciantes D y/o que por acuerdo del Fiduciario con los Fiduciantes A y/o B, parte de dichos Dólares Estadounidenses sean aportados por los Fiduciantes A y/o B.

26.2. Oportunidad de Integración de los Aportes. Los Fiduciantes C deberán integrar los Aportes: (i) Respecto de las sumas de Dólares Estadounidenses indicadas en el inciso (i) de la Cláusula 26.1 precedente, en las oportunidades que ca-

*huez.*

N 022625379



1 da Fiduciante C convenga con el Fiduciario en el Contrato de Incorporación
2 al Fideicomiso. **(ii)** Respecto de las cantidades indicadas en el inciso (ii) de
3 la Cláusula 26.1 precedente, en las oportunidades indicadas en el presente
4 y/o cuando resulte necesario de conformidad con las necesidades económi-
5 cas y financieras del Fideicomiso. **26.3. Proporciones.** Los Fiduciantes C e-
6 fectuarán los Aportes antes indicados en el inciso (i) de la **Cláusula 26.1** en
7 las proporciones que cada Fiduciante C convenga con el Fiduciario en el
8 Contrato de Incorporación al Fideicomiso. Respecto de los aportes indica-
9 dos en el inciso (ii) de esa Cláusula, los mismos deberán ser realizados en
10 las proporciones que hasta esa fecha hubieran contribuido a los gastos tota-
11 les del Fideicomiso, en caso de no haberse aún pre asignadas las Unidades
12 del Emprendimiento, o en el porcentaje que corresponda a dichas unidades
13 (de conformidad con la asignación que efectuará el Fiduciario), de tener que
14 efectuarlos cuando ya hubiere sido pre asignadas las Unidades. Ello sin per-
15 juicio que, en definitiva, las Unidades que les sean transferidas en sus carac-
16 teres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios representen un porcentual inferior
17 o superior respecto de los costos totales del Fideicomiso (cualquiera fuera
18 el criterio de medición de esas proporciones, es decir, ya sea que se ponde-
19 ren la altura, orientación y demás características de dichas unidades o sin
20 realizar esa ponderación). **27. Aportes a cargo de los Fiduciantes D. 27.**
21 **1. Cuantía de los Aportes.** Los Fiduciantes D aportarán: **(i)** la cantidad de
22 Pesos que, de conformidad con el Presupuesto, el Fideicomiso deberá ero-
23 gar para el fiel cumplimiento de su objeto, con el único descuento de las su-
24 mas que deban aportar los Fiduciantes A y B de acuerdo a lo dispuesto en
25 los respectivos incisos (iii) y (iv) de las **Cláusulas 24.1 y 25.1**. Asimismo y



N 022625379

respecto de la cantidad de Dólares Estadounidenses que, de conformidad 26
con el Presupuesto, el Fideicomiso deberá erogar para el fiel cumplimiento 27
de su objeto, podrá existir una porción que -en lugar de ser aportada por los 28
Fiduciantes C- deba ser aportada por los Fiduciantes D, de conformidad 29
con lo indicado en la Cláusula 26.1, inc. b); (ii) Los aportes que se rede- 30
terminen de conformidad con lo que se dispone en la Cláusula 29. Se deja 31
debidamente aclarado que los aportes a cargo de los Fiduciantes E, detalla- 32
dos en el inciso (i) de la Cláusula 28.1, solo deberán ser efectuados en ca- 33
so de no ser suficientes los aportes a cargo de los Fiduciantes A, B, C y D, 34
incluyendo los establecidos en este inciso. (iii) Los aportes de cuantía varia- 35
ble que resultan a cargo de la totalidad de los Fiduciantes de conformidad 36
con lo establecido en la Cláusula 30 del presente. Se deja constancias que: 37
a) Dichos aportes son los únicos aportes que deberán efectuar los Fiducian- 38
tes D. b) Atento que el Presupuesto será confeccionado de acuerdo al valor 39
de construcción del metro cuadrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Ai- 40
res correspondiente al mes que determine el Fiduciario, a partir de esa fe- 41
cha los Pesos mencionados se ajustarán aplicándose el índice que publica 42
la Cámara Argentina de la Construcción, nivel general. c) En el caso que el 43
Fiduciario así lo disponga, los Fiduciantes D podrán aportar parte de los Dó- 44
lares Estadounidenses que, de conformidad con el Presupuesto, el Fideico- 45
miso deba erogar y d) La cantidad de Pesos a aportar por la totalidad de 46
los Fiduciantes D podrá reducirse, en caso que por acuerdo del Fiduciario 47
con los Fiduciantes A y/o B, parte de dichos Pesos sean aportados por los 48
Fiduciantes A y/o B. **27.2. Oportunidad de Integración de los Aportes.** 49
Los Fiduciantes D deberán integrar los Aportes en las siguientes oportunida- 50



Lorena S. G. Peruzich

N 022625380



1 des: (i) Respecto de las sumas de Pesos indicada en el inciso (i) de la Cláu-
2 sula 27.1 precedente y sin perjuicio que dicha forma podrá ser modificada
3 por el Fiduciario en caso de ser necesario y/o conveniente para cubrir las
4 necesidades económicas y/o financieras del Fideicomiso (ya sea adelantando
5 o atrasando las fechas de integración de pago que pudieren haberse
6 convenido), en cualquiera de las siguientes formas según lo convenga con el
7 Fiduciario: a) En un pago inicial a la firma del Contrato de Incorporación y
8 treinta y seis (36) cuotas mensuales y consecutivas cuyos valores serán
9 consensuados con el Fiduciario en el Contrato de Incorporación del Fiducian-
10 te, de acuerdo a la estimación de las necesidades económicas y financieras
11 del Fideicomiso; b) En un pago inicial a la firma del Contrato de Incorporación
12 y veinticuatro (24) cuotas mensuales y consecutivas cuyos valores se-
13 rán consensuados con el Fiduciario en el Contrato de Incorporación del Fidu-
14 ciante, de acuerdo a la estimación de las necesidades económicas y finan-
15 cieras del Fideicomiso o c) En la forma que sea consensuada con el Fiducia-
16 rio en el Contrato de Incorporación del Fiduciante, de acuerdo a la estima-
17 ción de las necesidades económicas y financieras del Fideicomiso. (ii) Res-
18 pecto de las cantidades indicadas en el inciso (ii) de la Cláusula 27.1 prece-
19 dente, cuando lo requiriese el Fiduciario en virtud de las necesidades eco-
20 nómicas y financieras del Fideicomiso. (iii) Respecto de los aportes indica-
21 dos en el inciso (iii) de la Cláusula 27.1 precedente en las oportunidades in-
22 dicadas en el presente y/o cuando resulte necesario de conformidad con las
23 necesidades económicas y financieras del Fideicomiso. **27.3. Proporcio-**
24 **nes.** Los Fiduciantes D efectuarán los Aportes antes indicados en los inci-
25 sos (i) y (ii) de la Cláusula 27.1 en las proporciones que cada Fiduciante D



N 022625380

convenga con el Fiduciario en el Contrato de Incorporación al Fideicomiso. 26

Respecto de los aportes indicados en el inciso (iii) de esa Cláusula, los mis- 27

mos deberán ser realizados en las proporciones que hasta esa fecha hubie- 28

ran contribuido a los gastos totales del Fideicomiso, en caso de no haberse 29

aún pre asignadas las Unidades del Emprendimiento, o en el porcentaje que 30

corresponda a dichas unidades (de conformidad con la asignación que efec- 31

tuará el Fiduciario), de tener que efectuarlos cuando ya hubiere sido pre a- 32

signadas las Unidades. Ello sin perjuicio que, en definitiva, las Unidades que 33

les sean transferidas en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios 34

representen un porcentual inferior o superior respecto de los costos totales 35

del Fideicomiso (cualquiera fuera el criterio de medición de esas proporcio- 36

nes, es decir, ya sea que se ponderen la altura, orientación y demás caracte- 37

rísticas de dichas unidades o sin realizar esa ponderación). 28. Aportes a 38

cargo de los Fiduciantes E. 28.1. Cuantía de los Aportes. En su carác- 39

ter de Fiduciantes E, aportarán: (i) Todos las sumas de dinero que fueren 40

necesarias para cumplir con el objeto del presente y que no debieran ser a- 41

portadas por los Fiduciantes A, B, C y D de conformidad con lo establecido 42

en este Contrato y (ii) Los aportes de cuantía variable que resultan a cargo 43

de la totalidad de los Fiduciantes de conformidad con lo establecido en la 44

Cláusula 30 del presente. Se deja constancia que dichos aportes son los ú- 45

nicos aportes que deberán efectuar los Fiduciantes E. 28.2. Oportunidad 46

de Integración de los Aportes. Los Fiduciantes E deberán integrar los A- 47

portes en las siguientes oportunidades: (i) Respecto de los aportes indica- 48

dos en el inciso (ii) de las Cláusula 28.1 en las oportunidades indicadas en 49

el presente y/o cuando resulte necesario de conformidad con las necesida- 50



[Handwritten signature]

N 022625381



1 des económicas y financieras del Fideicomiso; y **(ii)** En caso de resultar ne-
2 cesario efectuar los aportes indicados en el inciso (i) de la **Cláusula 28.1**,
3 dichas sumas deberán ser integradas en las oportunidades que lo disponga
4 el Fiduciario en base a las necesidades económicas y financieras del Fidei-
5 comiso. **28.3. Proporciones.** Los Fiduciantes E efectuarán los Aportes indi-
6 cados en el inciso (i) de la **Cláusula 28.1** en las proporciones que se esta-
7 blicen en el **Anexo II**. Respecto de los aportes indicados en los incisos (ii)
8 de esa Cláusula, los mismos deberán ser realizados en las proporciones
9 que hasta esa fecha hubieran contribuido a los gastos totales del Fideicomi-
10 so, en caso de no haberse aún pre asignadas las Unidades del Empreñdi-
11 miento, o en el porcentaje que corresponda a dichas unidades (de conformi-
12 dad con la asignación que efectuará el Fiduciario), de tener que efectuarlos
13 cuando ya hubiere sido pre asignadas las Unidades. Ello sin perjuicio que,
14 en definitiva, las Unidades que les sean transferidas en sus caracteres de
15 Beneficiarios y/o Fideicomisarios representen un porcentual inferior o supe-
16 rior respecto de los costos totales del Fideicomiso (cualquiera fuera el crite-
17 rio de medición de esas proporciones, es decir, ya sea que se ponderen la
18 altura, orientación y demás características de dichas unidades o sin realizar
19 esa ponderación). **29. Procedimiento de redeterminación de los Aportes**
20 **establecidos en los respectivos incisos (iv) de las Clausulas 24.1 y 26.**
21 **1 y en el inciso (ii) de la Cláusula 27.1. 29.1. Consideraciones respecto**
22 **del procedimiento de redeterminación.** Los Fiduciantes aceptan expresa-
23 mente que han considerado que la vigencia de los artículos 7º y 10º de la
24 denominada Ley de Convertibilidad, ratificados por la Ley 25.561, impiden
25 incluir en los contratos estipulaciones de indexación de los valores contrac-



N 022625381

tuales, de actualización monetaria o de repotenciación de las deudas. Dichas estipulaciones, de acuerdo con las citadas normas, son inaplicables. Sin embargo, los Fiduciantes consideran que: 1) Atento que la construcción del Edificio se desarrollará en el tiempo, aceptan de plena conformidad que debe existir un equitativo reconocimiento de las variaciones de los Costos del Fideicomiso en virtud de la evolución del valor de las prestaciones y de los insumos que se incorporan a la Obra objeto del Contrato, sea como bienes materiales o inmateriales, sea que esas variaciones se produzcan por alteraciones en el valor de la moneda o por la oferta y demanda o por cambios normativos. 2) Considerando la limitación reseñada precedentemente, los Fiduciantes coinciden en el empleo del "sistema de redeterminación de costos" con el objeto de cumplir las necesidades y objetivos expuestos en el presente Contrato, como instrumento idóneo para establecer el "costo concertado". 3) El sistema de redeterminación de costos ha sido utilizado en la obra pública basándose en que dicho sistema no constituye ninguna de las acciones prohibidas por los artículos 7° y 10° de la denominada Ley de Convertibilidad, ratificados por la Ley 25.561. Tanto los considerandos del Decreto 1.312/93 como los del Decreto 1.295/02 establecen -y el Decreto 691/16 en vigencia así lo ratifica- que es legalmente factible incorporar a las contrataciones de obras públicas el sistema de redeterminación de costos, basándose en la compatibilidad de dicho sistema con los artículos 7° y 10° de la Ley 23.928, prescindiendo de cualquier consideración derivada del carácter público de las obras. En virtud de ello, por aplicación analógica del Artículo 1133 del Código Civil y Comercial de la Nación y conforme los puntos precedentes, se establece "el sistema de redeterminación de costos" para es-



1 tablecer "el costo concertado" a cargo de los Fiduciantes A, B y D. 29.2.
2 **Procedimiento de redeterminación de los Aportes en pesos.** Los Fidu-
3 ciantes A, B y D que realicen aportes en Pesos, efectuarán sus Aportes con-
4 forme a su Participación en los Costos del Fideicomiso conforme se indica
5 en los respectivos apartados (iii) y (iv) de las Cláusulas 24.1 y 25.1, el a-
6 partado (i) de la Cláusula 27.1 y en la Cláusula 29.1 precedente, por el sis-
7 tema de "costo concertado". En virtud de dicho sistema, los Aportes en pe-
8 sos que los Fiduciantes A, B y D deban ingresar al Patrimonio Fiduciario, es-
9 tipulados en las Cláusulas 24.1, 25.1 y 27.1 (incisos antes indicados), -y
10 consecuentemente en los respectivos Contratos de Incorporación-, serán
11 redeterminados según su fecha de pago, aplicando la variación del índice
12 publicado mensualmente por la Cámara Argentina de la Construcción (C.A.
13 C.), Rubro: Costo Total de Construcción (Nivel General). Este índice se apli-
14 cará sobre dichos importes, entre el mes inmediato anterior a la fecha indi-
15 cada en el Contrato de Incorporación (o el mes de pago efectivo del/los A-
16 porte/s) y el índice correspondiente al mes y año base del Presupuesto es-
17 tablecido por el Fiduciario, que estimativamente será el mes inmediato ante-
18 rior al mes correspondiente a la determinación de los Presupuesto de los
19 Costos del Fideicomiso. En consecuencia, formará parte del denominado
20 "costo concertado" los mayores costos que, en cumplimiento del objeto fidu-
21 ciario, el Fideicomiso incurra para el fiel cumplimiento del presente, por en-
22 cima de los costos básicos establecidos en el Presupuesto y consignados
23 respectivos Contratos de Incorporación, redeterminados conforme lo indica-
24 do en la presente Cláusula 29.2 (en adelante denominado el "Costo Rede-
25 terminado"). Asimismo, formará también parte del denominado "costo con-



N 022625382

certado" los mayores costos que hubieren, hasta un 12% (doce por ciento) 26
aplicado sobre el Costo Redeterminado. 30. Aportes comunes a todas las 27
clases de Fiduciantes (en adelante los "Aportes Comunes"). Serán los 28
aportes que el presente Contrato dispone que deberán ser efectuados por 29
todos los Fiduciantes. En caso de no haberse aún pre asignado las Unida- 30
des, deberán ser efectuados en las proporciones que cada Fiduciante hubie- 31
re contribuido hasta esa fecha con las erogaciones del Fideicomiso. Una vez 32
aprobado el Proyecto y pre asignadas las Unidades deberán ser efectuados 33
en las proporciones que las Unidades representen respecto del total del Edi- 34
ficio, calculadas y ponderadas por el Fiduciario de acuerdo con los paráme- 35
tros detallados en este Contrato. Sin perjuicio de los demás casos expresa- 36
mente establecidos en el presente Contrato, son Aportes Comunes la totali- 37
dad de los impuestos que deban abonarse (como por ejemplo Ganancia mí- 38
nima presunta, retenciones de ganancias, responsable sustituto, bienes per- 39
sonales, ingresos brutos, sellos, retención y/o auto retención Art. 12 de la 40
Res. 2139 de la AFIP y cualquier otro creado o a crearse que deba ser tri- 41
butado, por lo que la enumeración precedente es meramente enunciativa y 42
no taxativa, en todos los casos con la alícuota que tenga al momento de ten- 43
ner que tributarse), los gastos de entrega de posesión y escrituración de las 44
unidades, la provisión de aires acondicionados de las unidades, el Fondos 45
de Reserva, Reserva Operativo, Contingencias Futuras y Alhajamiento, los 46
seguros que el Fideicomiso deba contratar y todo otro aporte que este Con- 47
trato establezca que deberá ser realizado por la totalidad de los Fiducian- 48
tes. 31. Lugar y moneda de pago de los aportes dinerarios. 31.1. Los 49
Fiduciantes realizarán sus aportes dinerarios en el lugar y con la forma que 50



Lorena S. Gil Peruzotti

N 022625383



1 indique el Fiduciario. 31.2. En el caso de los Aportes nominados en Dólares
2 Estadounidenses y de cualquier otro pago que deba efectuarse bajo el pre-
3 sente Contrato en Dólares Estadounidenses Billetes, se deja expresa cons-
4 tancia de que los pagos convenidos en Dólares Estadounidenses Billetes
5 han constituido -y por tanto constituyen- una condición primaria y esencial
6 del presente Contrato, a cuyo efecto los Fiduciantes declaran bajo juramen-
7 to de ley (y los Fiduciantes que firmen Contratos de Incorporación se enten-
8 derá que declararán en virtud de la firma de dichos Contratos de Incorpora-
9 ción) que tienen y obran en su poder -de libre disponibilidad y en legal forma
10 - con afectación exclusiva para su entrega al Fiduciario en los términos de
11 este Contrato todo lo cual así garantizan al Fiduciario. A todo evento los Fi-
12 duciantes renuncian a la facultad establecida por el Art. 765 del Código Civil
13 y Comercial de la Nación. Sin mengua de la garantía otorgada y de modo
14 subsidiario, en caso de ocurrir cualquier situación derivada de hecho fortui-
15 to, fuerza mayor y/o cualquier otra causal ajena a su voluntad de los Fidu-
16 ciantes y que impida el pago con los Dólares Estadounidenses Billetes co-
17 rrespondientes, se conviene que los Fiduciantes deberán pagar al Fiduciario
18 los Dólares Estadounidenses Billetes que deban abonarse bajo el presente
19 Contrato, en pesos, en la cantidad necesaria para adquirir los Dólares Esta-
20 dounidenses Billetes adeudados -efectuadas las operaciones de cambio
21 que correspondan- en la plaza de Montevideo, República Oriental del Uru-
22 guay, o Nueva York, Estados Unidos de América; a elección del Fiduciario.
23 A estos fines y para mayor dinamismo, las partes convienen (sujeto a la op-
24 ción conferida al final de este párrafo a favor del Fiduciario) que los cálculos
25 se practicarán -a elección del Fiduciario- según cotización que publique el



N 022625383

diario *Ámbito Financiero* u el *Diario El Cronista Comercial*, correspondiente 26
al "Dólar Uruguay (Vendedor, \$/dólar)" o a la cotización del Dólar Estadouni- 27
dense en la referida plaza de Nueva York, también tipo vendedor, corres- 28
pondiente al día de pago y/o el día hábil inmediato anterior, libre de todo 29
gasto y comisión, y con más un tres por ciento (3%) adicional que se presu- 30
puestan para responder a los gastos que dicha conversión genere al Fidei- 31
comiso. Se deja establecido que el Fiduciario podrá modificar la opción de 32
la plaza y/o cotización previamente relacionadas, lo que será de aplicación 33
también para el supuesto que la cotización indicada deje de ser publicada 34
por el medio individualizado. A todo evento se deja constancia que: (i) en 35
cualquier supuesto posible se entenderá que los Fiduciantes no podrán susti- 36
tuir su obligación de pago en Dólares Estadounidenses Billete por el pago 37
en moneda argentina -pesos y/o la moneda de curso legal que corresponda 38
al día del efectivo pago- (con la sola y única excepción en los términos y 39
con los alcances expresados precedentemente) o por ninguna otra moneda 40
o forma de pago y cualquier intento en contrario será considerado como in- 41
cumplimiento de las obligaciones a su cargo bajo este Contrato. (ii) Los Fi- 42
duciantes declaran de modo expreso e irrevocable haber meritado acaba- 43
damente las consecuencias y eventuales riesgos/variables de la contrata- 44
ción en Dólares Estadounidenses Billetes (cuya cotización libre en el merca- 45
do de cambios oscila a diario, a lo que se le agregan las restricciones para 46
la compra de la moneda pactada que pudieren existir), por lo que renuncian 47
irrevocablemente a cualquier planteo tendiente a invocar la teoría de la im- 48
previsión, lesión, etc., y/o cualquier otro, por cuanto expresa y deliberada- 49
mente asumen y toman a su cargo el riesgo de toda mayor onerosidad que 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 022625384



1 pudiera sobrevenir como consecuencia de acontecimientos extraordinarios e
2 imprevistos de cualquier naturaleza. (iii) En mérito de lo pactado, los Fidu-
3 ciantes emplearán y costearán a su exclusivo cargo cualquier procedimiento
4 comercial, crediticio o de cambios en la Argentina o en el extranjero que
5 permita obtener los Dólares Estadounidenses Billetes necesarios para cum-
6 plir con las obligaciones pactadas a su cargo, renuncian a invocar imposibili-
7 dad de pago de hecho o de derecho, y reconocen que su obligación se man-
8 tendrá vigente y exigible hasta que el Fiduciario perciba de los Fiduciantes
9 la exacta cantidad de los Dólares Estadounidenses Billetes correspondien-
10 tes bajo este Contrato, con más los accesorios que resulten adeudados al
11 Fiduciario por todo concepto. **32. Aportes de fondos hasta la suscripción**
12 **de la totalidad de los Contratos de Incorporación.** Hasta la suscripción
13 de la totalidad de los Contratos de Incorporación al Fideicomiso y a fin de
14 poder contar con los fondos necesarios para la realización de las obras y a-
15 tender las demás necesidades económicas y financieras del Fideicomiso, el
16 Fiduciario podrá obtener asistencia financiera externa y/o requerir a los Fi-
17 duciantes E el adelanto de dichos fondos pactando las condiciones de apor-
18 te y devolución de los fondos en dicha oportunidad (ya sea como adelanto
19 de sus propios aportes o como préstamo) o, en su defecto reprogramar el
20 flujo de fondos y, en consecuencia, el cronograma de obra. **33. Declaracio-**
21 **nes.** Los Fiduciantes declaran haber examinado detallada y cuidadosamen-
22 te la actual situación de los mercados involucrados, especialmente el inmo-
23 liario, el financiero y el cambiario, y manifiestan haber tenido en cuenta la
24 posibilidad de fluctuaciones de dichos mercados, y en los aumentos en los
25 costos de construcción, por lo que renuncian expresa e irrevocablemente a



N 022625384

invocar imprevisión, onerosidad sobreviniente, lesión enorme, abuso de de- 26
recho, etc. Consecuentemente, los Fiduciantes asumen y toman a su cargo 27
cualquier circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor que pudiera afectar 28
el mercado de cambios o el inmobiliario o la entrega de las Unidades Fun- 29
cionales y/o Unidades Complementarias en las condiciones pactadas. Los 30
Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios dejan constancia de que dele- 31
gan en el Fiduciario la elección de la calidad y marca de los detalles cons- 32
tructivos y de terminación, así como los de los artefactos, accesorios y ma- 33
teriales a emplearse en la edificación, conviniéndose que su enumeración ha 34
sido hecha a título ejemplificativo y que el Fiduciario podrá decidir libremen- 35
te introducir los cambios que estime convenientes, conservando el nivel de 36
calidad representado por las marcas que oportunamente sea señaladas. A- 37
simismo, los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios toman conocimien- 38
to de las dificultades existentes para la importación de productos a la Argen- 39
tina, razón por la cual aceptan que en el caso de que no sea posible impor- 40
tación de artefactos, accesorios y materiales a emplearse en la edificación, 41
el Fiduciario podrá reemplazarlos por artefactos, accesorios y materiales de 42
industria nacional que reúnan características similares a los productos impor- 43
tados en cuestión. 34. De los Beneficiarios - Fideicomisarios. Derechos. 44
Se deja expresamente convenido que los Beneficiarios - Fideicomisarios 45
tendrán un derecho irrevocable a recibir en plena propiedad y posesión, una 46
vez finalizado el Emprendimiento y cumplidos la totalidad de los Aportes, las 47
Unidades Funcionales y Unidades Complementarios que oportunamente se 48
les pre asignen. Asimismo, los Fiduciantes E. en su carácter de Beneficia- 49
rios - Fideicomisarios, tendrán también los demás derechos establecidos en 50



Herzerutti



1 la Clausula 61 del presente. 35. **Enumeración de las Unidades Funciona-**
2 **les y las Unidades Complementarias.** Una vez confeccionado el Proyecto
3 y aprobado el mismo por el Fiduciario, éste inventariará las Unidades Fun-
4 cionales y Complementarias que tendrá el Edificio, detallando el destino pa-
5 ra el que podrán ser utilizadas (ej. vivienda, cochera, baulera y/o cualquier o-
6 tro que disponga el Fiduciario) y la superficie estimada de metros propios
7 que tendrá cada unidad (incluyendo metros cubiertos, semi cubiertos y des-
8 cubiertos). En ese mismo detalle y ponderando ubicación, orientación, altura
9 y demás características de cada unidad, les asignará un porcentual respec-
10 to del resto de las unidades. Se deja constancia que, atento la ponderación
11 precedentemente detallada, dicho porcentual podrá no coincidir con el por-
12 centual que represente la unidad respecto de los metros cuadrados de la to-
13 talidad de las unidades que tuviera el Edificio. Los Fiduciantes prestan ex-
14 presa conformidad con la ponderación y asignación de porcentajes que rea-
15 lice el Fiduciario, renunciando a cualquier acción y derecho que pudieran te-
16 ner a cuestionarla. 36. **Pre asignación de Unidades Funcionales y Com-**
17 **plementarias entre las distintas clases de Fiduciantes.** 36.1. El Fiducia-
18 rio pre asignará las unidades del Emprendimiento, cualquiera fuera su desti-
19 no (ej. viviendas, cochera, bauleras y/o cualquier otro que disponga el Fidu-
20 ciario), de acuerdo con el siguiente procedimiento: A. Tres mil quinientos (3.
21 500) metros cuadrados serán distribuidos entre los Fiduciantes A, B, C y D,
22 en sus caracteres de Beneficiarios - Fideicomisarios, de acuerdo a los por-
23 centuales para cada clase de Fiduciantes que indiquen los Desarrolladores.
24 Los Fiduciantes prestan expresa conformidad con la delegación a los Desa-
25 rrolladores de la facultad de determinar los porcentuales de unidades que



N 022625385

corresponderán a cada clase de Fiduciantes - Beneficiarios - Fideicomisa- 26
rios. Ello, sin perjuicio de los derechos que respecto de la pre asignación de 27
unidades pudieran corresponder a los Fiduciantes E de conformidad con el 28
Contrato de Fideicomiso. Se deja constancia que, en el caso de existir uni- 29
dades destinadas a cocheras privadas (pudiendo existir también unidades 30
destinadas a cocheras comerciales), ya sea que se trate de Unidades Fun- 31
cionales y/o Complementarias, las mismas deberán ser pre asignadas razo- 32
nable y equitativamente entre todas las clases de Fiduciantes / Beneficiarios 33
/ Fideicomisarios. B. En caso que el Proyecto prevea la construcción de una 34
cantidad de metros cuadrados que resulte superior a tres mil quinientos (3. 35
500) metros cuadrados, sin perjuicio de los derechos que pudieran corres- 36
ponder a los Fiduciantes E de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, 37
el excedente de los 3.500 metros cuadrados precedentemente indicados se- 38
rán pre asignados de acuerdo con los siguientes porcentuales: (i) A los Fi- 39
duciantes A el 77 % de las Unidades que no fueren destinadas a Cocheras 40
privadas y/o Bauleras y el 77 % de las Unidades destinadas a Cocheras pri- 41
vadas y de las Unidades destinadas a Bauleras y a cualquier otro fin y (ii) A 42
los Fiduciantes B el 23 % de las Unidades que no fueren destinadas a Co- 43
cheras privadas y/o Bauleras y el 23 % de las Unidades destinadas a Co- 44
cheras privadas y de las Unidades destinadas a Bauleras y a cualquier otro 45
fin. 36.2. Una vez determinado el porcentual de Unidades que corresponde- 46
rá a cada clase de Fiduciantes, el Fiduciario -utilizando en todos los casos 47
los porcentuales que asigne a las Unidades de conformidad con lo indicado 48
en la Ciáusula 35 precedente y con el asesoramiento de los Desarrollado- 49
res- armará cuatro lotes de unidades que corresponderán cada uno de ellos 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. G. Peruzzetti

N 022625386



1 a cada una de las categorías de Fiduciantes A, B, C y D. En el caso de los
2 Fiduciantes E, solo se le pre asignará Unidades en los casos especialmente
3 contemplados en el presente Contrato y de acuerdo al procedimiento esta-
4 blecido para cada caso. **37. Método de pre asignación de Unidades en-**
5 **tre los Fiduciantes de una misma clase.** Los Fiduciantes A y B tendrán
6 prioridad para elegir la/s unidad/es que les serán pre asignadas. En caso
7 que dos o más Fiduciantes deseen que les sea pre asignada la misma uni-
8 dad, el Fiduciario la sorteará entre esos Fiduciantes. En el resto de los ca-
9 sos, los Fiduciantes C y D expresamente reconocen y aceptan que en los
10 Contratos de Incorporación se incluirá el número de prelación que tendrá
11 cada Fiduciante para la elección de la/s Unidad/es. De no haberse incluido
12 es orden de prelación, se tomará la fecha de suscripción del Contrato de In-
13 corporación, teniendo prelación el más antiguo. Esta elección por parte del
14 Fiduciante se llevará a cabo en el plazo y siguiendo el procedimiento de e-
15 lección que fije el Fiduciario. En el caso de Fiduciantes que se incorporen al
16 Fideicomiso una vez aprobado el Proyecto, el Fiduciario les pre asignará la/
17 s Unidad/es al momento de la firma del Contrato de Incorporación, debiendo
18 constar en ese contrato la referida pre asignación. **38. Contratos de Ce-**
19 **sión. 38.1.** Los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios podrán otorgar
20 Contratos de Cesión a los efectos de ceder los derechos y obligaciones e-
21 mergentes de la calidad de tales, previa conformidad escrita del Fiduciario,
22 el que deberá prestarla en la medida en que los antecedentes personales y
23 solvencia acreditada por el cesionario sean similares a los del cedente. To-
24 do Contrato de Cesión deberá ser otorgado ante la Escribanía designada
25 en el Contrato y comprender ambas calidades, es decir, tanto el carácter



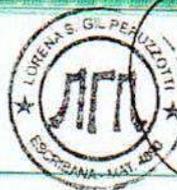
N 022625386

de Fiduciante como el de Beneficiario - Fideicomisario. Queda expresamen- 26
te prohibido ceder uno solo de esos caracteres (ni los derechos que emer- 27
gen del mismo) sin ceder simultáneamente y a la misma persona el otro de 28
los caracteres. Asimismo, se encuentra prohibida la cesión a extranjeros 29
que no se encuentren radicados en la República Argentina y/o a ciudadanos 30
argentinos que se encuentren radicados en el exterior y, en el caso que un 31
Fiduciante cambie su situación fiscal pasando a ser residente fiscal extranje- 32
ro, deberá informarlo al Fiduciario dentro de los cinco (5) días de acaecida 33
tal circunstancia y ceder su carácter de Fiduciante / Beneficiario / Fideicomi- 34
sario a un tercero (residente fiscal Argentino) antes del cierre del siguiente e- 35
jercicio económico del Fideicomiso. Al acto de la cesión deberá comparecer 36
el Fiduciario con la finalidad de prestar la conformidad requerida en este ar- 37
tículo y dejar constancia del estado de cumplimiento de las obligaciones por 38
el Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisarios cedente. Todo Contrato de Ce- 39
sión que no cumpliera con los requisitos establecidos por este artículo será 40
inoponible a las demás partes del Contrato, continuando en consecuencia o- 41
bligado el Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisarios cedente. El Fiduciante / 42
Beneficiario / Fideicomisario cesionario ocupará el mismo lugar que tenía y 43
poseía el Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisario cedente, por cuanto los 44
aportes realizados por éste último son a cuenta de los que, de correspon- 45
der, deba ingresar el cesionario. 38.2. Los gastos, sellados y honorarios 46
que genere la cesión serán a cargo de cedente y cesionario, así como tam- 47
bién cualquier implicancia impositiva y fiscal que genere en relación con la 48
transferencia final de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a fa- 49
vor del Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisarios cesionario. Al efectuarse 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. Gil Peruzzotti

N 022625387



1 la cesión de los derechos de un Fiduciante bajo este Contrato, el Fiduciante
2 / Beneficiario / Fideicomisarios cedente abonará al Fiduciario la suma de
3 quinientos dólares estadounidenses (US\$ 500.-), en concepto de gastos y
4 honorarios del Fiduciario. 38.3. En caso que cualquier Fiduciante A y E o B
5 y E cediera los derechos y obligaciones que tiene y posee en virtud del pre-
6 sente contrato en carácter de Fiduciante A y Beneficiario - Fideicomisario o
7 B y Beneficiario - Fideicomisario, exclusivamente, el mismo permanecerá en
8 el carácter de Fiduciante E y Beneficiario. 38.4. Se deja expresamente esta-
9 blecido que los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios no podrán hacer
10 publicidad en medios gráficos, televisivos ni de ningún otro tipo a fin de pro-
11 mociónar y/o comercializar los derechos establecidos en el presente contra-
12 to. Asimismo, tampoco podrán colocar carteles en el edificio ni en sus unida-
13 des funcionales ni complementarias. Esta prohibición regirá aun después de
14 escriturada la última unidad y deberá constar en todas las escrituras de ad-
15 judicación. Sin perjuicio de ello, se deja expresamente aclarado que el Fidu-
16 ciario estará autorizado a colocar los carteles y realizar las demás acciones
17 que considere necesarias para el fiel cumplimiento del presente. 39. En ca-
18 so de fallecimiento, incapacidad o falencia de cualquier Fiduciante, sus here-
19 deros o representantes legales deberán unificar su representación dentro
20 de los 30 días de producida la incapacidad o el deceso o la falencia. En ca-
21 so de que no lo hicieran, el Fiduciario -a su sola opción- podrá exigir judi-
22 cialmente su cumplimiento o rescindir el presente contrato a su respecto y
23 proceder de acuerdo a lo establecido en esta Cláusula 40.(ii).C para los
24 casos de rescisión. **SECCIÓN VI. DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS FIDU-**
25 **CIANTES. 40. Mora.** La mora de los Fiduciantes - Beneficiarios - Fideicomi-



N 022625387

sarios en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en 26
el presente y, especialmente, en el pago de los aportes en la moneda pac- 27
tada, se producirá en forma automática, de pleno derecho, sin necesidad de 28
intimación de ninguna naturaleza y por el mero vencimiento de los plazos es- 29
tablecidos en el presente Contrato o en los Contratos de Incorporación que 30
se suscriban. Asimismo y sin perjuicio de haberse pactado la mora automáti- 31
ca, el Fiduciario se encuentra facultado, a su exclusiva elección pero bajo 32
ningún concepto obligado, a intimar al Fiduciante moroso a que dé cumpli- 33
miento a cualquiera incumplimiento del Fiduciante a sus obligaciones bajo el 34
presente Contrato. En este caso, el plazo de la intimación será libremente fi- 35
jado por el Fiduciario, el cual nunca podrá ser inferior a tres (3) días. En ca- 36
so de mora: (i) Se producirá, respecto del Fiduciante moroso, la caducidad 37
de los plazos de integración de aportes pactados a su respecto; (ii) El Fidu- 38
ciario queda expresamente facultado: A) exigir al Fiduciante moroso, el cum- 39
plimiento de sus aportes, con más los siguientes aportes compensatorios: a) 40
Para las obligaciones en Pesos, el Fiduciario quedará facultado a percibir A- 41
portes compensatorios en concepto de indemnización por mora por los da- 42
ños y perjuicios que dicho estado genera al Patrimonio Fiduciario, los que 43
serán: (i) En caso de Aportes nominados en Pesos, equivalentes al tres por 44
ciento (3%) mensual o de dos veces la tasa para operaciones de descuento 45
de documentos a treinta días aplicada por el Banco de la Nación Argentina 46
(tasa activa) -la que fuere mayor-, calculado diariamente sobre los aportes 47
en mora y capitalizable semestralmente, desde la fecha de mora hasta el e- 48
fectivo pago y b) En caso de Aportes nominados en Dólares Estadouniden- 49
ses equivalentes al uno por ciento (1%) mensual o a una vez y media la tasa 50



Lorena Gil Repuzzotti

N 022625388



1 para operaciones de descuento de documentos nominados en Dólares, a
2 treinta días, aplicada por el Banco de la Nación Argentina (tasa activa) -la
3 que fuere mayor-, calculado diariamente sobre los aportes en mora y capita-
4 lizable semestralmente, desde la fecha de mora hasta el efectivo pago. B)
5 Durante dicho lapso, respecto al aporte en mora del Fiduciante moroso, el
6 Fiduciario podrá obtener financiación externa, de manera tal que el normal
7 cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso no se vea afectado. C)
8 Transcurridos dos meses de la mora, y si el Fiduciante moroso no hubiera
9 regularizado su situación, el Fiduciario queda facultado para excluir al Fidu-
10 ciante Moroso (el "Fiduciante Excluido"), resolviendo el vínculo contractual
11 con el Fiduciante Excluido en los términos de este Contrato y transferir a un
12 tercero, los derechos y obligaciones del Fiduciante Excluido. **41. Penalidad.**
13 En caso de procederse a la exclusión del Fiduciante moroso, se aplicará la
14 siguiente penalidad: (i) Si los Aportes realizados por el Fiduciante Excluido
15 no superaran el cuarenta por ciento (40%) del total de los Aportes que de-
16 biera realizar, dichos importes se imputarán en concepto de indemnización
17 al Fideicomiso por su incumplimiento. Dicha indemnización integrará el Fon-
18 do de Contingencias Futuras establecido en el presente contrato. (ii) Si su-
19 peraran el porcentaje del cuarenta por ciento de los Aportes, los importes a-
20 portados hasta el cuarenta por ciento (40%) se imputarán en concepto de
21 indemnización al Fideicomiso por su incumplimiento, y le será reintegrado el
22 saldo del aporte realizado al Fiduciante Excluido. Ese reintegro se realizará
23 en la moneda que hubieren sido efectuados dichos aportes, sin intereses ni
24 adicionales de ninguna naturaleza, en seis (6) cuotas mensuales iguales y
25 consecutivas, sin interés, a contar desde la fecha en que los derechos que



N 022625388

el Fiduciante Excluido poseía y tenía en el Fideicomiso hubieran sido asumidos por un Fiduciante que lo reemplace. En caso que nadie adquiriera dichos derechos, el pago se realizará en seis (6) cuotas mensuales iguales y consecutivas, sin interés, venciendo la primera de ellas a los treinta días de obtenido el Plano MH. 42. **Exclusión. Transferencia de derechos.** Una vez resuelta por el Fiduciario la exclusión del Fiduciante Excluido y con el objeto de adquirir los derechos que el Fiduciante Excluido tenía y poseía en el presente Contrato, tendrán un derecho de preferencia (en los términos del Art. 1165 Código Civil y Comercial de la Nación) primero los Fiduciantes E, luego los Fiduciantes C y finalmente a los Fiduciantes D. El Fiduciario establecerá, a su sola y libre elección, el procedimiento para otorgar el derecho de preferencia (en los términos del Art. 1165 Código Civil y Comercial de la Nación) y asignar dichos derechos. Esos derechos podrán ser adquiridos asumiendo el Fiduciante que estuviera interesado en adquirir esos derechos la totalidad del pago que el Fideicomiso por cualquier concepto debiera efectuar al Fiduciante Excluido, con más la integración de los aportes que estuvieran pendientes. En el caso del pago al Fiduciante Excluido, el mismo deberá realizarse en las fechas que legal y/o contractualmente correspondan. Asimismo, en el caso de los aportes pendientes, los mismos deberán ser integrados en las fechas que correspondan conforme al presente contrato, sin aplicar la caducidad de plazos precedentemente indicada. A fin de otorgar el derecho de preferencia, el Fiduciario ofrecerá en primer lugar a los Fiduciantes E un derecho de preferencia por un plazo de 30 días y luego se otorgará la preferencia a los integrantes de las restantes clases de Fiduciantes de acuerdo al orden precedentemente indicado. En caso que más de un

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



Lorena S. Gil Peruzzotti

N 022625389



1 Fiduciante ejerciera el derecho de preferencia se realizará un sorteo entre e-
2 llos, ante Escribano Público, de acuerdo con el Reglamento de Sorteo que
3 establezca el Fiduciario. En el caso de que ninguno de los Fiduciantes ejer-
4 ciera la preferencia en la compra, el Fiduciario ofrecerá esos derechos a
5 terceros. **SECCIÓN VII. DEL FIDUCIARIO. 43. Propiedad Fiduciaria.** So-
6 bre la totalidad de los aportes dinerarios que reciba el Fiduciario de los Fi-
7 duciantes bajo el presente Fideicomiso y sobre el Inmueble que adquirirá fi-
8 duciarriamente del vendedor del Inmueble, el Fiduciario adquiere la propie-
9 dad y el dominio Fiduciario en los términos del artículo 1701 y concordantes
10 del Código Civil y Comercial de la Nación. Los demás importes que se reci-
11 ban deberán ser invertidos exclusivamente en los gastos que hagan al desa-
12 rrollo del objeto del Fideicomiso. **44. Facultades y Obligaciones.** Los Fidu-
13 ciantes encargan y autorizan expresamente al Fiduciario para que suscriba
14 la escritura de compra del inmueble, la Hipoteca en primer grado de privile-
15 gio (por el saldo de precio de compra del Inmueble que será adeudado por
16 el Fideicomiso), los Contratos de Obra, los Contratos de Construcción, de-
17 signe al Administrador del Consorcio, a los asesores profesionales, a las
18 empresas proveedoras de materiales y servicios y los Contratos profesiona-
19 les, a los proveedores de servicios y compre materiales de todo tipo, y fi-
20 nalmente pacte con los Contratistas que oportunamente decida. El Fiducia-
21 rio, en función de las obligaciones y responsabilidades que a cada uno le co-
22 rresponden en virtud del presente, durante la vigencia de la realización del
23 Emprendimiento, se obliga a lo siguiente: a) Cumplir y observar todos los
24 términos y disposiciones aplicables al Emprendimiento cuya observancia le
25 corresponderá con carácter exclusivo; mantener la vigencia de las Habilita-



N 022625389

ciones y Permisos de acuerdo con sus respectivos términos y tomar todas 26
las medidas que deba disponer y que oportunamente el Fiduciario pudiera 27
requerir; y periódicamente: (i) rendir cuentas en forma anual a los Fiducian- 28
tes, rendición de cuentas que se hará en la oportunidad y forma establecida 29
en la Cláusula 46 del presente Contrato; y (ii) realizar, a pedido del Direc- 30
tor de Obra, los pedidos, gestiones, solicitudes de información, intimacio- 31
nes, reclamos y acciones ante la Autoridad de Aplicación. b) Cumplir con to- 32
das las obligaciones emergentes del Emprendimiento y/o del Régimen de 33
Propiedad Horizontal, incluyendo, sin limitación: el pago de indemnizaciones 34
por reclamos de terceros, gastos de reacondicionamiento de la superficie, 35
daños a equipos y maquinarias y cualquier obligación relacionada con el me- 36
dio ambiente u otra exigencia legal impuesta por el Régimen de Propiedad 37
Horizontal, la Autoridad de Aplicación o las leyes, decretos o reglamentacio- 38
nes de la República Argentina. c) Gestionar y realizar diligentemente todos 39
los trámites tendientes a: (i) firmar y presentar el presente Contrato de Fi- 40
deicomiso donde correspondía; las modificaciones, prórrogas, reformas y/o 41
documentos que lo complementen; y/o cualquier otro instrumento o docu- 42
mento relacionado con el dominio fiduciario otorgado por el presente y/o rea- 43
lizar cualquier otro acto ante cualquier registro, agencia, departamento o en- 44
te público o privado o Autoridad de Aplicación que fuera necesario o conve- 45
niente con el objeto de perfeccionar, preservar o completar el dominio fidu- 46
ciario otorgado por el presente Contrato de Fideicomiso; (ii) obtener la afec- 47
tación del Inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal. d) Abonar los gas- 48
tos e impuestos que correspondan, incluyendo intereses, penalidades, y o- 49
tros pagos accesorios derivados de la celebración y cumplimiento del objeto 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 404



Lorena S. Gil Peruzzo

N 022625390



1 del presente Fideicomiso, conforme la Cláusula 4 precedente. e) Suscribir
2 los contratos de Cesión y escrituras traslativas de dominio a favor de los
3 Beneficiarios y/o Fideicomisarios, y/o sus cesionarios. f) Realizar una rendi-
4 ción de cuentas anual a los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios con-
5 forme la Cláusula 46. g) Tener el control de caja y libramiento de fondos
6 según los requerimientos del Director de Obra en un todo de acuerdo a lo
7 previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Plan de Obra que se proyecte.
8 h) Pagar impuestos y gastos; recibir pagos y otorgar recibos. Se deja cons-
9 tancia que los fondos aportados por los Fiduciantes y que produzcan tenen-
10 cias de disponibilidades en el Patrimonio Fideicomitado serán destinados por
11 el Fiduciario a atender los costos y gastos del Fideicomiso, la constitución
12 de reservas necesarias para futuras contingencias y realizar los pagos ne-
13 cesarios a los efectos del cumplimiento del objeto fiduciario. Los Fiduciantes
14 conocen y aceptan que durante ciertos períodos de la vida del Fideicomiso
15 existirán fondos líquidos y que los mismos serán mantenidos en cuenta co-
16 rriente o como disponibilidades de efectivo sin generar utilidades de ninguna
17 especie y sin que exista una obligación por parte del Fiduciario de obtener
18 un rendimiento financiero por tales fondos ni que esto pueda considerarse u-
19 na falta de observancia del estándar de buen hombre de negocios, pues no
20 es objeto del Fideicomiso -y por consiguiente no es encargo fiduciario- el ob-
21 tener rendimientos financieros sino el cumplir el objeto del Fideicomiso. Asi-
22 mismo, los Fiduciantes conocen los riesgos propios del sistema bancario y
23 entienden que el funcionamiento del Fideicomiso requiere de la utilización del
24 mismo con la asunción por el Fideicomiso de tales riesgos como parte de su
25 actividad, sin que ello pueda considerarse una mala actuación del Fiduciario



N 022625390

ni un apartamento del estándar del buen hombre de negocios. i) Iniciar, pro- 26
seguir y desistir de la tramitación de cualquier acción, juicio o procedimiento 27
(incluidos procesos de mediación) relacionados con el Patrimonio del Fidei- 28
comiso o cualquiera de los bienes que lo integren; ello ante cualquier tribu- 29
nal judicial, arbitral o administrativo, pudiendo delegarlo en sus apoderados; 30
interponer toda clase de defensas, peticiones y solicitudes en cualquier jui- 31
cio, acción o procedimiento que haya sido iniciado contra el Fiduciario, con 32
relación a su calidad de tal, al ejercicio de sus funciones y/o con relación al 33
Patrimonio del Fideicomiso. j) Conferir poderes generales o especiales de 34
cualquier naturaleza, (pleitos, administración, disposición) y revocar los mis- 35
mos; sustituir los mandatos total o parcialmente y reasumir. k) Celebrar, 36
transferir, rescindir y resolver toda clase de contratos y acuerdos; otorgar y 37
firmar y/o protocolizar las escrituras e instrumentos públicos y privados que 38
fueren necesarios para ejecutar los actos enumerados. l) De ser necesario 39
y en aquellos casos en que los términos del Contrato de Fideicomiso no se- 40
an suficientes para determinar la actuación del Fiduciario, éste podrá some- 41
ter cualquier acción u omisión a la previa decisión por parte del Tribunal Arbi- 42
tral del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nin- 43
guna cláusula del Contrato de Fideicomiso deberá ser interpretada en el sen- 44
tido que el Fiduciario deba adelantar o poner en riesgo fondos propios, o de 45
cualquier otra forma incurrir en responsabilidad financiera personal en el 46
cumplimiento de sus obligaciones, o en el ejercicio de sus derechos bajo el 47
Contrato, siempre que no medie de su parte dolo o culpa. El Fiduciario no 48
será responsable de haber actuado basándose en las decisiones y laudos 49
del Tribunal Arbitral designado ni las tomadas en Asambleas de Fiduciantes 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. Gil Perla

N 022625391



1 (ya sea de una, varias o todas las clases de Fiduciantes). m) Liquidar el Fi-
2 deicomiso una vez producida una causal de resolución del mismo. 45. Res-
3 ponsabilidad. Indemnidad. 45.1. El Fiduciario se obliga a emplear los me-
4 dios a su alcance para el cumplimiento del objeto del Contrato. El Fiduciario
5 y los Desarrolladores no efectúan declaración alguna acerca del valor o la
6 condición de los Bienes Fideicomitidos. En ningún caso el Fiduciario ni los
7 Desarrolladores se comprometen a afectar ni disponer de su propio patri-
8 monio para el cumplimiento del presente Contrato. Las obligaciones contraí-
9 das en el cumplimiento del o con el Fideicomiso, serán exclusivamente satis-
10 fechas con cargo a los Bienes Fideicomitidos, conforme lo establecido en el
11 Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Na-
12 ción. En ningún caso responderán por los plazos de obra del Emprendimien-
13 to, ni por evicción y vicios redhibitorios, ni por la calidad de los materiales,
14 en virtud de lo establecido en el presente. Los Fiduciantes liberan expresa-
15 mente al Fiduciario, a los Desarrolladores y a todos los profesionales contra-
16 tados de toda responsabilidad emergente del resultado económico y/o finan-
17 ciero de la ejecución del Emprendimiento o construcción y adjudicación de
18 Unidades correspondientes al mismo. Queda bien entendido que, respecto
19 al objeto y finalidad del presente, las obligaciones como Fiduciario y Desa-
20 rrolladores son básicamente de medios y no de resultados. El Fiduciario y
21 los Desarrolladores sólo comprometen sus mejores esfuerzos para el cum-
22 plimiento de las funciones, objeto y finalidad asignados en el presente Con-
23 trato. No asumen, garantizan ni comprometen ninguna obligación para el ca-
24 so de insuficiencia de los Bienes Fideicomitidos. El Fiduciario será respon-
25 sable de cualquier acto doloso o cuando mediare culpa grave frente a terce-



N 022625391

ros que él o sus dependientes realicen sobre los Bienes Fideicomitados. El 26
Fiduciario no contraerá en el ejercicio de sus funciones otras responsabilida- 27
des y obligaciones que no sean las expresamente previstas en el Contrato 28
de Fideicomiso. No existen responsabilidades implícitas de ningún tipo atri- 29
buibles al Fiduciario. 45.2. El Fiduciario, sus funcionarios, accionistas, direc- 30
tores, empleados y sus personas controlantes, controladas, sujetos a con- 31
trol común, vinculadas y también los Desarrolladores (cualquiera de dichas 32
personas, en adelante una "Persona Indemnizable") serán indemnizados y 33
mantenidos indemnes por los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios y/ 34
o sus cesionarios respecto de cualquier pérdida y/o reclamo -incluyendo co- 35
misiones, honorarios y gastos razonables de asesoramiento legal-, que és- 36
tos puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo del cumpli- 37
miento por parte del Fiduciario y/o los Desarrolladores de sus derechos, ta- 38
reas y funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y/o de los actos y/u opera- 39
ciones contemplados y/o relacionados con el Contrato, incluyendo, sin limita- 40
ción, a reclamos por vicios de construcción, aparentes u ocultos, y/o recla- 41
mos de linderos al Inmueble. Asimismo, el Fiduciario y/o los Desarrollado- 42
res, de no ser indemnizados, por cuenta propia o por cuenta de la Persona 43
Indemnizable de que se trate podrá cobrarse del Patrimonio Fideicomitado, 44
de poder atribuirse los hechos que generan la indemnización al Fideicomiso. 45
Asimismo, en caso de no poder cobrarse del Patrimonio Fideicomitado cual- 46
quier Persona Indemnizable será indemnizada y mantenida indemne respec- 47
to de las sumas (incluyendo, de manera no taxativa, las actualizaciones, inte- 48
reses y penalidades debidas) que deban pagarse a las autoridades impositi- 49
vas (ya sean nacionales, provinciales, locales o de la Ciudad Autónoma de 50



N 022625392



1 Buenos Aires) como consecuencia de la aplicación de las respectivas nor-
2 mas impositivas, sus modificaciones, la interpretación de éstas o cualquier
3 determinación realizada por dichas autoridades y/o a cualquier otra persona
4 que reclamare por cualquier causa. La presente indemnidad se mantendrá
5 en vigencia hasta la prescripción de las acciones para reclamar los pagos
6 debidos. Lo establecido en la presente mantendrá su vigencia aun en el ca-
7 so de renuncia o remoción del Fiduciario y/o de los Desarrolladores (o algu-
8 no de ellos), extinción del Fideicomiso o su liquidación. **46. Rendición de**
9 **cuentas. 46.1.** El Fiduciario rendirá cuentas anualmente a los Fiduciantes.
10 La rendición de cuentas referirá al período correspondiente al ejercicio eco-
11 nómico inmediatamente anterior a la fecha de la mencionada rendición de
12 cuentas. A tal fin, pondrá esas cuentas a disposición de los Fiduciantes en
13 Buschiazzo 3055, piso 6°, Of. 602, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las
14 rendiciones de cuentas se efectuarán a los ciento veinte (120) días posterio-
15 res al cierre del ejercicio anual establecido en la Ciáusula 57 del presente.
16 En esa oportunidad, se acompañarán los datos consignados en el Balance
17 confeccionado por tal ejercicio. **46.2. Impugnación de actos del Fiducia-**
18 **rio.** Los Fiduciantes podrán impugnar aquellos actos realizados por el Fidu-
19 ciario que sean contrarios a los fines del Fideicomiso, o en exceso de sus a-
20 tribuciones, o en desmedro evidente del Patrimonio Fiduciario. Las impugna-
21 ciones y/u observaciones y/o ampliaciones y/o aclaraciones que requieran
22 sobre la información brindada y documentación puesta a disposición por el
23 Fiduciario deberán ser presentadas al Fiduciario de modo fehaciente y den-
24 tro de los diez (10) días corridos de haber sido puesta a su disposición la
25 rendición de cuentas de donde surja el acto impugnado o, en caso de no ha-



N 022625392

berse incluido el mismo en ninguna rendición de cuenta, de conocido el acto 26
en cuestión. Transcurrido el término de diez (10) días precedentemente fija- 27
do, los actos del Fiduciario quedarán consentidos considerándose aprobada 28
la rendición de cuentas y la gestión del Fiduciario. En el caso que las impug- 29
naciones sean suscriptas por Fiduciantes de todas las clases que tengan, 30
en conjunto, una participación no menor al cincuenta por ciento (50%) de 31
participación en los aportes realizados a esa fecha al Fideicomiso (en el ca- 32
so de no haberse pre asignado las Unidades a esa fecha) o del porcentual 33
que conforme la asignación que hubiere efectuado el Fiduciario corresponda 34
a la/s Unidad/es pre asignada/a al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de 35
haberse efectuado la pre asignación), el Fiduciario convocará a Asamblea a 36
fin de tratar las mismas. En caso que las impugnaciones sean suscriptas 37
por Fiduciantes que representen un porcentaje menor al descripto o por Fi- 38
duciantes que integren una sola clase (y no de más de una clase de Fidu- 39
ciantes), las mismas serán evacuadas directamente por el Fiduciario, brin- 40
dando las explicaciones el caso. **47. Honorarios del Fiduciario.** El Fiducia- 41
rio, por su actuación de fiduciario bajo este Contrato, percibirá un honorario 42
de Pesos ocho millones quinientos mil (\$ 8.500.000) más I.V.A.; honorarios 43
que serán abonados en cuotas mensuales, pagaderas desde la fecha de la 44
registro del proyecto a realizar por la autoridad correspondiente. Se de- 45
ja constancia que: (i) Dichos honorarios fueron fijados conforme a las esti- 46
maciones de costos y demás parámetros correspondientes al mes de abril 47
de 2018, por lo que los mismos serán ajustados mediante el índice que pu- 48
blica la Cámara Argentina de la Construcción, Nivel General, con base en el 49
referido mes y hasta el último índice publicado a la fecha del pago de cada 50



Lorena S. Gil Perazzotti

N 022625393



1 una de las cuotas; (ii) Dichos honorarios no incluyen los gastos y honorarios
2 del Estudio de Arquitectura, ni de la Dirección de Obra ni del Administrador
3 de la Obra, ni de los asesores contables, impositivos, jurídicos y técnicos
4 (instalaciones, estructuras, etc.) que sea necesario contratar para el fiel
5 cumplimiento del presente y (iii) Será a cargo del Fideicomiso el impuesto
6 de sellos que deba abonarse sobre los mencionados honorarios así como
7 también el que deba abonarse como consecuencia de la compra del Inmue-
8 ble. **SECCIÓN VIII. SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO. 48. Cesación del Fi-**
9 **ducionario. 48.1. Causales.** El Fiduciario sólo cesará en su función en los si-
10 guientes casos por: (i) Por remoción por justa causa por decisión de los Fi-
11 duciantes reunidos en Asamblea convocada al efecto a pedido de un núme-
12 ro de Fiduciantes que tengan el sesenta por ciento (60%) de participación
13 en los aportes realizados a esa fecha al Fideicomiso (en el caso de no ha-
14 berse pre asignado las Unidades a esa fecha) o del porcentual que confor-
15 me la asignación que hubiere efectuado el Fiduciario corresponda a la/s Uni-
16 dad/es pre asignada/a al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de haberse
17 efectuado la pre asignación), debiendo ser efectuada dicha petición por Fi-
18 duciantes de todas las clases del Fideicomiso. En caso contrario, no se da-
19 rá curso al pedido de remoción solicitado. La decisión de remover al Fiducia-
20 rio deberá ser tomada por una mayoría de Fiduciantes que tengan, en con-
21 junto, un setenta y cinco por ciento (75%) de participación en los aportes re-
22 alizados a esa fecha al Fideicomiso (en el caso de no haberse pre asignado
23 las Unidades a esa fecha) o del porcentual que conforme la asignación que
24 hubiere efectuado el Fiduciario corresponda a la/s Unidad/es pre asignada/s
25 al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de haberse efectuado la pre asig-



N 022625393

nación) y debiendo estar integrada dicha mayoría por Fiduciantes de todas 26
las clases mencionadas. Se deja constancia que la mayoría referida será 27
respecto de la totalidad de los Fiduciantes del Fideicomiso y no únicamente 28
de los presentes en la Asamblea en cuestión. Se entenderá que existe "jus- 29
ta causa" de remoción cuando el Fiduciario hubiere incurrido en incumplimien- 30
to de las obligaciones a su cargo de gravedad tal que genere un peligro, 31
cierto e inminente, de tornarse imposible el cumplimiento del objeto del Con- 32
trato de Fideicomiso por su culpa grave. Se deja expresa constancia que el 33
Fiduciario no podrá ser removido sin justa causa: (ii) Por disolución de la so- 34
ciedad fiduciaria; (iii) Por quiebra o concurso de acreedores de la sociedad 35
fiduciaria y (iv) Por renuncia presentada por la sociedad fiduciaria a los Fi- 36
duciantes. A los efectos de la renuncia no es necesario expresar la causa o 37
tener justa causa. 48.2. La cesación o remoción producirá efectos luego de 38
la designación de un Fiduciario Sucesor en la forma prevista más adelante y 39
de la aceptación de dicha designación por el Fiduciario Sucesor bajo los 40
términos del Contrato. En caso de cesación del Fiduciario por cualquiera de 41
las causas precedentemente indicadas, los Fiduciantes E reunidos en Asam- 42
blea y por mayoría simple designarán un Fiduciario Sucesor. En caso de no 43
designarse ningún Fiduciario Sucesor, a partir de los 30 días siguientes a 44
que se hubiese dispuesto la remoción, la totalidad de los Fiduciantes reuni- 45
dos en Asamblea designarán un Fiduciario Sucesor. A tal efecto se deberá 46
contar con una mayoría del cincuenta por ciento (50%) de participación en 47
los aportes realizados a esa fecha al Fideicomiso (en el caso de no haberse 48
pre asignado las Unidades a esa fecha) o del porcentual que conforme la a- 49
signación que hubiere efectuado el Fiduciario corresponda a la/s Unidad/es 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena S. G. Ferizotti

N 022625394



1 pre asignada/a al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de haberse efec-
2 tuado la pre asignación). En caso que igualmente no se hubiese designado
3 Fiduciario Sucesor cualquier Fiduciante podrá solicitar, al árbitro intervini-
4 te en los términos de la Ciáusula 67 del presente, la designación de un Fi-
5 duciario Sucesor para que se desempeñe hasta que otro sea designado.
6 Cualquier Fiduciario Sucesor designado en tal forma por el árbitro, será re-
7 emplazado en forma inmediata y sin que medie ningún acto adicional, por el
8 Fiduciario Sucesor definitivo. El documento escrito que evidencia la designa-
9 ción y aceptación del cargo del Fiduciario Sucesor debe reunir todos los re-
10 quisitos legales correspondientes, entre los que es importante mencionar la
11 inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del cambio de titularidad
12 en el dominio fiduciario del Inmueble. Se deja constancia de que, en caso de
13 sustitución, el Fiduciario Saliente se encuentra obliga a otorgar la escritura
14 de transmisión de dominio fiduciario a favor del Fiduciario Sucesor y la en-
15 trega de la posesión del Inmueble. Una vez acreditados los mencionados re-
16 quisitos legales se le deben atribuir al Fiduciario Sucesor todos los deberes,
17 facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la responsabilidad sobre
18 la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos. El documento escrito
19 que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Fiduciario Suce-
20 sor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos
21 inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria de
22 los Bienes Fideicomitidos. De ser requerido cualquier documento comple-
23 mentario y ante la negativa del Fiduciario de otorgar el mismo, los Fiducian-
24 tes podrán requerir del juez competente que otorgue dicho acto a costa del
25 Fiduciario renuente. El Fiduciario removido con justa causa será responsa-



N 022625394

ble de todos los gastos y honorarios derivados de la designación del Fiduciario Sucesor y de la transferencia al mismo del Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de los restantes daños y perjuicios a que hubiere lugar. Durante el lapso que lleve el perfeccionamiento del traspaso de funciones del Fiduciario Saliente al Fiduciario Sucesor, las responsabilidades de la gestión serán a cargo del Fiduciario Saliente, y tendrá derecho a percibir las retribuciones convenidas en el Contrato durante ese período, no pudiendo efectuar sino actos de naturaleza conservatoria y los urgentes que hagan al objeto del Contrato de Fideicomiso. **48.3. Retribución en caso de renuncia o remoción.** En caso de renuncia o remoción, el Fiduciario que cese en el cargo dejará de percibir su remuneración desde la fecha de su cesación. **SECCIÓN IX. CUENTA FIDUCIARIA. 49. Cuenta Fiduciaria.** El Fiduciario deberá abrir una cuenta en Pesos y/o en cualquier otra moneda que él determine a su exclusivo criterio, en cualquier entidad financiera de primera línea autorizada por el Banco Central de la República Argentina habilitada al efecto. En ella se deberán acreditar las sumas percibidas en Pesos y/o Dólares Estadounidenses de los aportes de los Fiduciantes. No obstante ello, el Fiduciario podrá determinar que ciertos pagos se realicen mediante otros mecanismos de pagos. **SECCIÓN X. FINANCIACIÓN. 50. Financiación Bancaria regular.** El Fiduciario queda autorizado por este medio y siempre que cuente con la previa aprobación de los Desarrolladores, a obtener cualquier y todo tipo de financiación bancaria. En el caso que requiera gravar el Inmueble (a excepción de la Hipoteca por saldo de precio a favor del vendedor del Inmueble y lo establecido en la Cláusula 52 siguiente), el Fiduciario deberá contar con la autorización previa y expresa otorgada por la Asam-



[Handwritten signature]



1 blea de Fiduciantes E mediante el voto favorable de Fiduciantes que tengan,
2 como mínimo, un cincuenta y uno por ciento (51%) de participación en los a-
3 portes realizados a esa fecha al Fideicomiso (en el caso de no haberse pre
4 asignado las Unidades a esa fecha) o del porcentual que conforme la asig-
5 nación que hubiere efectuado el Fiduciario corresponda a la/s Unidad/es pre
6 asignada/s al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de haberse efectuado
7 la pre asignación). 51. **Financiación no Bancaria.** Lo expuesto en la cláusula
8 precedente será de aplicación a cualquier otro tipo de financiación, es de-
9 cir, a aquella financiación y/o asistencia financiera brindada por terceros que
10 no revistan el carácter de entidad financiera y/o bancaria. 52. **Financiación**
11 **Bancaria extraordinaria.** Se requerirá la aprobación en Asamblea de Fidu-
12 ciantes E, con una mayoría no menor al sesenta por ciento (60%) de partici-
13 pación en los aportes realizados a esa fecha al Fideicomiso por esa clase
14 de Fiduciantes (en el caso de no haberse pre asignado las Unidades a esa
15 fecha) o del porcentual que conforme la asignación que hubiere efectuado el
16 Fiduciario corresponda a la/s Unidad/es pre asignada/s a esa Clase de Fidu-
17 ciantes (en caso de haberse efectuado la pre asignación), para obtener fi-
18 nanciación bancaria en cualquiera de las formas autorizadas por la Comuni-
19 cación A 6374 del Banco Central de la República Argentina (o la normativa
20 que en el futuro la reemplace o modifique), incluyendo expresamente: (i) Hi-
21 potecar el Inmueble a tal fin; (ii) Constituir fideicomiso/s de garantía de ac-
22 cuerdo con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (Art.
23 1666 y ssgtes.) con el objeto de respaldar el pago de financiación/es otor-
24 gada/s para la construcción del Edificio, pudiendo: **A)** Ceder el Inmueble al
25 fideicomiso en garantía, así como también los demás bienes y derechos re-



N 022625395

suitantes de la ejecución y terminación de las obras y, en definitiva, todos 26
los que integren el Patrimonio Fideicomitado; B) Disponer que el producido 27
de la transferencia de cualquier derecho emergente del Fideicomiso deberá 28
destinarse a la cancelación parcial o total de las obligaciones contraídas 29
con la entidad financiera; C) Establecer que el Fiduciario del fideicomiso en 30
garantía tenga amplias facultades para realizar un efectivo control de las ta- 31
reas previstas en este Fideicomiso, como así también para desplazar de 32
sus funciones a las personas humanas o jurídicas que hayan sido designa- 33
das para llevarlas a cabo y designar sus reemplazantes, en caso de incum- 34
plimiento o mal desempeño de sus funciones (pudiendo, incluso, remover y 35
reemplazar a el Fiduciario y a los Desarrolladores del presente Fideicomi- 36
so); D) Disponer que, en los casos en que existan otros beneficiarios y/o fi- 37
deicomisarios además de la entidad financiera prestamista, los respectivos 38
contratos contemplen una cláusula en la que se establezca que, en el su- 39
puesto de incumplimiento por parte del Fideicomiso, del pago -total o parcial 40
- de las financiaciones otorgadas, la entidad financiera prestamista / benefi- 41
ciaria tendrá preferencia en el cobro frente a los restantes beneficiarios y/o 42
fideicomisarios del producto del fideicomiso; E) Incluir en la escritura de 43
transferencia fiduciaria de los bienes inmuebles fideicomitados y los contra- 44
tos de fideicomisos una cláusula por la cual el fiduciante otorgue con antela- 45
ción la conformidad requerida de manera tal que, en el caso de verificarse 46
las condiciones objetivas de incumplimiento contenidas en el contrato de fi- 47
deicomiso, el Fiduciario quede habilitado para disponer del bien y transferir 48
su propiedad plena, con el consiguiente efecto registral. Se deja constancia 49
que los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios prestan expresa con- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 464



N 022625396



1 formidad con lo establecido en este inciso; **F)** Incluir cualquier otro requeri-
2 miento que efectúe la entidad bancaria en virtud de la normativa del Banco
3 Central de la República Argentina. (iii) Prendar o ceder en garantía los de-
4 rechos sobre el desarrollo edilicio objeto del presente. A tal fin y en caso de
5 aprobarse por Asamblea, mediante el presente los Fiduciantes / Beneficia-
6 rios / Fideicomisarios otorgan mandato a la entidad financiera prestamista
7 para que los fondos otorgados en préstamo sean aportados o fideicomiti-
8 dos, según el caso, con el fin de realizar la obra. Se deja constancia que: **A)**
9 Los contratos que instrumenten las financiaciones deberán establecer clara-
10 mente que la falta de contratación de un seguro a favor de los adquirentes
11 de las unidades funcionales proyectadas, conforme a lo dispuesto por el ar-
12 tículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, no privará a la entidad
13 financiera de ningún derecho emergente de la financiación otorgada y **B)**
14 Cuando se trate de la prenda o cesión en garantía de derechos sobre uni-
15 dades funcionales por financiaciones otorgadas directamente a los adquiren-
16 tes, adicionalmente a los requisitos anteriormente mencionados, se requeri-
17 rá: **a)** la presentación de copia autenticada por escribano de los instrumen-
18 tos por los cuales se constituyeron esos derechos a favor de los respecti-
19 vos adquirentes y **b)** copia del plano de obra aprobado por la autoridad
20 competente en el que se observe que figura la totalidad de las unidades fun-
21 cionales proyectadas que se subdividirán. **SECCIÓN XI. DE LAS ASAM-**
22 **BLEAS. 53. Asambleas.** Se llevarán a cabo cuando las convoque el Fiducia-
23 rio por su propia iniciativa o por pedido de los Desarrolladores o de un nú-
24 mero de Fiduciantes cuyos porcentajes sumen, como mínimo, el sesenta
25 por ciento (60%) de participación en los aportes realizados a esa fecha al



N 022625396

Fideicomiso (en el caso de no haberse pre asignado las Unidades a esa fecha) o del porcentual que conforme la asignación que hubiere efectuado el Fiduciario corresponda a la/s Unidad/es pre asignada/s al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de haberse efectuado la pre asignación). Podrán celebrarse Asambleas de una o varias clases de Fiduciantes en caso de tratarse temas que afecten solo a esa/s categoría/s de Fiduciantes o de decisiones que deba tomar esa/s categoría/s de Fiduciantes exclusivamente. En estos casos se llevarán a cabo cuando las convoque el Fiduciario por su propia iniciativa o por pedido de los Desarrolladores o de un número de Fiduciantes de la/s clase/s en cuestión cuyos porcentajes sumen, como mínimo, el porcentual precedentemente indicado contabilizado únicamente respecto de esa/s clase/s. En todos los casos las citaciones se llevarán a cabo con una antelación no menor a diez (10) días de la fecha de celebración de la Asamblea y mediante correo electrónico, carta simple con o sin aviso de retorno, todo ello a exclusivo criterio del Fiduciario. En cualquiera de los casos, las citaciones serán remitidas a las direcciones de correo electrónico o direcciones físicas informadas por cada uno de los Fiduciantes en el presente contrato y en los respectivos Contratos de Incorporación. En esas citaciones se comunicará la fecha, lugar y hora de la reunión y el orden del día en el que se detallarán puntualmente los temas a desarrollar. Las Asambleas se celebrarán en el domicilio legal del Fiduciario o en cualquier otro domicilio que el Fiduciario lo indique, siempre que se encuentre ubicado dentro de la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se deja constancia que las notificaciones electrónicas se tendrán por válidas si fueron remitidas al correo electrónico denunciado por el Fiduciante y la fecha de entrega se-



[Handwritten signature]

N 022625397



1 rá la fecha en que se remitió, comprometiéndose el receptor a revisar periódicamente su casilla de correo electrónico. Los Fiduciantes declaran expresamente que aceptarán las decisiones que la Asamblea de Fiduciantes adopte de conformidad con lo establecido en el presente contrato aun cuando disientan con ellas o hayan votado en contra de las mismas. 54. **Quórum.** La Asamblea sesionará a la hora citada, con Fiduciantes que tuvieren cuanto menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de participación en los aportes realizados a esa fecha al Fideicomiso (en el caso de no haberse preasignado las Unidades a esa fecha) o del porcentual que conforme la asignación que hubiere efectuado el Fiduciario corresponda a la/s Unidad/es preasignada/s al/los Fiduciante/s impugnantes (en caso de haberse efectuado la pre asignación). En caso de tratarse de Asamblea de una o más clases de Fiduciantes, dicha proporción se computará respecto de los aportes efectuados por esa/s clase/s de Fiduciantes. En cualquiera de los casos, la Asamblea sesionará una hora después con el número de Fiduciantes que concurran. Serán presididas por el representante del Fiduciario o quien lo reemplace con la autorización correspondiente. Podrá concurrir un representante de la Dirección de Obra y de la Administración de la Obra quienes tendrán voz pero no voto. Los Fiduciantes podrán concurrir por sí o a través de apoderados, debiendo los instrumentos por los cuales se otorgue el poder contar con las firmas certificadas notarialmente. 55. **Mayorías.** Las decisiones deberán adoptarse por las mayorías establecidas para cada caso en el presente Contrato y, en su defecto, por mayoría simple de los Fiduciantes presentes de acuerdo a la forma de contabilizar los porcentajes precedentemente indicada. Se deja constancia que cada Fiduciante / Beneficiario / Fi-



N 022625397

deicomisario votará en proporción a ese porcentaje, tanto en las Asambleas 26
como en las consultas previstas en la Ciáusula 56. Los Fiduciantes que se 27
encuentren en mora no tendrán derecho a voto en las Asambleas y no se 28
computarán para el quórum. Se deja constancia que se requerirá una mayo- 29
ría de Fiduciantes que tengan, como mínimo, una participación del sesenta 30
y seis por ciento (66%) en los aportes realizados a esa fecha al Fideicomi- 31
so (en el caso de no haberse pre asignado las Unidades a esa fecha) o del 32
porcentual que conforme la asignación que hubiere efectuado el Fiduciario 33
corresponda a la/s Unidad/es pre asignada/s al/los Fiduciante/s impugnan- 34
tes (en caso de haberse efectuado la pre asignación), en los siguientes ca- 35
sos: remoción del Fiduciario por justa causa, cambio o remoción decidida 36
por los Fiduciantes de la Dirección de Obra y/o de la Administración y/o de 37
los Desarrolladores y/o de Escribano / Escribanía (dejando constancia que 38
en todos esos casos -con la única excepción de los Desarrolladores- el Fi- 39
duciario podrá removerlos a su sola y libre voluntad) y para la modificación 40
del presente Contrato de Fideicomiso, incluyendo el cambio de su objeto y 41
la eventual venta del Inmueble. 56. **Prescendencia de la Asamblea.** No obs- 42
tante lo dispuesto en el presente respecto de las Asambleas, el Fiduciario a 43
su solo criterio podrán prescindir de efectuar un llamado a Asamblea si para 44
adoptar cualquier decisión que fuere competencia de dicha Asamblea, se 45
pudiera obtener el consentimiento por escrito expresado por la cantidad re- 46
querida de Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios, según el siguiente 47
procedimiento: **A)** El Fiduciario remitirá, ya sea vía correo electrónico a la di- 48
rección de e-mail informada en el presente y/o en los Contratos de Incorpor- 49
ción por cada uno de los Fiduciantes o por cualquier otro medio que acre- 50



[Handwritten signature]

N 022625398



1 dite la recepción del mensaje, un correo electrónico o notificación (en adelan-
2 te denominado la "Solicitud de Consentimiento") que deberá incluir: (i) Una
3 descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) Su evaluación
4 y una descripción de la afectación para el Fideicomiso derivada de dicha cir-
5 cunstancia, (iii) Si la tuviere, se incluirá una opinión, no vinculante, respecto
6 del curso de acción a seguir, y en su caso, el texto de la modificación o adi-
7 ción a introducir en el Contrato de Fideicomiso, (iv) Los recaudos indicados
8 en el punto B siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (v) La adver-
9 tencia de que el silencio, transcurridos cinco (10) días hábiles de la recep-
10 ción de la solicitud de consentimiento (o el plazo mayor que el Fiduciario),
11 importará su aceptación a la recomendación, si la hubiere. **B)** Los Fiducian-
12 tes deberán contestar por la misma vía u otro medio indicado por el Fiducia-
13 rio dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la solicitud de consenti-
14 miento o dentro del plazo mayor que se indique al efecto. El silencio se
15 computará como una respuesta aceptando la recomendación del Fiduciario
16 si la hubiera. El Fiduciario deberá verificar que exista consentimiento de la
17 cantidad de Fiduciantes que se necesita en función de la decisión que se es-
18 tá tomando. En el caso en que se aprobara una modificación a este Contra-
19 to, el Fiduciario podrá confeccionar un texto ordenado del mismo. **SECCIÓN**
20 **XII. DISPOSICIONES GENERALES. 57. Ejercicio económico.** Se estable-
21 ce el cierre del ejercicio económico del Fideicomiso el 31 de diciembre de
22 cada año. **58. Aplicación e interpretación impositivo fiscal.** Como se ex-
23 presara al comienzo del presente, la finalidad del Contrato de Fideicomiso
24 es generar una protección jurídica del Emprendimiento mediante la aplica-
25 ción jurídica del instituto de Fideicomiso, garantizando así la integridad pa-



N 022625398

rimonial y destino de los aportes dinerarios realizados por los Fiduciantes a 26
fin de realizar el Empeñamiento. Es por lo expuesto y desarrollado a lo lar- 27
go del Contrato de Fideicomiso que se requisito que todos los Fiduciantes / 28
Beneficiarios / Fideicomisarios sean los adjudicatarios finales de las Unida- 29
des Funcionales, no pudiendo transferirse la calidad de Fiduciante si no se 30
transmite conjuntamente y a la misma persona la calidad de Beneficiario y/o 31
Fideicomisarios y viceversa. Sin perjuicio de ello, cualquier impuesto y/o re- 32
tención existente y/o que se cree en el futuro será adicionado al costo y a- 33
bonado por cada Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisarios. **59. Impuesto** 34
de Sellos. A los efectos de la liquidación del Impuesto de Sellos, los honora- 35
rios a percibir por el Fiduciario de acuerdo a lo previsto en la Cláusula 47 36
del presente ascienden a la suma de Pesos ocho millones quinientos mil (\$ 37
8.500.000) más I.V.A., siendo la base imponible para la liquidación del mis- 38
mo. **60. Servidumbres.** Los Fiduciantes autorizan irrevocablemente al Fidu- 39
ciario y/o a quien éste designe a otorgar servidumbres de vistas y luces, de 40
paso y cualquier otra que fuere necesaria o conveniente a criterio del Fidu- 41
ciario, a favor de predios linderos y/o de terceros como por ejemplo las em- 42
presas prestatarias de servicios públicos (por ejemplo, Edenor S.A.), etc. 43
Esta autorización subsistirá hasta diez (10) años después de constituido el 44
consorcio, a cuyo efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal consta- 45
rá como cláusula transitoria el otorgamiento de poder especial irrevocable 46
con efecto post mortem al Fiduciario o a quien éste designe por el plazo de 47
diez años (o el plazo máximo legalmente autorizado) y a ese efecto. **61.** 48
Sectores Comunes. Usos. Reserva de derechos. Los Fiduciantes / Bene- 49
ficiarios / Fideicomisarios prestan expresa conformidad a que los Desarro- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorenas Gil Peruzutti

N 022625399



1 liadores podrán, en forma discrecional e ilimitada y sin necesidad de consul-
2 ta ni autorización previa de los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios
3 y/o cesionarios, por un plazo de quince (15) años a contar desde el día de
4 la fecha, determinar el uso y destino de los espacios comunes del Edificio,
5 en especial -aunque no limitándose- al uso y goce a favor de los Fiduciantes
6 E (en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios) del espacio aé-
7 reo, el uso y goce de la azotea y terrazas comunes, de la portería (de cons-
8 truirse la misma), pudiendo incluso autorizar cerramientos y construcciones
9 a costo y riesgo de quien resulte titular del mencionado derecho de uso y
10 goce. Los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios prestan expresa con-
11 formidad a que los Desarrolladores modifiquen el presente contrato de Fi-
12 deicomiso sin necesidad de conformidad previa de los Fiduciantes / Benefi-
13 ciarios / Fideicomisarios, con el objeto de: (i) determinar la unificación con
14 terrenos linderos y anexar sectores comunes, amenities, utilizando mismo
15 acceso, vigilancia, etc., para el uso compartido con los edificios que se cons-
16 truyan en dichos terrenos, estando el Fiduciario expresamente autorizado
17 por los Fiduciantes para otorgar todo tipo de servidumbres perpetuas de vis-
18 ta, de tránsito, de paso, de iluminación, de ventilación etc. y/o derechos de
19 usos perpetuos y gratuitos u onerosos (según determine el Fiduciario) y/o
20 derechos de uso recíproco de los desagües comunes y pluviales, como el
21 de las demás cañerías que hacen a la infraestructura de los inmuebles; (ii)
22 modificar el Proyecto a fin de convertir espacios comunes del Edificio en U-
23 nidades Funcionales y/o Unidades Complementarias, incorporar nuevos pi-
24 sos en el edificio y para introducir cualquier otra modificación necesaria, a
25 juicio del Fiduciario, derivada de la incorporación de terrenos linderos; (iii)



N 022625399

presentar la modificación del Plano MH dando de alta o baja Unidades Funcionales, Unidades Complementarias o sectores comunes. Serán de propiedad de los Fiduciantes E (en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios) las eventuales nuevas Unidades que pudieran surgir al momento de la aprobación de los planos por la Autoridad de Aplicación o con posterioridad en razón de las modificaciones al Proyecto mencionadas precedentemente, estando autorizado el Fiduciario a modificar este Contrato de Fideicomiso en caso de ser necesario para incorporar dichas Unidades Funcionales y Unidades Complementarias. A estos efectos el Fiduciario redactará el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal con las cláusulas y condiciones que considere oportuno y necesario, así como sus modificaciones. En virtud de lo expuesto, los Desarrolladores determinarán el titular del derecho que por la presente cláusula especialmente se reserva, pudiendo recaer en los Fiduciantes E en forma conjunta o individual. Los Fiduciantes E -en sus caracteres de Beneficiarios y/o Fideicomisarios- por un plazo de quince (15) años a contar desde el día de la fecha, serán los propietarios de cualquier derecho de sobre elevar que tenga el Inmueble, del derecho exclusivo a las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias que pudieran construirse al amparo de dicho derecho de sobre elevar que pudieran estar representadas por más subsuelos de cocheras y también de incorporar más pisos (renunciando los restantes Fiduciantes a cualquier derecho que pudieran tener respecto de las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias que se creen al amparo de dicho derecho de sobre elevar) y durante el mismo plazo tendrán derecho a la percepción de lo producido por el uso del cerco de obra y su publicidad, así como también otras publicidades, dere-



Lorena S. Gil Peruzzotti

N 022625400



1 cho de uso de antena y espacio aéreo, etc. del Inmueble y del Edificio, del
2 derecho de medianería, el derecho a percibir toda indemnización o reembol-
3 so por derechos de medianería del edificio a construir, el derecho al uso gra-
4 tuito de ambos muros medianeros y al espacio aéreo, para fines de propa-
5 ganda propia o de terceros, con derecho a aplicar, pinturas, telas, artefac-
6 tos lumínicos u otros sistemas que no impliquen riesgo para la seguridad del
7 inmueble. **62. Poder Especial Irrevocable.** Los futuros propietarios de las
8 Unidades Funcionales y Complementarias del Consorcio deberán otorgar a
9 favor del Fiduciario y/o de quien este determine, un Poder Especial Irrevo-
10 cable en los términos de los arts. 372, 380, 1324, 1330, 1333 y concordan-
11 tes del Código Civil y Comercial de la Nación a fin de ejecutar todas las tra-
12 mitaciones administrativas y demás actos jurídicos que se deban llevar a ca-
13 bo de conformidad y para el cumplimiento de los objetivos trazados en el
14 presente Contrato y para realizar cuanta gestión sea necesaria para la a-
15 probación definitiva de planos y toda tramitación imprescindible que se deba
16 efectuar por ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y demás enti-
17 dades públicas y privadas. Asimismo y atento que el Fiduciario se reserva
18 el derecho -por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de
19 la Escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal- de modificar el mismo,
20 debido a posibles futuras unificaciones de unidades, los Beneficiarios y/o Fi-
21 deicomisarios se obligan a otorgar un poder especial irrevocable en tal sen-
22 tido, con efecto post mortem, a favor del Fiduciario y/o de quien este deter-
23 mine, para que, actuando en forma indistintas y en su nombre y representa-
24 ción preste conformidad a dichas modificaciones del Reglamento de Propie-
25 dad Horizontal y, en caso que se vendan o transfieran las unidades adquiri-



N 022625400

das por el presente contrato, a que el nuevo adquirente otorgue idéntico poder y por el mismo plazo. Los mencionados poderes deberán ser otorgados en las escrituras traslativas de dominio de las Unidades Funcionales y Complementarias del Consorcio. **63. Denominación del Emprendimiento Edificio. Utilización de la marca.**- El Emprendimiento Edificio en su conjunto recibirá el nombre que el Fiduciario, con el asesoramiento de los Desarrolladores, elija al efecto. Ese nombre tendrá también el futuro Consorcio de Propietarios. Una vez definida, dicha denominación no podrá ser alterada, modificada ni cambiada de ninguna forma, sin el voto favorable de un setenta y cinco por ciento (75%) de Fiduciantes E de conformidad con los porcentajes en que estos hubieran contribuido a los Aportes recibidos por el Fideicomiso, efectuados por dicha clase de Fiduciantes, a la fecha de celebración de la Asamblea. Se deja constancia que la marca referida podrá ser de titularidad de terceros, siempre que estos presten conformidad con su uso por el Fideicomiso y, posteriormente, por el Consorcio. Los Fiduciantes / Beneficiarios y/o Fideicomisarios, el Fiduciario y los Desarrolladores reconocen que, en ese caso, dicha marca no le pertenecerá al Fideicomiso ni al futuro Consorcio. En consecuencia, los firmantes reconocen y aceptan que el permiso de uso de marca que el Fiduciario obtenga se limitará al emprendimiento edilicio objeto del presente, por lo que el Fideicomiso no podrá usar esa marca para ningún otro fin, incluyendo expresamente otros fideicomisos ni emprendimientos de construcción y/o inmobiliarios. Solo el/los titular/es de la marca podrán utilizarla para otros fines, incluyendo expresamente otros fideicomisos, emprendimiento de construcción y/o inmobiliarios y edificios. **64. Antecedentes de la compra del inmueble. Hipoteca. Comodato o Permiso**



Lorena S. Gil Peruzzo

N 022625401



1 de Uso. Los Fiduciantes aprueban e instruyen al Fiduciario para que adque-
2 ra el Inmueble y pague los gastos, impuestos, honorarios y comisiones co-
3 rrespondientes. Se deja constancia que, según se ha negociado con el ven-
4 dedor del inmueble, a la fecha del otorgamiento de la escritura traslativa de
5 dominio (bajo dominio fiduciario para el Fideicomiso) deberá haberse abona-
6 do una porción del precio y que, a los fines de garantizar el pago del saldo
7 de precio, el Fiduciario constituirá sobre el Inmueble en general una Hipote-
8 ca en primer grado de privilegio a favor del transmitente, estando el Fiducia-
9 rio expresamente autorizado por los Fiduciantes a adquirir el Inmueble (bajo
10 dominio fiduciario para el Fideicomiso) pactando tanto el precio como las
11 condiciones de pago y demás cuestiones que hagan a esa compra-venta y
12 a grabar con derecho real de hipoteca el Inmueble respecto del saldo de
13 precio. Asimismo, se ha negociado con el vendedor que el Fiduciario otorga-
14 rá a favor de la parte vendedora un Contrato de Comodato o Permiso de U-
15 so, cuyo vencimiento operará el día 20 de agosto de 2019, a los efectos
16 que la parte vendedora continúe ocupando el Inmueble en calidad de Como-
17 dataria-Tenedora. La parte vendedora deberá restituir la tenencia del inmue-
18 ble al Fiduciario a la fecha de vencimiento del Contrato de Comodato o Per-
19 miso de Uso, el cual operará de pleno derecho por cumplimiento del plazo a-
20 cordado. Sin perjuicio de ello, la parte vendedora podrá restituir anticipada-
21 mente la tenencia del Inmueble al Fiduciario una vez transcurrido el primer a-
22 ño calendario del Contrato de Comodato o Permiso de Uso, debiendo notifi-
23 car dichas circunstancias en forma fehaciente y por escrito al Fiduciario con
24 una antelación de por lo menos noventa (90) días corridos y generando, co-
25 mo consecuencia de dicha circunstancia, el pago anticipado de las cuotas



N 022625401

del saldo de precio que pudieran adeudarse a esa fecha, no debiendo quedar deuda alguna entre las partes al momento de la efectiva restitución de la tenencia del inmueble. Mientras dure el Contrato de Comodato o Permiso de Uso, todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios que pesan sobre el Inmueble serán abonados en su totalidad por la parte vendedora hasta el día de la efectiva restitución de la tenencia del inmueble al Fiduciario, momento en el cual se labrará una acta de entrega y recepción de la tenencia del Inmueble. El Fiduciario queda facultado a suscribir el referido Contrato de Comodato o Permiso de Uso, estableciendo el plazo y demás condiciones del mismo.

65. Extinción y Liquidación del Fideicomiso. Criterio de distribución del Patrimonio del Fideicomiso entre los Fiduciantes.

65.1 El presente Fideicomiso se extinguirá: **(i)** Por el vencimiento del plazo previsto en el contrato; **(ii)** Por el cumplimiento de su objeto; **(iii)** Por imposibilidad de cumplimiento; **(iv)** Por voluntad unánime libremente acordada de las partes; y **(v)** Por las demás causas previstas en el contrato. En el supuesto de que se produzca la liquidación del Fideicomiso, el producido líquido de su liquidación -de existir- será distribuido entre los Fiduciantes en la proporción de aportes dinerarios que hayan realizado los Fiduciantes. En el supuesto de que haya aportes en distintas monedas (por ejemplo, Pesos y Dólares), a fin de homogeneizar los valores, los aportes realizados en Dólares serán convertidos a Pesos utilizando el mecanismo de conversión que fija la **Ciáusula 31**.

65.2. Reintegro de aportes de Fiduciantes en caso de no escrituración del Inmueble a nombre del Fiduciario. En el supuesto de que no se lograse la escrituración del Inmueble a nombre del Fiduciario dentro de un plazo de seis (6) meses a contar desde el día del presente

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



Lorena S. Gil Perlezzotti

N 022625402



1 Contrato, este contrato quedará resuelto automáticamente con el solo ven-
2 cimiento de dicho plazo sin necesidad de comunicación alguna por parte del
3 Fiduciario a los Fiduciantes. En ese caso y como excepción a lo establecido
4 en la cláusula precedente, el Fiduciario procederá a reintegrar a los Fidu-
5 ciantes las sumas de dinero que estos hubieren aportado al Fideicomiso, sin
6 intereses, ajustes ni actualizaciones dentro de los cinco (5) días hábiles de
7 vencido el plazo de seis (6) meses mencionado. Ello, en caso de contar con
8 los fondos necesarios para hacerlo. Caso contrario (por haber realizado e-
9 rogaciones en cumplimiento del objeto del presente), distribuirá entre los re-
10 feridos Fiduciantes y en las proporciones en que estos hubieren realizado a-
11 portes, la totalidad de los fondos con que contare. Una vez que los Fidu-
12 ciantes hubieren recibido esos fondos nada más tendrán que reclamar al Fidu-
13 ciario ni a los Desarrolladores en relación con el presente Contrato, pudien-
14 do los Desarrolladores disponer libremente de los derechos que pudieran te-
15 ner respecto al Inmueble. **66. Listado de Anexos.** Forma parte del presen-
16 te Contrato los siguientes anexos: Anexo I: Montos y plazos en que debe-
17 rán efectuar los aportes establecidos en los respectivos incisos (i) de las
18 Cláusulas 24.1 y 25.1 los Fiduciantes A y B y Anexo II: Proporciones en
19 que deberán efectuar los aportes establecidos en los respectivos incisos (i)
20 de las Cláusulas 24.1 y 25.1 los Fiduciantes A y B, así como también en el
21 inciso (i) de la Cláusula 28.1 los Fiduciantes E. **SECCIÓN XIII. JURISIDIC-
22 CIÓN Y DOMICILIOS. 67. Jurisdicción Aplicable. Tribunal Arbitral.** Toda
23 controversia que se suscite entre las partes con relación al Fideicomiso, su
24 existencia, validez, calificación, interpretación, alcance o resolución, será
25 sometida a resolución definitiva de los tribunales arbitrales del Colegio de



N 022625402

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

Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, que las partes conocen y aceptan. Para cualquier cuestión que exceda las atribuciones conferidas al referido tribunal arbitral, incluyendo especialmente lo relaciones con el dictado de medidas precautorias y/o cautelares, las partes se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios en lo Civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que les pudiera corresponder. **68. Medidas precautorias.** En caso de acción judicial, cualquiera sea la parte accionante y la causa originante, de ningún modo podrá enervarse el derecho del Fideicomiso a la libre disposición de las unidades del edificio. Los Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios no podrán solicitar anotaciones de embargos, litis, inhibiciones ni ninguna otra medida precautoria y/o cautelar y/o innovativa que impida la libre disposición de las unidades que integran el edificio, limitándose su derecho a afectar exclusivamente la Unidad que le corresponda por este Contrato, si se considerase con derecho, previa caución real que le imponga el magistrado que intervenga, pero estándole expresamente prohibido involucrar el resto del edificio. En el caso que, sin perjuicio de lo expuesto, se decretare alguna de las medidas nombradas, el Fideicomiso podrá requerir la sustitución de la misma mediante la contratación de una póliza de seguro de caución por el importe total abonado hasta ese momento por el Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisario, más un diez por ciento (10 %) de ese valor para eventuales costas, costos, accesorias legales, gastos judiciales y extrajudiciales, aclarando que tales sumas dinerarias no devengarán ningún interés a favor del Fiduciante / Beneficiario / Fideicomisario. Mediante la contratación de esa póliza



N 022625403



1 el Fideicomiso podrá levantar cualquier medida precautoria y/o cautelar y/o
2 innovativa y toda otra medida judicial que afectara la libre disponibilidad de
3 la unidad funcional y/o del resto del edificio. **69. Domicilios.** Las partes
4 constituyen domicilios en los indicados al comienzo de la presente. En di-
5 chos domicilios serán válidas todas las notificaciones a ser cursadas con
6 motivo del Fideicomiso. Cualquier nuevo domicilio deberá estar ubicado en
7 la misma localidad, y sólo será oponible a la otra parte una vez notificado
8 por medio fehaciente. **70. Domicilio del Fideicomiso.** Para todos los efec-
9 tos legales del presente Contrato, el Fideicomiso constituye domicilio espe-
10 cial en Buschiazzo 3055, piso 6º, Of. 602, Ciudad Autónoma de Buenos Ai-
11 res. YO LA ESCRIBANA AUTORIZANTE, dejo constancia: **IMPUESTO DE**
12 **SELLOS:** Que se retiene la suma de Ochenta y cinco pesos (\$ 85.000) en
13 concepto de pago de impuesto de sellos, para proceder al pago del mencio-
14 nado tributo.- **LEIDA** que les fue a los comparecientes, en prueba de su con-
15 formidad, firman por ante mí, doy fe.- **Pablo Damián LUDMER.- Matías**
16 **Víctor HODARA.- Eibio Leandro STOLER.- Marcos Javier DANA.- Da-**
17 **niel Isaac DANA.- Martín Alejandro SZURMAN.- Norberto Marcelo**
18 **BUCHMANN.- Carlos Gustavo KIRCHUK.- Jorge Mario KIRCHUK.- Mi-**
19 **guel Eduardo LUDMER.- Juan Mauricio AMADEO HOLGADO.- Hay un**
20 **sello.- Ante mí, Lorena S. GIL PERUZZOTTI.- CONCUERDA** con su escri-
21 tura matriz que pasó ante mí, al folio ciento veintinueve (129) del Registro
22 Notarial número Dos mil ciento sesenta y uno (2161) a mi cargo.- **PARA EL**
23 **FIDUCIARIO** expido la presente **PRIMERA COPIA** en CINCUENTA Y UN
24 (51) fojas de actuación notarial numeradas correlativo del N 022625353 al
25 **presente**, que sello y firmo en Buenos Aires, a los veinticuatro días del mes



N 022625403

de abril del año mil dos mil dieciocho.-

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

[Handwritten signature]

"FIDEICOMISO FEDERICO LACROZE 1955"

Anexo I - 1/2

Montos y plazos en que los Fiduciantes A y B deberán efectuar los aportes establecidos en los respectivos incisos (i) de las Cláusulas 24.1 y 25.1 del Contrato de Fideicomiso.

Fiduciantes A y B

Sr. Pablo Damián LUDMER
Sr. Matias Víctor HODARA
Sr. Elbio Leandro STOLER
Sr. Daniel Isaac DANA
Sr. Marcos Javier DANA
Sr. Miguel Eduardo LUDMER
Sr. Martín Alejandro SZURMAN
Agencia Integradora de Ventas SA
Sr. Norberto BUCHMANN
Sr. Carlos Gustavo KIRCHUK
Sr. Jorge Mario KIRCHUK
Reservado a futuros Fiduciantes B
TOTAL

Monto total de Aportes establecidos en los incs. (i) de las Cláusulas 24.1. y 25.1

US\$. 837.141.-
US\$. 450.768.-
US\$. 831.364.-
US\$. 415.682.-
US\$. 415.682.-
US\$. 304.364.-
US\$. 213.000.-
US\$. 142.000.-
US\$. 71.000.-
US\$. 71.000.-
US\$. 71.000.-
US\$. 1.065.000.-
US\$. 4.888.000.-

Handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed in the table above. The signatures are arranged in two columns, with the left column corresponding to the 'Fiduciantes A y B' and the right column corresponding to the 'Monto total de Aportes'.

Anexo I - 2/2

Fechas de integración de los aportes precedentemente reseñados:

Fiduciantes A	Marzo 2018	Abril 2018	Saldo
Pablo Damián Ludmer	130.269	544.331	162.542
Matias Victor Hodara	70.145	293.101	87.522
Elbio Leandro Stoler	129.370	540.574	161.420
Daniel Isaac Dana	64.685	270.287	80.710
Marcos Javier Dana	64.685	270.287	80.710
Miguel Eduardo Ludmer	47.362	197.905	59.096
Total	506.516	2.116.485	632.000

[Handwritten signatures in blue ink]

Fiduciantes B	Marzo 2018	Abril 2018	Junio 2018	Sept. 2018	Dic. 2018	Marzo 2019	Junio 2019	Agosto 2019
Martin Szurman	63.000	42.000	24.000	24.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Jorge Kirchuk	21.000	14.000	8.000	8.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Carlos Kirchuk	21.000	14.000	8.000	8.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Norberto Buchmann	-	35.000	8.000	8.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Agencia Integradora de Ventas S.A.	73.485	68.515	-	-	-	-	-	-
Futuros Fiduciantes B	315.000	210.000	120.000	120.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Total	493.485	383.515	168.000	168.000	105.000	105.000	105.000	105.000

[Handwritten signatures in blue ink]

El fiduciario fijará la/s fecha/s en que deberán realizarse tales aportes de acuerdo con las necesidades económicas y financieras del Fideicomiso.

[Handwritten signatures in blue ink]

"FIDEICOMISO FEDERICO LACROZE 1955"

Anexo II

Proporciones en que los Fiduciantes A y B deberán efectuar los aportes establecidos en los respectivos incisos (i) de las **Cláusulas 24.1. y 25.1.**, así como también en el inciso (i) de la **Cláusula 28.1.**, del Contrato de Fideicomiso.

Fiduciantes A	Proporciones
Sr. Pablo Damián LUDMER	25,72%
Sr. Matías Víctor HODARA	13,85%
Sr. Elbio Leandro STOLER	25,54%
Sr. Daniel Isaac DANA	12,77%
Sr. Marcos Javier DANA	12,77%
Sr. Miguel Eduardo LUDMER	9,35%
TOTAL	100,00%

Fiduciantes B	Proporciones
Sr. Martín Alejandro SZURMAN	13,04%
Agencia Integradora de Ventas SA	8,70%
Sr. Norberto BUCHMANN	4,35%
Sr. Carlos Gustavo KIRCHUK	4,35%
Sr. Jorge Mario KIRCHUK	4,35%
Reservado a futuros Fiduciantes B	65,21%
TOTAL	100,00%

Fiduciantes E	Proporciones
Sr. Pablo Damián LUDMER	22,76%
Sr. Matías Víctor HODARA	12,26%
Sr. Elbio Leandro STOLER	22,60%
Sr. Daniel Isaac DANA	11,30%
Sr. Marcos Javier DANA	11,30%
Sr. Miguel Eduardo LUDMER	8,28%
Sr. Martín Alejandro SZURMAN	1,50%
Agencia Integradora de Ventas SA	1,00%
Sr. Norberto BUCHMANN	0,50%
Sr. Carlos Gustavo KIRCHUK	0,50%
Sr. Jorge Mario KIRCHUK	0,50%
Reservado a futuros Fiduciantes E	7,50%
TOTAL	100,00%

RECTIFICACION DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

"FIDEICOMISO LACROZE 1955"

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, a los veintiseis días del mes de abril del año dos mil dieciocho, entre:

A) En su carácter de Fiduciantes (los "FIDUCIANTES"):

1) Pablo Damián LUDMER (DNI 22.293.723, CUIT 20-22293723-0), argentino, nacido el 24 de octubre de 1971, casado en primeras nupcias con Judith Schachter Broide, domiciliado en Av. Cerviño 4600, piso 13º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico pabloludmer18@gmail.com;

2) Matías Víctor HODARA (DNI 23.510.857, CUIT 20-23510857-8), argentino, nacido el 16 de octubre de 1973, casado en primeras nupcias con Florencia Paola Sorin, domiciliado en Jorge Newbery 1598, piso 5º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico matiashodara@gmail.com;

3) Elbio Leandro STOLER (DNI 24.913.428, CUIT 23-24913458-9), argentino, nacido el 29 de octubre de 1975, divorciado, domiciliado en Carranza 2003 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico e.l.stoler@adndevolvers.com.ar;

4) Daniel Isaac DANA (DNI 14.619.797, CUIT 20-14619797-4), argentino, nacido el 16 de diciembre de 1961, casado en segundas nupcias con Corinne Volper, domiciliado en Av. Del Libertador 4444, piso 6º, torre 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico diddanieldana@gmail.com;

5) Marcos Javier DANA (DNI 20.618.584, CUIT 20-20618584-9), argentino, nacido el 22 de marzo de 1969, casado en primeras nupcias con Sandra Gabriela Rosemberg, domiciliado en Matienzo 1607, piso 1º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico marcosjdana@gmail.com;

6) Martín Alejandro SZURMAN (DNI 24.497.007, CUIT 23-24497007-9), argentino, nacido el 27 de febrero de 1975, casado en primeras nupcias con Lucila Inés Veis, domiciliado en O'higgins 1865, piso 17º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico martin@tangoholding.com;

7) AGENCIA INTEGRADORA DE VENTAS S.A. (CUIT 30-70818297-4), domiciliada en Esmeralda 626, piso 5º, Dto. B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado Sr. Juan Mauricio Amadeo Holgado (DNI 26.619.627), correo electrónico juan@centraldepasajes.com.ar;

8) Norberto BUCHMANN (DNI 23.102.787, CUIT 20-23102787-5), argentino, nacido el 21 de enero de 1973, casado en primeras nupcias con Karen Lipsky, domiciliado en Paraná 774, piso 3º, Dto. I "D", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico norbertobuch@gmail.com;

9) Miguel Eduardo LUDMER (DNI 20.684.609, CUIT 20-20684609-8), argentino, nacido el 25 de enero de 1969, casado en primeras nupcias con Karen Ariela Yanco, domiciliado en Luis María Campos 559, piso 10°, Dto. 1001, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico mludmer@interwin.com.ar;

10) Carlos Gustavo KIRCHUK (DNI 13.808.172, CUIT 23-13808172-9), argentino, nacido el 2 de marzo de 1960, divorciado, domiciliado en Concepción Arenal 2978, piso 4°, Dto. "D", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico carlos@sabrina.com.ar;

11) Jorge Mario KIRCHUK (DNI 16.037.205, CUIT 20-16037205-3), argentino, nacido el 21 de julio de 1962, casado en primeras nupcias con Andrea Mónica Feigelman, domiciliado en Indalecio Cheanut 1831, piso 5°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico jorge@sabrina.com.ar.

B) En su carácter de Fiduciario:

"BSD FIDUCIARIAS.A." (CUIT 30-71595869-0), inscrita en la Inspección General de Justicia el 7 de marzo de 2018 bajo el número 4139, Libro 88 de Sociedades por Acciones, representada en este acto por el Presidente de su Directorio, Sr. Pablo Damián LUDMER (DNI 22.293.723), domiciliada en Buschiazzo 3055, piso 6°, Of. 602, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico bsdfiduciaria@gmail.com (el "FIDUCIARIO").

ANTECEDENTES

I.- Por Escritura Pública número Cuarenta y Dos otorgada el día 23 de abril de 2018 ante la Escribana Lorena Soledad Gil Peruzzotti, a cargo del Registro número 2.161 de esta Ciudad, se constituyó el Fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO LACROZE 1955"** con domicilio legal y fiscal en Buschiazzo 3055, piso 6°, oficina "602", Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante el "FIDEICOMISO" o el "CONTRATO").

II.- Habiendo advertido que se ha cometido un error en la Cláusula treinta y seis del CONTRATO, las partes vienen a rectificar dicha Cláusula.-

Por tal motivo y en función de las declaraciones precedentes, las Partes **CONVIENEN:**

PRIMERO: Modificar la Cláusula treinta y seis del CONTRATO la que queda redactada de la siguiente forma:

"36. Pre asignación de Unidades Funcionales y Complementarias entre las distintas clases de Fiduciantes. 36.1. El Fiduciario pre asignará las unidades del Emprendimiento, cualquiera fuera su destino (ej. viviendas, cochera, bauleras y/o cualquier otro que disponga el Fiduciario), de acuerdo con el siguiente procedimiento: A. Tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados serán distribuidos entre los Fiduciantes A, B, C y D, en sus caracteres de Beneficiarios - Fideicomisarios, de acuerdo a los porcentuales para cada clase de

Fiduciantes que indiquen los Desarrolladores. Los Fiduciantes prestan expresa conformidad con la delegación a los Desarrolladores de la facultad de determinar los porcentuales de unidades que corresponderán a cada clase de Fiduciantes - Beneficiarios - Fideicomisarios. Ello, sin perjuicio de los derechos que respecto de la pre asignación de unidades pudieran corresponder a los Fiduciantes E de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se deja constancia que, en el caso de existir unidades destinadas a cocheras privadas (pudiendo existir también unidades destinadas a cocheras comerciales), ya sea que se trate de Unidades Funcionales y/o Complementarias, las mismas deberán ser pre asignadas razonable y equitativamente entre todas las clases de Fiduciantes / Beneficiarios / Fideicomisarios. **B.** En caso que el Proyecto prevea la construcción de una cantidad de metros cuadrados que resulte superior a tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados, sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponder a los Fiduciantes E de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el excedente de los 3.500 metros cuadrados precedentemente indicados serán pre asignados de acuerdo con los siguientes porcentuales: **(i)** A los Fiduciantes A el 88,50% de las Unidades que no fueren destinadas a Cocheras privadas y/o Bauleras y el 88,50% de las Unidades destinadas a Cocheras privadas y de las Unidades destinadas a Bauleras y a cualquier otro fin y **(ii)** A los Fiduciantes B el 11,50% de las Unidades que no fueren destinadas a Cocheras privadas y/o Bauleras y el 11,50% de las Unidades destinadas a Cocheras privadas y de las Unidades destinadas a Bauleras y a cualquier otro fin. **36.2.** Una vez determinado el porcentual de Unidades que corresponderá a cada clase de Fiduciantes, el Fiduciario -utilizando en todos los casos los porcentuales que asigne a las Unidades de conformidad con lo indicado en la **Cláusula 35** precedente y con el asesoramiento de los Desarrolladores- armará cuatro lotes de unidades que corresponderán cada uno de ellos a cada una de las categorías de Fiduciantes A, B, C y D. En el caso de los Fiduciantes E, solo se le pre asignará Unidades en los casos especialmente contemplados en el presente Contrato y de acuerdo al procedimiento establecido para cada caso".-

SEGUNDO: Las partes declaran: (i) Que dicha redacción reemplaza y deja sin efecto, desde el mismo momento de la suscripción del presente, la anterior redacción de la Cláusula treinta y seis contenida en el CONTRATO y (ii) Que permanecen vigentes e inalteradas las restantes cláusulas del CONTRATO.-

TERCERO: Las partes encomiendan al FIDUCIARIO la elevación del presente instrumento a escritura pública.-

CUARTO: Las partes constituyen domicilios especiales en los indicados al comienzo de la presente, donde serán válidas todas las notificaciones que allí sean practicadas.-

QUINTO: Toda controversia que se suscite entre las partes con relación al presente será sometida a resolución definitiva de los tribunales arbitrales del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, que

las partes conocen y aceptan. Para cualquier cuestión que exceda las atribuciones conferidas al referido tribunal arbitral, incluyendo especialmente lo relaciones con el dictado de medidas precautorias y/o cautelares, las partes se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios en lo Civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que les pudiera corresponder.-

DE CONFORMIDAD se suscribe el presente en un (1) solo ejemplar, en el lugar y fecha indicados al comienzo. Este ejemplar quedará en poder del FIDUCIARIO quien una vez efectuada la protocolización indicada en la cláusula tercera precedente pondrá a disposición de cada uno de los FIDUCIANTES una copia certificada de la misma.-

The image contains several handwritten signatures in blue ink. The signatures are arranged in a loose grid. Some are initials, while others are more legible names or initials. Notable signatures include: a large stylized signature on the top left; a signature with 'ES' below it in the middle left; a signature with 'ES' below it in the middle right; a signature with 'P. M.' below it in the bottom left; a signature with 'V. M.' below it in the bottom right; and a signature with 'Jas' and '00' below it on the left side. There are also several other illegible signatures scattered throughout the page.

Fideicomiso Lacroze

ANEXO II al Acuerdo entre Fiduciantes del Fideicomiso Federico Lacroze 1955, su Fiduciaria y Argencons S.A.

Escritura de compra del INMUEBLE



ACTUACION NOTARIAL

LEY 103



Escribana
Gonzalez & Barreiro
Avda 1454 0° piso 200 Cpo. Of 1017
Tel. 4371 1195 4372 1974

N 022605022



608

1 **Folio 41.- PRIMERA COPIA.- COMPRAVENTA y CONSTITUCIÓN DE HI-**
2 **POTECA POR SALDO DE PRECIO: "FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE**
3 **BELGRANO DOCTOR AVELINO PORTO" a favor de "BSD FIDUCIARIA**
4 **S.A."- ESCRITURA NÚMERO TRECE.-** En la Ciudad de Buenos Aires, Capi-
5 tal de la República Argentina, a los Veintisiete días del mes de Abril del año Dos
6 Mil Dieciocho, ante mí, María Victoria GONZALIA, Escribana Autorizante, Titu-
7 lar del Registro Notarial 2028 de esta Ciudad, constituida a requerimiento de las
8 partes en la Fundación Universidad de Belgrano Doctor Avelino Porto sita en Zaba-
9 la 1837 de esta Ciudad, **COMPARECEN** las personas que se identifican y han su-
10 ministrado sus datos personales como se indica a continuación: 1) **Eustaquio**
11 **CASTRO**, argentino, nacido el 3 de marzo de 1933, Titular del Documento Nacio-
12 nal de Identidad 4.112.087, C.U.I.T. 20-04112087-9, casado, domiciliado en Zaba-
13 la 1837 de esta Ciudad, 2) **Aldo Jorge PEREZ**, argentino, nacido el 1º de mayo de
14 1936, Titular del Documento Nacional de Identidad 4.183.347, C.U.I.T. 20-
15 04183347-6, casado, domiciliado en Zabala 1837 de esta Ciudad y 3) **Pablo Da-**
16 **mian LUDMER**, argentino, nacido el 24 de octubre de 1971, Titular del Documen-
17 to Nacional de Identidad 22.293.723, C.U.I.T. 20-22293723-0, casado y domicilia-
18 do Buschiazzo 3055, 6º piso, oficina 602 de esta ciudad.- Los comparecientes justi-
19 fican su identidad con los expresados documentos que en sus originales exhiben y
20 de los que agrego a la presente copias autenticadas en los términos del artículo 306
21 inciso a) del CCyC.- **INTERVIENEN:** Los señores **Eustaquio CASTRO** y **Aldo**
22 **Jorge PEREZ**, en nombre y representación y en su carácter de Apoderados de la
23 **"FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BELGRANO DOCTOR AVELINO**
24 **PORTO"**, C.U.I.T. 30-54461190-5, con domicilio en Zabala 1837 de esta Ciudad,
25 con facultades suficientes para este acto, acreditando la existencia legal de la mis-

M.J. - R.P.J.
23 MAY 2018 10:42

D E 00383710



N 022605022

ma y el carácter invocado con: 1) la Segunda Copia del Poder General Amplio de 26
Administración y Disposición, otorgado por escritura 97 del 11 de julio de 2014, 27
pasado ante el Escribano de esta ciudad Néstor Condoleo al folio 244 del Registro 28
Notarial 504 a su cargo, con facultades suficientes para este acto, del que surge que 29
dicha Fundación fue constituida por: a) Estatuto del 2 de noviembre de 1964, apro- 30
bado por Resolución número 1533 del Ministerio de Educación y Justicia el 29 de 31
septiembre de 1965, b) Reforma de estatuto aprobada por Resolución número 336 32
del 16 de febrero de 1972, en la Inspección de Personas jurídicas, c) Reforma de es- 33
tatuto aprobada por Resolución número 1390 del 7 de marzo de 1979, de la Inspec- 34
ción de Personas jurídicas, d) Reforma de estatuto aprobada por Resolución núme- 35
ro 1383 del 19 de diciembre de 1994 de la citada Inspección, donde se modificó el 36
objeto social, e) Reforma de estatuto aprobada por Resolución número 222, del 24 37
de marzo de 1998, donde se modifica la denominación anterior de Fundación Uni- 38
versidad de Belgrano, por la actual, antes mencionada de la que es continuadora y 39
f) Reforma de estatuto aprobada por Resolución 425, del 13 de mayo de 1998, de 40
la citada Inspección y 2) Actas del Consejo de Administración números 1918 y 41
1919, ambas del 12 de marzo de 2018, labradas a fojas 469/472 y 473, respectiva- 42
mente del Libro de Actas número 21 rubricado en la Inspección General de Justicia 43
el 26 de diciembre de 2007 bajo el número 111803-07, especiales para este acto.- 44
El Sr. LUDMER, lo hace en nombre y representación y en su carácter de Presi- 45
dente del Directorio de la Sociedad que gira en esta ciudad bajo la denominación 46
de "**BSD FIDUCIARIA S.A.**", C.U.I.T. 30-71595869-0, con domicilio en Bus- 47
chiazzo 3055, 6° piso, oficina 602 de esta Ciudad, con facultades suficientes, Fidu- 48
ciario del "**FIDEICOMISO LACROZE 1955**", C.U.I.T. 30-71600614-6, con 49
domicilio en Buschiazzo 3055, 6° piso, oficina 602 de esta Ciudad, acreditando la 50



ACTUACION NOTARIAL



N 022605023



1 existencia legal de la misma y el carácter invoendo con: 1) Estatuto formalizado
2 por escritura número 20 del 22 de febrero de 2018 pasada ante la Escribana de esta
3 Ciudad, Lorena S. Gil Peruzzotti al folio 62 del Registro Notarial 2161 a su cargo,
4 inscripta en la Inspección General de Justicia el 7 de marzo de 2018 bajo el núme-
5 ro 4139 del Libro 88 Tomo de Sociedades por Acciones, 2) Actas de Asambleas
6 del 13 de marzo de 2018, labrada a fojas 3/4 y del 23 de abril de 2018, labrada a fo-
7 jas 5/6, ambas del Libro de Actas de Asambleas número 1 rubricado en la Inspec-
8 ción General de Justicia el 13 de marzo de 2018 bajo el número 13294-18, especia-
9 les para este acto y 3) Contrato de Fideicomiso, otorgado por escritura pública
10 número 42 del 23 de abril de 2018 pasada ante la misma Escribana de esta Ciudad,
11 Lorena S. Gil Peruzzotti al folio 129 del Registro Notarial 2161 a su cargo, en trá-
12 mite de inscripción ante el Registro de Fideicomisos.- Toda la documentación rela-
13 cionada en original tengo a la vista.- Los comparecientes declaran bajo juramento
14 que la misma es la única documentación habilitante que a la fecha justifica su per-
15 sonería y que la representación por ellos invocada se encuentran en plena vigencia,
16 pues no les ha sido revocada ni limitada en forma alguna.- **Y DICEN: 1) COM-**
17 **PRAVENTA; PRIMERO:** La "FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BELGRA-
18 **NO DOCTOR AVELINO PORTO", en adelante "LA VENDEDORA",**
19 **TRANSMITE A TÍTULO DE VENTA a "BSD FIDUCIARIA S.A.", en su ca-**
20 **lidad de Fiduciario del "FIDEICOMISO LACROZE 1955", en adelante "LA**
21 **COMPRADORA", el derecho real de DOMINIO, que tiene y le corresponde so-**
22 **bre los siguientes inmuebles: 1) UNA FINCA, con todo lo en ella edificado, clava-**
23 **do, plantado y adherido al suelo, ubicada en la Zona Norte de esta Ciudad, Circuns-**
24 **cripción 17, con frente a la AVENIDA FEDERICO LACROZE números MIL**
25 **NOVECIENTOS CUARENTA y SIETE y MIL NOVECIENTOS CINCUEN-**



N 02 2605023

IA Y CINCO entre Luis María Campos y Villanueva, el que se designa según título 26
lo antecedente como parcela **DECINUEVE B**, que tiene las siguientes medidas y 27
linderos: veintitrés metros treinta y un centímetros de frente en su línea OM; cin- 28
cuenta metros con noventa y siete centímetros de fondo en su costado Sud Oeste en 29
su línea MN; cincuenta y un metros dieciséis centímetros de fondo en su costado 30
Nord Este, en su línea IO, teniendo en su contrafrente que está formado por una lí- 31
nea quebrada, en su primer tramo de Sud Oeste a Nord Este once metros cuatro 32
centímetros (línea NJ) y en su segundo tramo; doce metros veintisiete centímetros 33
(línea IJ) que cierra la figura. **SUPERFICIE TOTAL: MIL CIENTO NOVEN- 34**
TA Y UN METROS QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS.- Linda por su 35
frente al Sud Este con Avenida Federico Lacroze, por su costado al Sud Oeste par- 36
cela dieciocho, por su contrafrente al Nord Oeste con parcela diez b y por su otro 37
costado al Nord Este con la parcela veintiuno. Los ángulos perimetrales de la frac- 38
ción son los siguientes: ángulo Sud (letra M) mide noventa grados cincuenta minu- 39
tos, ángulo Oeste (letra N) mide noventa grados, ángulo del contrafrente (letra J) 40
mide ciento setenta y nueve grados, dieciocho minutos, ángulo Norte (letra I) mi- 41
de noventa grados, cuarenta y dos minutos; ángulo Este (letra O) mide ochenta y 42
nueve grados, diez minutos y **2) UN LOTE DE TERRENO** con todo lo en él edifi- 43
cado, clavado, plantado y adherido al suelo, ubicado en la Zona Norte de esta Ciu- 44
dad, Circunscripción 17, con frente a la **AVENIDA FEDERICO LACROZE** (an- 45
tes 1971) **HOY SIN NUMERO** entre Luis María Campos y Villanueva el que se 46
designa con el número **DOCE** compuesta su extensión de: nueve metros ochenta y 47
ocho centímetros de frente al Sud Este sobre la Avenida Federico Lacroze, igual 48
medida en contrafrente al Nord Oeste lindando con los lotes 9 al 14; cincuenta y un 49
metros tres centímetros de fondo en el costado Sud Oeste, lindando con lote 19 y 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 404



N 022605024



1 cincuenta y un metros cuatro centímetros en su otro costado al Nord Este lindando
2 con lote 11.- **SEGUNDO:** Esta venta se realiza por el precio total y convenido de
3 **SIETE MILLONES CIENTO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 7.100.**
4 **000.-)**, de los cuales: a) La suma de **Dos Millones Ochocientos Treinta Mil dóla-**
5 **res Estadounidenses (US\$ 2.830.000)**, La Vendedora manifiesta haberla recibido
6 de La Compradora antes de este acto, conforme surge del Boleto de compraventa y
7 Recibos formalizados, b) la suma de **Seiscientos Setenta Mil Dólares Estadouni-**
8 **denses (US\$ 670.000)** La Vendedora la recibe íntegramente de La Compradora, en
9 dinero efectivo en este acto ante mí, y le otorga a la adquirente mediante esta escri-
10 tura pública suficiente recibo por dichas sumas de dinero y carta de pago en forma
11 por la totalidad del precio percibido.- Ambas partes manifiestan que conocen los
12 alcances de la Ley 25.345 por haber sido impuestas de su contenido, sin perjuicio
13 de lo cual han asumido las consecuencias del pago efectuado con anterioridad a és-
14 te acto, declarando la vendedora que otorga plena validez a los pagos efectuados
15 conforme incisos a) y b) precedentes y que renuncia a cualquier acción emergente
16 del CCyC y cualquier otra normativa aplicable y c) **El saldo, o sea, la suma de**
17 **Tres Millones Seiscientos Mil Dólares Estadounidenses (US\$ 3.600.000)** será a-
18 bonada por LA COMPRADORA a LA VENDEDORA, en Seis (6) cuotas confor-
19 me el siguiente cronograma de pagos: 1) la suma de **Ochocientos Mil Dólares Es-**
20 **tadounidenses Billetes (US\$ 800.000)** con vencimiento el día 20 de Junio de
21 2018; 2) la suma de **Ochocientos Mil Dólares Estadounidenses Billetes (US\$ 800.**
22 **000)** con vencimiento el día 20 de Septiembre de 2018; 3) la suma de **Quinientos**
23 **Mil Dólares Estadounidenses Billetes (US\$ 500.000)** con vencimiento el día 20
24 de Diciembre de 2018; 4) la suma de **Quinientos Mil Dólares Estadounidenses Bi-**
25 **lletes (u\$s 500.000.-)** con vencimiento el día 20 de marzo de 2019; 5) la suma de



N 022605024

Quinientos Mil Dólares Estadounidenses Billetes (u\$s 500.000.-) con vencimien- 26
to el día 20 de junio de 2019 y 6) la suma de **Quinientos Mil Dólares Estadouni-** 27
denses Billetes (u\$s 500.000.-) con vencimiento el día 20 de agosto de 2019.- La 28
Deudora no abonará intereses compensatorios por el saldo de precio en razón de 29
haber sido expresamente acordado en la convención inmobiliaria. El saldo de pre- 30
cio será garantizado por la Parte Compradora con Derecho Real de Hipoteca en 31
primer grado de privilegio a favor de la Parte Vendedora, en la presente escritura.- 32

TERCERO: En cumplimiento al Principio de Especialidad en cuanto al crédito y 33
en cuanto al inmueble, exigidos por el Derecho Real de Hipoteca que se formaliza- 34
rá en la presente escritura por el saldo de precio, y a los efectos impositivos que co- 35
rrespondan, ambas partes convienen de común acuerdo asignar a cada uno de los 36
inmuebles los siguientes precios de la presente compraventa, a saber: 1) A la FIN- 37
CA ubicada en esta Ciudad, con frente a la **AVENIDA FEDERICO LACROZE** 38
números 1947/55, Matrícula F.R. 17-2829, la suma de **Cinco Millones de Dólares** 39
Estadounidenses (US\$ 5.000.000), de los cuales se han abonado la suma de **Dos** 40
millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos ochenta y ocho con se- 41
tenta y tres centavos Dólares Estadounidenses (US\$ 2.464.788,73) y en conse- 42
cuencia el saldo del precio es de **Dos Millones Quinientos Treinta y Cinco Mil** 43
Doscientos Once con Veintisiete Centavos Dólares Estadounidenses (US\$ 2.535. 44
211,27) y 2) **AI LOTE DE TERRENO**, ubicado en esta Ciudad, con frente a la **A-** 45
VENIDA FEDERICO LACROZE (antes 1971) **HOY SIN NUMERO**, Matrícula 46
F.R. 17-4032, la suma de **Dos Millones Cien Mil Dólares Estadounidenses (US\$** 47
2.100.000), de los cuales se han abonado la suma de **Un Millón Treinta y Cinco** 48
Mil Doscientos Once con Veintisiete Centavos Dólares Estadounidenses (US\$ 1. 49
035.211,27) y en consecuencia el saldo del precio es de **Un Millón Sesenta y Cua-** 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 409



N 022605025



1 tro Mil Setecientos Ochenta y Ocho con Setenta y Tres Centavos Dólares Esta-
2 dounidenses (US\$ 1.064.788,73).- **CUARTO:** LA VENDEDORA declara que:
3 a) El dominio de los inmuebles le corresponde en forma exclusiva, así consta regis-
4 trado y no están afectados por embargos, hipotecas, ni demás restricciones, a ex-
5 cepción de: 1) Las servidumbres predial y perpetua de carga, descarga, guarda y es-
6 tacionamiento como padre de familia, como predios dominantes con inmueble Ma-
7 trícula FR 17-4135 como fundo sirviente, anotadas la **Matrícula FR 17-2829** en As-
8 iento 34 y en la **Matrícula FR 17-4032** en Asiento 42 las que deben considerarse
9 extinguidas en razón del otorgamiento de la Escritura de Extinción y Cancelación
10 de Servidumbres del día de hoy pasada ante mí al Folio 37 de este mismo Registro
11 y protocolo a mi cargo y 2) La hipotecas en: a) **Matrícula FR 17-2829.- Asiento**
12 51: Hipoteca a favor de Compañía General de Finanzas S.A. por \$ 10.000.000 Esc.
13 Suarez V. Registro 163 Cap.Fed., según escritura 522 del 01/7/2016, inscrita el 18/
14 7/2016 y Asiento 53 y 54: Hipoteca a favor de Compañía General de Finanzas S.A.
15 por \$ 10.000.000 Esc. Suarez V. Registro 163 Cap.Fed., según escritura 1044 del
16 24/11/2016, inscrita el 06/12/2016 y b) **Matrícula FR 17-4032: Asiento 66**: Hipo-
17 teca a favor de Compañía General de Finanzas S.A. por \$ 20.000.000 Esc. Suarez
18 V. Registro 163 Cap.Fed., según escritura 495 del 22/6/2016, inscrita el 5/7/2016
19 y Asiento 68 - Hipoteca a favor de Compañía General de Finanzas S.A., por \$ 12.
20 000.000. Esc. Suarez V. Registro 163 Cap. Fed., según escritura 639 del 11/8/2016,
21 inscrita el 25/8/2016.- Todas ellas deben considerarse extinguidas y canceladas
22 por escrituras simultáneas del día de la fecha pasadas ante la Escribana Suarez Ve-
23 rónica Natalia a los folios 2214 y 2217, respectivamente, del Registro Notarial 163
24 a su cargo, b) No se encuentra inhibida para disponer de sus bienes; c) De acuerdo
25 a los arts. 1892 y 1923 del CCyC, trasmite la propiedad de los inmuebles a LA



N 022605025

COMPRADORA, en virtud de la CONSTITUTO POSESORIO, obligándose al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a derecho, aclarando que continuará ocupándolos, a nombre de la adquirente, hasta el día 20 de agosto de 2019, momento en el que se retirará de los inmuebles, dejándolos completamente desocupados; d) Toma a su cargo las deudas que en concepto de impuestos, tasas, contribuciones y sus diferencias, graven a los inmuebles hasta el día de la efectiva entrega de la tenencia de los inmuebles a la Compradora; e) Declara bajo juramento y bajo su exclusiva responsabilidad, liberando a la escribana autorizante de toda responsabilidad al respecto, que la presente venta no está comprendida en los alcances de la Ley de Impuesto a las Ganancias por estar exenta de dicho impuesto lo que acredita con el Certificado de Exención expedido el 1/1/2018 por la AFIP bajo el número 001/2018/003548/1 con vigencia hasta el 31/12/2018, f) Declara bajo juramento y bajo su exclusiva responsabilidad, liberando a la escribana autorizante de toda responsabilidad al respecto, que está exenta del pago del Impuesto de Sellos conforme el artículo 475 inc. 7 del Código Fiscal del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y sus Reglamentaciones vigentes y g) Declara Bajo Juramento que ha tramitado ante la AFIP los Códigos de Oferta de Transferencia de Inmuebles (CO-TI) números 38095560489438 y 38095071990564 con Vigencia hasta el 02/03/2020.- **QUINTO: LA COMPRADORA declara que:** a) Acepta la transferencia que por este acto se le efectúa; b) De acuerdo a los arts. 1892 y 1923 del CCyC, reconoce que LA VENDEDORA le ha transmitido la propiedad y todos los derechos de posesión de los inmuebles y que en virtud de la CONSTITUTO POSESORIO y en consecuencia de la misma continuará ocupándolos a su nombre, hasta el día 20 de agosto de 2019, momento en el que se retirará de los inmuebles vendidos dejándolos completamente desocupados; c) Toma a su cargo todas las deudas que en



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 022605026



1 concepto de impuestos, tasas, contribuciones y sus diferencias, graven a los inmue-
2 bles a partir del día de la efectiva entrega de la tenencia de los inmuebles por parte
3 de la Vendedora; d) Que la compra la realiza en el carácter de Fiduciario del Fi-
4 deicomiso denominado "Fideicomiso Lacroze 1955" C.U.I.T. 30-71600614-6,
5 conforme Contrato de Fideicomiso otorgado por escritura pública número 42 del
6 23 de abril de 2018 pasada ante la Escribana de esta Ciudad, Lorena S. Gil Peruz-
7 zotti al folio 129 del Registro Notarial 2161 a su cargo, en trámite de inscripción
8 ante el Registro de Fideicomisos, y declara bajo juramento bajo su exclusiva res-
9 ponsabilidad y liberando a la Escribana autorizante de toda responsabilidad al res-
10 pecto, que el origen de los fondos con los que realiza la presente adquisición es líc-
11 to y proviene del patrimonio fiduciario de dicho fideicomiso, e) Que la presente ad-
12 quisición la realiza como DOMINIO FIDUCIARIO en los términos del artículo
13 1701 y ccs. del CCyC y de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fidei-
14 comiso, el que sin ser transcripto se da por reproducido en este lugar; f) Que en
15 cumplimiento de la manda fiduciaria, la adquirente deberá realizar en los inmue-
16 bles objeto del presente acto, el emprendimiento inmobiliario según las cláusulas y
17 condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, g) Que en los términos que
18 surgen del contrato de fideicomiso, el fiduciario tiene facultades de administración
19 y disposición de los bienes fideicomitados, incluyendo la facultad de constituir el
20 derecho real de hipoteca por saldo de precio que se formaliza en la presente escritu-
21 ra. Deberá cumplir con las previsiones legales y contractuales a los fines de admi-
22 nistrar y disponer del patrimonio fideicomitado, incluso para constituir cualquier o-
23 tro gravamen sobre el mismo, h) Que el dominio fiduciario, que por este acto ad-
24 quiere, está sujeto al plazo que transcurra desde la fecha de celebración del contra-
25 to de fideicomiso y hasta la finalización del Emprendimiento, la transferencia de



N 022605026

las Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias a favor de los Fiducian- 20
tes / Beneficiarios/ Fideicomisarios y/o sus cesionarios y, en definitiva, el cumpli- 27
miento del objeto del Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, se establece como plazo 28
máximo de vigencia del presente, el plazo máximo legalmente establecido e l) Que 29
solicita a la escribana autorizante que el Registro de la Propiedad Inmueble de esta 30
ciudad tome razón de la presente como "Dominio Fiduciario", sujeto a las condi- 31
ciones y al plazo citadas precedentemente y **SEXTO**: Ambas partes declaran: **a)** 32
Que para la presente operación han suscripto boleto de compraventa el 13 de mar- 33
zo de 2018, el que debidamente repuesto se agrega a la presente; **b)** Con respecto a 34
la Constituto Posesorio se pacta que: **1)** Si LA VENDEDORA no desocupare total- 35
mente los inmuebles el día 20 de agosto de 2019, incurrirá en una multa diaria, a 36
favor de LA COMPRADORA, de Cinco Mil dólares estadounidenses por cada día 37
de atraso en la desocupación, sin interpelación previa alguna judicial o extrajudi- 38
cial, y sin perjuicio del derecho de LA COMPRADORA de solicitar de inmediato 39
su lanzamiento por la fuerza pública mediante el correspondiente procedimiento 40
judicial, a cuyos efectos las partes se someten a los tribunales ordinarios de la ciu- 41
dad de Buenos Aires, constituyendo domicilios especiales en los citados en la com- 42
parecencia y **2)** Sin perjuicio de ello, la parte vendedora podrá restituir anticipada- 43
mente la tenencia del Inmueble al Fiduciario una vez transcurrido el primer año ca- 44
lendario de la presente escritura, debiendo notificar dichas circunstancias en forma 45
fehaciente y por escrito al Fiduciario con una antelación de por lo menos noventa 46
(90) días corridos y generando, como consecuencia de dicha circunstancia, el pago 47
anticipado de las cuotas del saldo de precio que pudieran adeudarse a esa fecha, no 48
debiendo quedar deuda alguna entre las partes al momento de la efectiva restitu- 49
ción de la tenencia del inmueble, **c)** Que cualquier importe que, por diferencias, re- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 022605027



1 ajustes, deudas pendientes de liquidación u otros conceptos, pudieren corresponder
2 y no estén informados en los certificados solicitados estarán a cargo de quien a la
3 fecha respectiva haya estado en la tenencia de los inmuebles, d) Declaran bajo ju-
4 ramento que encontrándose notificadas del contenido y listados de la Resolución
5 21/11 y ccs. de la Unidad de Información Financiera, no revisten la condición de
6 personas expuestas políticamente, ni ser sujetos obligados y e) Convienen que a los
7 efectos fiscales el monto de la presente operación asciende a la suma de \$147.680.
8 000 al cambio de la moneda extranjera al valor de \$20,80 por cada DÓLAR ES-
9 TADOUNIDENSE BILLETE conforme la cotización del dólar billete en el mer-
10 cado libre de cambio tipo vendedor al cierre de las operaciones del 26 de abril de
11 2018 informado por el "BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA".- IL- CONS-
12 TITUCIÓN DE HIPOTECA en GARANTÍA DEL PAGO DEL SALDO DE
13 PRECIO: Ambas partes convienen de común acuerdo que la hipoteca quedará suje-
14 ta a las siguientes condiciones: PRIMERA: La compradora en cumplimiento con
15 lo estipulado y en garantía del saldo de precio que queda adeudando, sus gastos,
16 costos y costas que pudieran originar su cobranza, sin perjuicio de responder con
17 los bienes presentes y futuros que integren el patrimonio fideicomitado "BSD FI-
18 DUCIARIA S.A." en adelante "LA DEUDORA HIPOTECARIA" GRAVA
19 CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO, a favor de la
20 vendedora "FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BELGRANO DOCTOR AVE-
21 LINO PORTO", en adelante "LA ACREEDORA", los inmuebles que por este
22 acto adquiere, cuyas medidas, linderos, superficie y demás circunstancias detalla-
23 dos precedentemente, se dan por reproducidas íntegramente en éste acto.- SE-
24 GUNDA: MONTO: La presente hipoteca se constituye por la suma de TRES MI-
25 LLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 3.600.



N 022605027

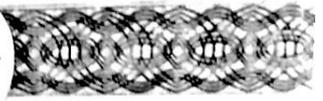
000) sus ajustes, intereses, costos y costas, accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2189 y ccs. del CCyC, de los cuales: 1) La suma de **Dos Millones Quinientos Treinta y Cinco Mil Doscientos Once con Veintisiete Centavos Dólares Estadounidenses (US\$ 2.535.211,27)** corresponde a la **FINCA** ubicada en esta Ciudad, con frente a la **AVENIDA FEDERICO LACROZE** números 1947/55, entre Luis María Campos y la calle Villanueva - Matrícula F.R. 17-2829 y 2) La suma de **Un Millón Sesenta y Cuatro Mil Setecientos Ochenta y Ocho con Setenta y Tres Centavos Dólares Estadounidenses (US\$ 1.064.788,73)** corresponde al **LOTE DE TERRENO**, ubicado en esta Ciudad, con frente a la **AVENIDA FEDERICO LACROZE** (antes 1971) **HOY SIN NUMERO** entre Luis María Campos y Villanueva.- Matrícula F.R. 17-4032.-

TERCERA: PLAZO: El Plazo de la presente hipoteca se constituye, conforme las siguientes circunstancias: 1) hasta el día del vencimiento del pago de la última cuota, es decir, el día 20 de agosto de 2019, 2) si existiere falta de pago de ésta o de cualquiera de las cuotas, el plazo se extenderá mientras dure el Saldo de Precio de la Compraventa acordado por la presente escritura y 3) el plazo puede anticiparse para el caso que se restituyan los inmuebles anticipadamente.- **CUARTA:** Las cuotas deberán abonarse en las fechas convenidas; si el día de vencimiento pactado para cada una de las cuotas fuera inhábil o feriado, la Deudora deberá realizar dicho pago el primer día hábil inmediato siguiente. Las cuotas deberán abonarse por depósito o transferencia bancaria a la Cuenta del Banco Galicia, Cuenta en Dólares número 9750054-8 322-5, CBU 0070322031009750054851, de titularidad de la Vendedora/Acreedora o bien en el domicilio de la Acreedora indicado en esta escritura, es decir, Zabala 1837 de esta Ciudad, ó el que constituyera en el futuro, siempre dentro del radio de esta ciudad.- En caso de modificarse el domicilio de pago,



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 022605028



1 el mismo deberá ser notificado fehacientemente por la Acreedora a la Deudora con
2 una antelación de 30 días corridos.- **QUINTA:** La falta de pago de una de las cuo-
3 tas establecidas producirá la mora de pleno derecho obligando al deudor al pago de
4 los intereses punitivos que se establecen en la cláusula séptima. **SEXTA:** La falta
5 de pago de dos cuotas facultará al acreedor, previa intimación por medio fehacien-
6 te dirigida al domicilio constituido por el deudor por el plazo de cinco días hábiles,
7 a declarar la caducidad de los plazos y reclamar la totalidad de lo adeudado por ca-
8 pital e intereses. **SEPTIMA:** Mientras subsista la mora, la parte deudora deberá a-
9 bonar un interés punitivo de cero enteros con cinco centésimos por ciento (0.5%)
10 mensual, que se calculará sobre el total de lo adeudado en concepto de capital y
11 mientras dicha mora subsista, independientemente de las acciones legales que le
12 corresponda a la parte acreedora para cobrarse lo que se le estuviere adeudando, in-
13 clusive los gastos, costos y costas que pudiera originar la cobranza y que será la e-
14 jecución hipotecaria del bien gravado.- **OCTAVA:** El pago deberá efectuarse en
15 dólares estadounidenses.- Es elemento esencial de este contrato que la deudora e-
16 fectúe el pago en la moneda pactada.- Por tal razón declara que es su voluntad obli-
17 garse a no transformar la deuda de dólares estadounidenses a ningún otro tipo de
18 moneda o papel, que no sea el aquí libremente pactado como elemento de carácter
19 esencial, determinante y material del presente contrato, renunciando a la opción de
20 pago en moneda de curso legal prevista en el artículo 765 del Código Civil y Co-
21 mercial de la Nación.- Aseveran ambas partes que han evaluado las condiciones
22 del actual mercado económico y asumen los riesgos que la presente operación en la
23 moneda elegida implica, manifestando la deudora que ha tomado todas las previ-
24 siones correspondientes para que dentro de los plazos estipulados pueda afrontar
25 sus obligaciones sea cual fuera la evolución o la cotización que registre la divisa



N 022605028

norteamericana - La deudora renuncia a invocar la teoría de la imprevisión del artículo 1.091 del Código Civil y Comercial de la Nación y a reclamar cualquier revisión del contrato fundado en dicha teoría - Si en razón de normas vigentes en oportunidad de cada pago y/o por cualquier circunstancia ajena a su voluntad, la compra y/o venta y/o tenencia o empleo de billetes estadounidenses fuera imposible o ilegal, la deudora deberá entregar la cantidad de pesos equivalente para adquirir la cantidad de dólares estadounidenses adeudados a la cotización del dólar estadounidense billete, tipo vendedor, en el Mercado de Montevideo o New York, al cierre de las operaciones del día hábil cambiario inmediatamente anterior, según las cotizaciones publicadas en los diarios Washington Post o New York Times, a elección de la acreedora. - **NOVENA:** La mora operará y dará derecho al acreedor a iniciar el juicio hipotecario con el vencimiento de la segunda cuota, previa la intimación que se prevé en el artículo sexto. - **DÉCIMA:** En virtud de la constituto posesorio celebrada en la presente escritura la parte Acreedora se obliga a asegurar hasta el día de la efectiva y definitiva restitución de los inmuebles a la deudora, los bienes hipotecados contra riesgo de incendio o de destrucción total o parcial ó por cualquier otra causa y responsabilidad civil por daños a terceros. En el caso del seguro contra riesgo de incendio o de destrucción total o parcial o por cualquier otra causa, el mismo deberá ser contratado por un valor equivalente al Precio de la presente compraventa. En el caso del seguro por responsabilidad civil por daños a terceros, el mismo deberá ser contratado por un valor no inferior a Pesos Treinta Millones. Dichas pólizas deberán ser contratadas en una compañía de notoria responsabilidad, a satisfacción de la parte deudora, designándose como primer beneficiario a La Acreedora por el saldo de precio adeudado. Asimismo, la Acreedora se obliga a la renovación, y en su caso extensión, de las pólizas de seguro, contratadas por los



ACTUACION NOTARIAL



N 022605029



1 riesgos cubiertos, treinta (30) días antes de su vencimiento, y a entregar las pólizas
2 de seguro que deberá mantener vigentes hasta la efectiva y definitiva restitución de
3 los inmuebles a la deudora. - Se deja constancia que las pólizas de seguro preceden-
4 temente detalladas son sin perjuicio de los restantes seguros que la Parte Vendedo-
5 ra deba contratar en virtud de las disposiciones legales vigentes que rigen a la acti-
6 vidad que ella realiza.- **DÉCIMA PRIMERA:** Conforme la constituto posesorio
7 celebrada en la presente escritura la totalidad de las obligaciones de custodia y
8 mantenimiento de los inmuebles gravados, que naturalmente correspondería a la
9 Deudora, se encuentran a cargo de La Acreedora, en virtud de ello la parte Acreedo-
10 ra se obliga a: 1) mantener los inmuebles en buen estado y 2) abonar a cada venci-
11 miento los impuestos, tasas y contribuciones que los gravan y 3) abstenerse de rea-
12 lizar cualquier acto que disminuya el valor del inmueble.- **DÉCIMA SEGUNDA:**
13 La parte deudora toma a su exclusivo cargo todos los gastos y honorarios de esta
14 hipoteca, su inscripción, reinscripción, así como los de cancelación, cuya escritura
15 será otorgada por ante el escribano que designe la parte deudora. **DÉCIMA TER-**
16 **CERA:** Las partes convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes:
17 la parte deudora en Buschiazzo 3055, 6° piso, oficina 602 de esta ciudad y la parte
18 acreedora en Zabala 1837 de esta ciudad y b) Someterse a la jurisdicción de los
19 Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a
20 cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.- **DÉCIMA CUARTA:** Procedi-
21 miento de ejecución: El incumplimiento de La Deudora de cualquiera de las obli-
22 gaciones asumidas en los términos del presente contrato, habilitará a la Acreedora
23 a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, sirviendo el presente como tí-
24 tulo ejecutivo, pudiendo optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judi-
25 cial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando



N 022605029

La Deudora expresa conformidad a tal efecto. Los inmuebles saldrán a la venta 26
completamente desocupados. La Acreedora deberá solicitar la venta judicial de los 27
inmuebles en forma conjunta, por el martillero que la misma designe, sirviendo de 28
base para la venta el importe de Saldo de Precio adeudado, con más los acrecidos 29
estimados a la fecha presunta de cobro. Si fracasare el remate por falta de postores, 30
podrá la Acreedora a su elección pedir se le adjudique en pago por la base o bien 31
disponer de un nuevo remate, reduciendo la base en un veinticinco por ciento. Si 32
tampoco existieran postores se ordenará la venta sin limitación de precio, siempre 33
que La Acreedora no solicitare que se le adjudique el bien en pago por la base del 34
segundo remate. Queda expresamente pactado que, en caso de resultar la Acreedo- 35
ra adquirente de los inmuebles en subasta, podrán solicitar al Juzgado actuante la e- 36
ximición de pagar seña y podrá compensar total o parcialmente el precio de com- 37
pra de los inmuebles obtenidos en subasta con el saldo adeudado por La Deudora 38
calculado a la fecha en que La Acreedora deba depositar el saldo de precio. Los e- 39
ventuales incumplimientos por parte de la Acreedora, tenedora de los inmuebles, 40
en virtud la constituto posesorio celebrada en la presente escritura, podrán ser pre- 41
sentados por La Deudora como una excepción de pago, respecto de la acreencia de 42
ésta y/o sus obligados solidarios. - **DÉCIMA QUINTA:** La deudora se reserva el 43
derecho de cancelar totalmente lo adeudado antes del vencimiento pactado. - Asi- 44
mismo, podrá realizar pagos parciales a cuenta del saldo de precio. - La cancelación 45
anticipada y los pagos parciales son sin penalidad alguna. - **DÉCIMA SEXTA:** La 46
recepción de un pago parcial por la Acreedora no implicará ni debe interpretarse en 47
ningún caso como quita, espera, prórroga, condonación, novación, suspensión, dife- 48
rimiento, renuncia, etc. a favor de la Deudora. Lo establecido en la presente clausu- 49
la no requiere que la Acreedora formule reserva al recibir el pago parcial o exten- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 022605030



1 der el recibo, bastando para que se tenga por efectuada dicha reserva lo establecido
2 por anticipado en esta cláusula.- **DÉCIMA SEPTIMA**: En caso de modificaciones
3 relativas a la prórroga del plazo, al diferimiento de pago, o modificaciones de sus
4 condiciones por cualquier otro motivo, no se producirá novación y se conservará
5 con todos sus efectos el origen del crédito y la antigüedad de la obligación de la
6 Deudora, manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se
7 conviene que si por la naturaleza del caso se interpretare que existió novación sub-
8 sistirá plenamente la garantía hipotecaria puesto que la Acreedora se reserva expre-
9 samente dicha subsistencia (artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Na-
10 ción).- **DÉCIMA OCTAVA**: En caso de que en una o más ocasiones, cualquiera
11 de las partes dispense a la otra del estricto cumplimiento de una o más obligacio-
12 nes a su cargo, o demore en ejercer cualquier derecho que le otorga la convención
13 hipotecaria o la ley, tal dispensa, o demora, no podrá ser interpretada como renun-
14 cia de su parte a cualquier derecho o facultad que le otorgue la convención hipote-
15 caria o la ley, que se halle a cargo de dicha parte y **DÉCIMA NOVENA**: La decla-
16 ración judicial de nulidad, inexigibilidad, inoponibilidad, invalidez y/o ineficacia
17 de una o más disposiciones del presente contrato no perjudicará de manera alguna
18 y no podrá ser utilizada, opuesta y/o alegada en contra de la plena vigencia, vali-
19 dez, eficacia y/u oponibilidad de las restantes disposiciones, las que conservarán su
20 validez y fuerza vinculante y **VIGÉSIMA**: Las partes convienen que a los efectos
21 fiscales el monto de la presente hipoteca asciende a la suma de \$74.880.000 al
22 cambio de la moneda extranjera al valor de \$20,80 por cada DÓLAR ESTA-
23 DOUNIDENSE BILLETE conforme la cotización del dólar billete en el mercado
24 libre de cambio tipo vendedor al cierre de las operaciones del 26 de abril de 2018
25 informado por el "BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA".- **CONSTANCIAS**



N 02 2605030

NOTARIALES: Yo, la Escribana Autorizante **HAGO CONSTAR** que: **I) TÍTULO-** 26
LO Y REGISTRACIONES: Los inmuebles le **CORRESPONDEN** a La Vendedo- 27
ra, en virtud de los siguientes títulos y antecedentes, a saber: **1) Por compraventa** 28
que realizara a Teófilo Renato Brosens, según escritura 167 del 3 de marzo de 29
1969 pasada ante el Escribano de esta Ciudad, José Luis Puiggari al folio 433 del 30
Registro Notarial 453 a su cargo, cuya Primera Copia debidamente inscrita en el 31
Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad el 31 de marzo de 1969, en la 32
Matrícula F.R. 17-2829, tengo a la vista para este acto, **2) Por compraventa que** 33
realizara a Teófilo Renato Brosens, según escritura 1742 del 1 de diciembre de 34
1969 pasada ante el Escribano de esta Ciudad, José Luis Puiggari al folio 5306 del 35
Registro Notarial 453 a su cargo, cuya Primera Copia debidamente inscrita en el 36
Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad el 10 de diciembre de 1969, en 37
la **Matrícula F.R. 17-4032**, tengo a la vista para este acto y **3) Por Cambio de De-** 38
nominación de la titular registral según escritura 1640 del 30 de diciembre de 1998 39
pasada ante la Escribana de esta ciudad, Marta B. Arisi al folio 6280 del Registro 40
Notarial 464 a su cargo, cuya Segunda Copia expedida el 26 de marzo de 2018 por 41
el Archivo de Protocolos Notariales del Colegio de Escribanos de la Ciudad de 42
Buenos Aires, inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad el 43
28 de marzo de 2018, en las **Matrículas F.R. 17-2829 y F.R. 17-4032** tengo a la 44
vista para este acto.- **II) NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción 17; 45
Sección 23; Manzana 27; Parcela 18A.- Para la Dirección de Catastro ambos in- 46
muebles se hallan unificados conforme surge del certificado catastral y para el Re- 47
gistro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, según actuación interna números 48
270 y 269 del 7 de enero de 2002 conforme surge de los certificados de dominio.- 49
III) PARTIDA INMOBILIARIA: 416.569 (DV05).- **IV) VALUACION FIS-** 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 404



N 022605031



1 **CAL:** \$16.142.045,38.- **V) VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA:** \$78.
2 348.147,66.- **VI) CERTIFICADOS REGISTRALES:** De los certificados que ten-
3 go a la vista para este acto y agrego a la presente, expedidos por el Registro de la
4 Propiedad Inmueble de esta Ciudad, el 13 de abril de 2018, bajo los números C-E
5 00264861 y CE 00264862 (dominios) y C-E 00264864 (inhibiciones), resulta que:
6 **a)** Los inmuebles constan inscriptos a nombre de La Vendedora y no están afecta-
7 dos por embargos, hipotecas ni demás restricciones, a excepción de: 1) Las servi-
8 dumbres predial y perpetua de carga, descarga, guarda y estacionamiento como pa-
9 dre de familia, como predios dominantes con inmueble Matrícula FR 17-4135, ano-
10 tadas la Matrícula FR 17-2829 en Asiento 34 y en la Matrícula FR 17-4032 en A-
11 siento 42 las que deben considerarse extinguidas en razón del otorgamiento de la
12 Escritura de extinción y cancelación de servidumbre del día de hoy pasada ante mi
13 al Folio 37 de este mismo Registro y Protocolo a mi cargo y 2) Las hipotecas en: **a)**
14 **Matrícula FR 17-2829.- Asiento 51:** Hipoteca a favor de Compañía General de Fi-
15 nanzas S.A. CUIT 30-71241457-6, por \$ 10.000.000 Esc. Suarez V. Registro 163
16 Cap.Fed., según escritura 522 del 01/7/2016, inscripta el 18/7/2016 y Asiento 53 y
17 54: Hipoteca a favor de Compañía General de Finanzas S.A. CUIT 30-71241457-6,
18 por \$ 10.000.000 Esc. Suarez V. Registro 163 Cap.Fed., según escritura 1044 del
19 24/11/2016, inscripta el 06/12/2016 y **b) Matrícula FR 17-4032: Asiento 66:** Hipo-
20 teca a favor de Compañía General de Finanzas S.A. CUIT 30-71241457-6, por \$ 20.
21 000.000 Esc. Suarez V. Registro 163 Cap.Fed., según escritura 495 del 22/6/2016,
22 inscripta el 5/7/2016 y Asiento 68.- Hipoteca a favor de Compañía General de Fi-
23 nanzas S.A. CUIT 30-71241457-6, por \$ 12.000.000. Esc. Suarez V. Registro 163
24 Cap. Fed., según escritura 639 del 11/8/2016, inscripta el 25/8/2016.- Todas ellas
25 deben considerarse extinguidas y canceladas por escrituras simultáneas del día de



N 022605031

la fecha pasadas ante la Escribana Suarez Verónica Natalia a los folios 2214 y 26
2217, respectivamente, del Registro Notarial 163 a su cargo y b) No constan inhibi- 27
ciones a nombre de La Vendedora ni de la Deudora Hipotecaria. - VII) **CERTIFI-** 28

CADOS ADMINISTRATIVOS: Los certificados administrativos solicitados de A- 29
lumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras y Ley 23.514 y 30
AYSA, se agregarán a la presente. - VIII) **CÓDIGOS DE OFERTA DE TRANS-** 31

FERENCIA DE INMUEBLES: La presente operación se halla comprendida en la 32
Resolución General 2371/07 y ccs. de la AFIP y en virtud de ello La Vendedora me 33
exhibe los Códigos de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI) números 34
38095560489438 y 38095071990564 con Vigencia hasta el 02/03/2020, habiéndose 35
se corroborado su autenticidad y vigencia, mediante la consulta en el sitio web de 36
la AFIP. - IX) **IMPUESTO A LAS GANANCIAS:** No se retiene suma alguna en 37

concepto del citado impuesto, en virtud de la declaración jurada efectuada en la 38
presente escritura por la Vendedora por estar exenta de dicho impuesto lo que acre- 39
dita con el Certificado de Exención expedido el 1/1/2018 por la AFIP bajo el núme- 40
ro 001/2018/003548/1 con vigencia hasta el 31/12/2018, habiéndose corroborado 41
su autenticidad y vigencia, mediante la consulta en el sitio web de la AFIP y X) 42

IMPUESTO DE SELLOS: Tengo a la vista un ejemplar original del Boleto de 43
Compraventa antes relacionado, suscripto por instrumento privado el 13 de marzo 44
de 2018, con la Boleta de Pago del Impuesto de Sellos, efectuado el 26 de abril de 45
2018 en el Banco Ciudad de Buenos Aires, Sucursal número 051, Pacifico, Termi- 46
nal 0191222X, Cajero 29, Comprobante: 715958690, por la suma de \$769.533,50 47
cuyo **Importe Nominal** es de \$725.975.- En virtud de la declaración jurada efec- 48
tuada en la presente escritura por la Vendedora de estar exenta de dicho impuesto 49
conforme el artículo 475 inc. 7 del Código Fiscal, se retiene en concepto del Im- 50



ACTUACION NOTARIAL
INSTRUMENTO N° 2028



N 022605032



1 puesto de Sellos la suma de \$1.932.265 para su depósito en legal tiempo y forma,
 2 de conformidad con el Código Fiscal del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y
 3 sus Reglamentaciones vigentes. - LEO la presente a los comparecientes, quienes en
 4 prueba de conformidad, la otorgan firmando ante mí, doy fe. - Eustaquio CAS-
 5 TRO, Aldo Jorge PEREZ, Pablo Damián LUDMER, ante mí, María Victoria
 6 GONZALÍA. - Esta mi sello - CONCUERDA con su escritura matriz que pasó an-
 7 te mí y obra al folio 41 del Registro Notarial 2028 a mi cargo. - Para LA COM-
 8 PRADORA - DEUDORA HIPOTECARIA expido la presente PRIMERA CO-
 9 PIA en once Fojas de Actuación Notarial numeradas correlativamente de la
 10 N022605022 a la presente que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

María Victoria González





N 022605032

608

24/15/2018
Hicena y Penin FISCALIZACIÓN Y-4032.
(12) H. 2018 y (12)
S/c. Venta - "VALE"

COMISIÓN ADMINISTRATIVA DE FISCALIZACIÓN
Registro de la Propiedad

- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43



M.J. - R.P.I. Total \$373390.00
Ley \$3150.00 AFIP \$370240.00



23 MAY 2018 10:42

D E00383710
Lote: L00119244

ANEXO III AL CONVENIO ENTRE FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO
FEDERICO LACROZE 1947/1955 Y ARGENCONS S.A.

Escritura de cancelación de hipoteca



RAQUEL N. GERSCOVICH de ~~UBMER~~
ABOGADA - ESCRIBANA
Mat. 2893

N 023327739



1 FOLIO: 1587.- PRIMERA COPIA.- CANCELACIÓN DE HIPOTECA: "FUN-
2 DACIÓN UNIVERSIDAD DE BELGRANO DOCTOR AVELINO PORTO" a
3 favor de "BSD FIDUCIARIA S.A."- ESCRITURA NÚMERO: TRESCIEN-
4 TOS NUEVE.- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la Re-
5 pública Argentina, a los **nueve** días del mes de **octubre** del año **dos mil**
6 **dieciocho**, ante mí, Escribana Autorizante, COMPARECEN: **don Eusta-**
7 **quio CASTRO**, argentino, nacido el 3 de marzo de 1933, titular del Docu-
8 mento Nacional de Identidad número 4.112.087, C.U.I.T. 20-04112087-9,
9 casado; y **don Aldo Jorge PEREZ**, argentino, nacido el primero de mayo
10 de 1936, titular del Documento Nacional de Identidad número 4.183.347, C.
11 U.I.T. 20-04183347-6, casado, ambos domiciliados en la calle Zabala núme-
12 ro 1837, de esta Ciudad; personas mayores de edad, a quienes identifico
13 en los términos del inciso b) del artículo 306 del Código Civil y Comercial
14 de la Nación, por ser de mi conocimiento.- **INTERVIENEN** ambos compare-
15 cientes, en nombre y representación y en su carácter de **Apoderados** de la
16 "**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BELGRANO DOCTOR AVELINO POR-**
17 **TO**", C.U.I.T. 30-54461190-5, con domicilio en la calle Zabala número
18 1837, de esta Ciudad; a mérito de la Segunda copia del Poder General Am-
19 plio de Administración y Disposición, otorgado por escritura de fecha 11 de
20 julio de 2014, pasado ante el Escribano de esta Ciudad, Néstor Condoleo,
21 al folio 244 del Registra 504 a su cargo, cuya segunda copia tengo a la vis-
22 ta, con facultades suficientes para este acto, del que surge que la Funda-
23 ción fue constituida por: **a)** Estatuto de fecha 2 de noviembre de 1964, apro-
24 bado por Resolución número 1533 del Ministerio de Educación y Justicia el
25 29 de septiembre de 1965; **b)** Reforma de estatuto aprobada por Resolu-

11

M.J. - R.P.T.
22 OCT 2018 09:54
DE00738432

11



N 023327739

ción número 336 del 16 de febrero de 1972 en la Inspección de Personas 26
Jurídicas; **c)** Reforma de Estatuto aprobada por Resolución número 1390 27
del 7 de marzo de 1979 en la citada Inspección; **d)** Reforma de Estatuto a- 28
probada por Resolución número 1383 del 19 de diciembre de 1994 en la ci- 29
tada Inspección, donde se modificó el objeto social; **e)** Reforma de estatuto 30
aprobada por Resolución número 222 del 24 de marzo de 1998, donde se 31
modifica la denominación anterior de Fundación Universidad de Belgrano, 32
por la actual, antes mencionada de la que es continuadora; y **f)** Reforma de 33
Estatuto aprobada por Resolución 425 del 13 de mayo de 1998 en la citada 34
Inspección.- De la documentación relacionada sus originales tengo a la vis- 35
ta para el acto, y en fotocopia autenticada agrego a la presente.- Y los com- 36
parecientes en los carácter invocados y acreditados, EXPRESAN: **PRIME-** 37
RO: a) Que con fecha 27 de abril de 2018, pasada ante la Escribana de es- 38
ta Ciudad, María Victoria Gonzalía, al folio 41 del Registro 2028 a su cargo, 39
protocolo de dicho año, **"FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BELGRANO** 40
DOCTOR AVELINO PORTO", vendió a la sociedad **"BSD FIDUCIARIA S.** 41
A." en su carácter de Fiduciario del **"FIDEICOMISO LACROZE 1955"**, 42
los siguientes inmuebles: **a)** una FINCA, con todo lo en ella edificado, clava- 43
do, plantado y adherido al suelo, ubicada en la Zona Norte de esta Ciudad, 44
Circunscripción 17, con frente a la **AVENIDA FEDERICO LACROZE núme-** 45
ros MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE, MIL NOVECIENTOS CIN- 46
CUENTA Y CINCO, entre Luis María Campos y Villanueva, el que se desig- 47
na según título antecedente como Parcela Diecinueve B, que tiene las si- 48
guientes medidas y linderos: veintitrés metros treinta y un centímetros de 49
frente en su línea OM; cincuenta metros con noventa y siete centímetros de 50



RAQUEL N. GERSCOVICH de LUDMER
ABOGADA - ESCRIBANA
Mat. 2803

N 023327740



1 fondo en su costado Sud Oeste en su línea MN; cincuenta y un metros die-
2 ciséis centímetros de fondo en su costado Nord Este, en su línea IO, tenien-
3 do en su contrafrente que está formado por una línea quebrada, en su pri-
4 mer tramo de Sud Oeste a Nord Este once metros cuatro centímetros (línea
5 NJ) y en su segundo tramos; doce metros veintisiete centímetros (línea IJ)
6 que cierra la figura, lo que hace una **SUPERFICIE TOTAL de MIL CIENTO**
7 **NOVENTA Y UN METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS**, lindan-
8 do por su frente al Sud Este con Avenida Federico Lacroze, por su costado
9 al Sud Oeste parcela Dieciocho, por su contrafrente al Nord Oeste con la
10 parcela Diez B y por su otros costado al Nord Este con la parcela Veintiu-
11 no.- Los ángulos perimetrales de la fracción son los siguientes: ángulos
12 Sud (letra M) mide noventa grados cincuenta minutos; ángulo Oeste (letra
13 N) mide noventa grados; ángulo del contrafrente (letra J) mide: ciento seten-
14 ta y nueve grados, dieciocho minutos, ángulo Norte (letra I) mide: noventa
15 grados, cuarenta y dos minutos; ángulo Este (letra O) mide: ochenta y nue-
16 ve grados, diez minutos, cuya primera copia se inscribió en el Registro de
17 la Propiedad inmueble el 23 de mayo de 2018 en la Matrícula F.R.17-2829
18 y **b) un LOTE DE TERRENO**, con todo lo en él edificado, clavado, plantado
19 y adherido al suelo, ubicado en la Zona Norte de esta Ciudad, Circunscrip-
20 ción 17, con frente a la **AVENIDA FEDERICO LACROZE antes número**
21 **1971, hoy SIN NUMEROS**, entre Luis María Campos y Villanueva, el que
22 se designa con el número DOCE compuesta su extensión de: nueve metros
23 ochenta y ocho centímetros de frente al Sud Este sobre la Avenida Federico
24 Lacroze, igual medida en contrafrente al Nord Oeste lindando con los lotes
25 Nueve al Catorce; cincuenta y un metros tres centímetros de fondo en el



N 023327740

costado Sud Oeste, lindando con lote Diecinueve y cincuenta y un metros 26
cuatro centímetros en su otro costado al Nord Este lindando con lote 11, cu- 27
ya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 23 28
de mayo de 2018 en la Matrícula F.R. 17-4032.- **NOMENCLATURA CA-** 29
TASTRAL: Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 27, Parcela 18A.- **SE-** 30
GUNDA: Dicha venta fue realizada por la suma total de **SIETE MILLONES** 31
CIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES (u\$s 7.100.000), de 32
los cuales al momento del otorgamiento de la escritura antecedente relacio- 33
nada en la cláusula primera del presente se había abonado la suma de 34
TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES BI- 35
LLETES, y el saldo, o sea la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL** 36
DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES (U\$S 3.600.000), se constituyó 37
derecho real de hipoteca sobre los inmuebles relacionados en el punto pri- 38
mero correspondiendo la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREIN-** 39
TA Y CINCO MIL DOSCIENTOS ONCE DOLARES ESTADOUNIDENSES 40
BILLETES CON VEINTISIETE CENTAVOS a la finca relacionada en el inci- 41
so a) del punto primero de la presente y la suma de **UN MILLÓN SESENTA** 42
Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES ESTA- 43
DOUNIDENSES CON SETENTA Y TRES CENTAVOS al lote de terreno re- 44
lacionado en el inciso b) del punto primero de la presente. **TERCERA:** Con 45
fecha 7 de septiembre de 2018, pasada ante la Escribana Laura Diaco, al fo- 46
lio 277 del Registro 2131 a su cargo, entre la "**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD** 47
DE BELGRANO DOCTOR AVELINO PORTO" en adelante "la parte acree- 48
dora" y "**BSD FIDUCIARIA S.A.**" en su carácter de **Fiduciario del "FIDEI-** 49
COMISO LACROZE 1955", en adelante "la parte deudora", redujeron el 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 023252130



1 monto de hipoteca a la suma de OCHOCIENTOS MIL DOLARES ESTA-
2 DOUNIDENSES (U\$S 800.000), quedando la misma afectando únicamente
3 a la FINCA relacionada en el inciso a) cláusula primera de la presente escri-
4 tura, con todo lo en él edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, ubi-
5 cado en la Zona Norte de esta Ciudad, Circunscripción 17, con frente a la
6 **AVENIDA FEDERICO LACROZE números MIL NOVECIENTOS CUAREN-**
7 **TA Y SIETE, MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO**, entre Luis María
8 Campos y Villanueva, cuyos medidas y superficies se dan íntegramente por
9 reproducidas, la que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro
10 de la Propiedad Inmueble, en la Matrícula F.R.17-2829; y en el mismo acto,
11 se dio por liberada y cancelada la hipoteca sobre el **LOTE DE TERRENO**
12 mencionado en el inciso b) del punto primero de la presente escritura, con
13 todo lo en él edificado, clavado, plantado y adherido al suelo, ubicado en la
14 Zona Norte de esta Ciudad, Circunscripción 17, con frente a la **AVENIDA**
15 **FEDERICO LACROZE antes número 1971, hoy SIN NUMEROS**, entre
16 Luis María Campos y Villanueva, cuyos linderos y superficies se dan ínte-
17 gramente por reproducidas, lo que se encuentra en trámite de inscripción
18 en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la Matrícula F.R. 17-4032.- Y
19 **LOS COMPARECIENTES, CONTINUAN DICIENDO:** que recibieron antes
20 de ahora, de manos de la parte deudora la suma total de OCHOCIENTOS
21 MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 800.000), mediante depositos
22 bancarios efectuados en Banco Galicia, cuenta número 9750054-8322-5,
23 CBU 0070322031009750054851 de la siguiente manera, con fecha 21 de
24 septiembre de 2018 la suma de dólares estadounidenses Trescientos mil
25 (U\$S 300.000), con fecha 28 de septiembre de 2018 la suma de dólares es-

04 M. J. - R.P.I. Total \$210.00
Ley: \$210.00 AFIP: \$0.00



09 M.J. - R.P.I. Total \$1010.00

Ley: \$1010.00 AFIP: \$0.00

URGENTE

22 OCT 2018 09:54

D E00738432
Lote: L00248012



N 023252130

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SUBSECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRARIALES
Registro de Inmuebles
Buenos Aires
REGISTRARIO: *Chce Aucion* 22/10/2018
En la matricula: *7 - 28 28/10/2018*

tadounidenses Trescientos mil (U\$S 300.000), con fecha primero de octubre de 2018 la suma de dólares estadounidenses Cien mil (U\$S 100.000) y con fecha 3 de octubre de 2018 la suma de dólares estadounidenses Cien mi (U\$S 100.000), otorgando por medio de la presente suficiente recibo y carta de pago, dando por saldado íntegramente el precio de la compraventa de los inmuebles precedentemente referenciados y, consecuentemente, el monto de hipoteca; y que vienen a dar por **CANCELADA**, nula y sin valor alguno la relacionada hipoteca consintiendo en que así se inscriba en el Registro respectivo. Y **YO LA ESCRIBANA AUTORIZANTE** dejo constancia que a los efectos tributarios y registrales, tomando en cuenta la cotización del dólar del Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor, al cierre de las operaciones del día hábil inmediato anterior al de su cancelación, es decir U\$S 1 igual a \$ 38,40 en virtud a lo cual el monto de la presente cancelación de hipoteca es equivalente a la suma de Treinta millones setecientos veinte mil pesos (\$ 30.720.000).- **LEÍDA** que les fue a los comparecientes, quienes así la otorgan y en prueba de conformidad la firman, por ante mí, doy fe.- **Eustaquio CASTRO.- Aldo Jorge PEREZ.-** Hay un sello.- Ante mí, Raquel N. GERSCOVICH de LUDMER.- **CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mí, al folio 1587 del Registro 93 a mi cargo.- **PARA SU INSCRIPCION** expido esta PRIMERA COPIA en tres fojas de actuación notarial números N 023327739/40 y el presente que sello y firmo en Buenos Aires, a diecinueve días de octubre de dos mil dieciocho.-

93
ISABEL TERESA VILLAGRA
Registro de la Propiedad Inmueble

D E00738432
Lote: L00248012
22 OCT 2018 09:54

RAQUEL N GERSCOVICH de LUDMER
ABOGADA - ESCRIBANA
Mat. 2803

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

ANEXO IV AL CONVENIO ENTRE FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO
FEDERICO LACROZE 1947/1955 Y ARGENCONS S.A.

Anteproyecto y Memoria Técnico Comercial

QUARTIER LACROZE





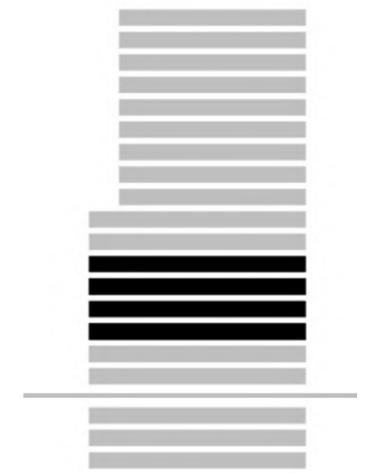
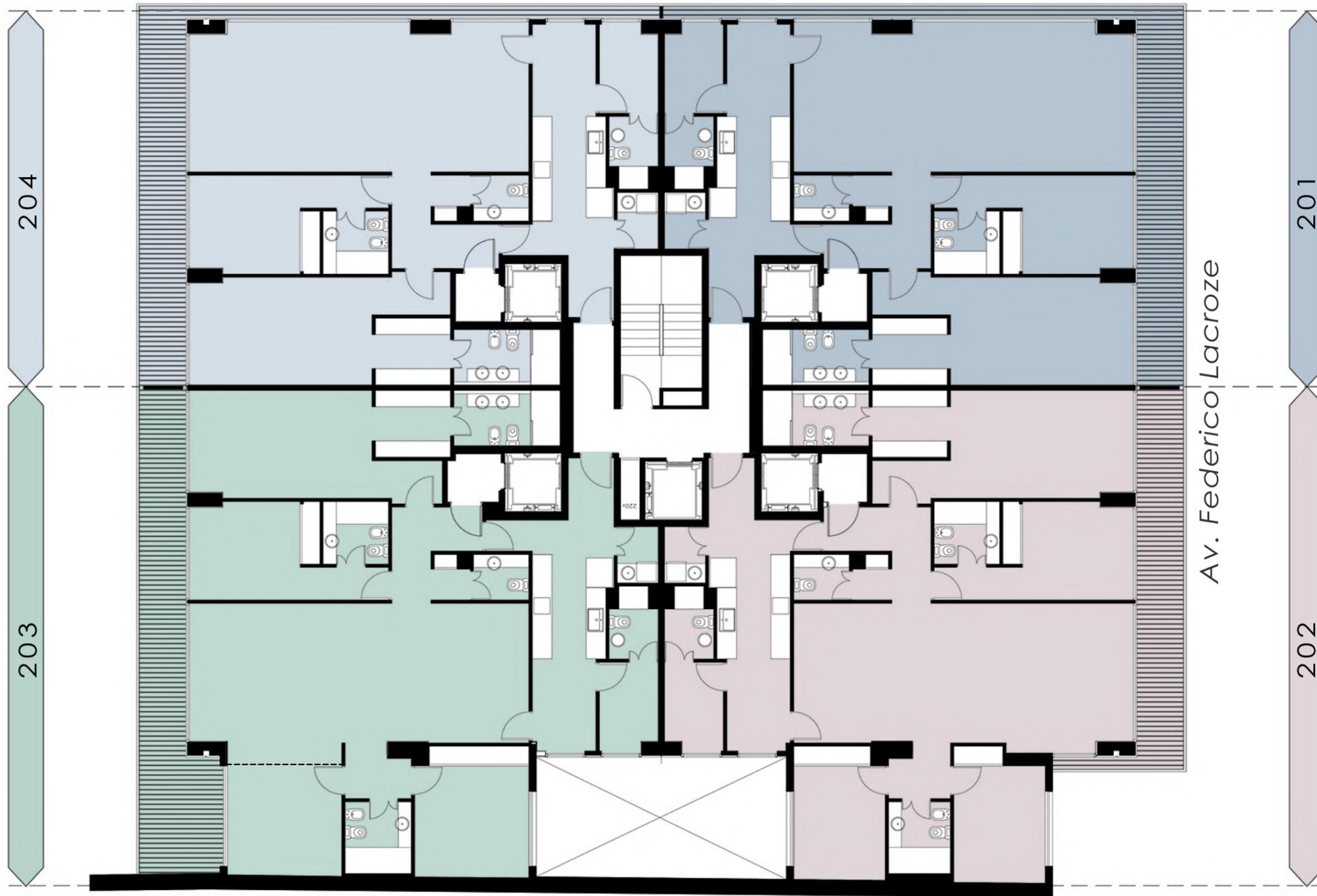
- 1. HALL ENTRADA
- 2. QUINCHO
- 3. SUM
- 4. VESTUARIOS
- 5. JUEGOS
- 6. PILETA
- 7. SOLARIUM
- 8. PILETA NIÑOS
- 9. ACCESO SUBSUELO
- 10. RAMPA SUBSUELO
- 11. VIGILANCIA



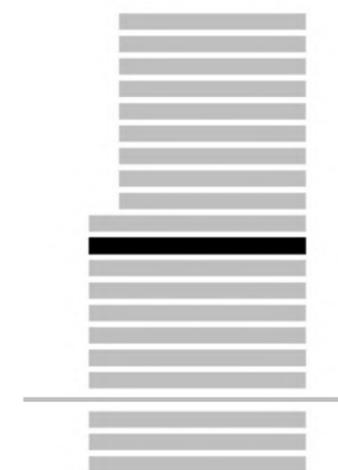
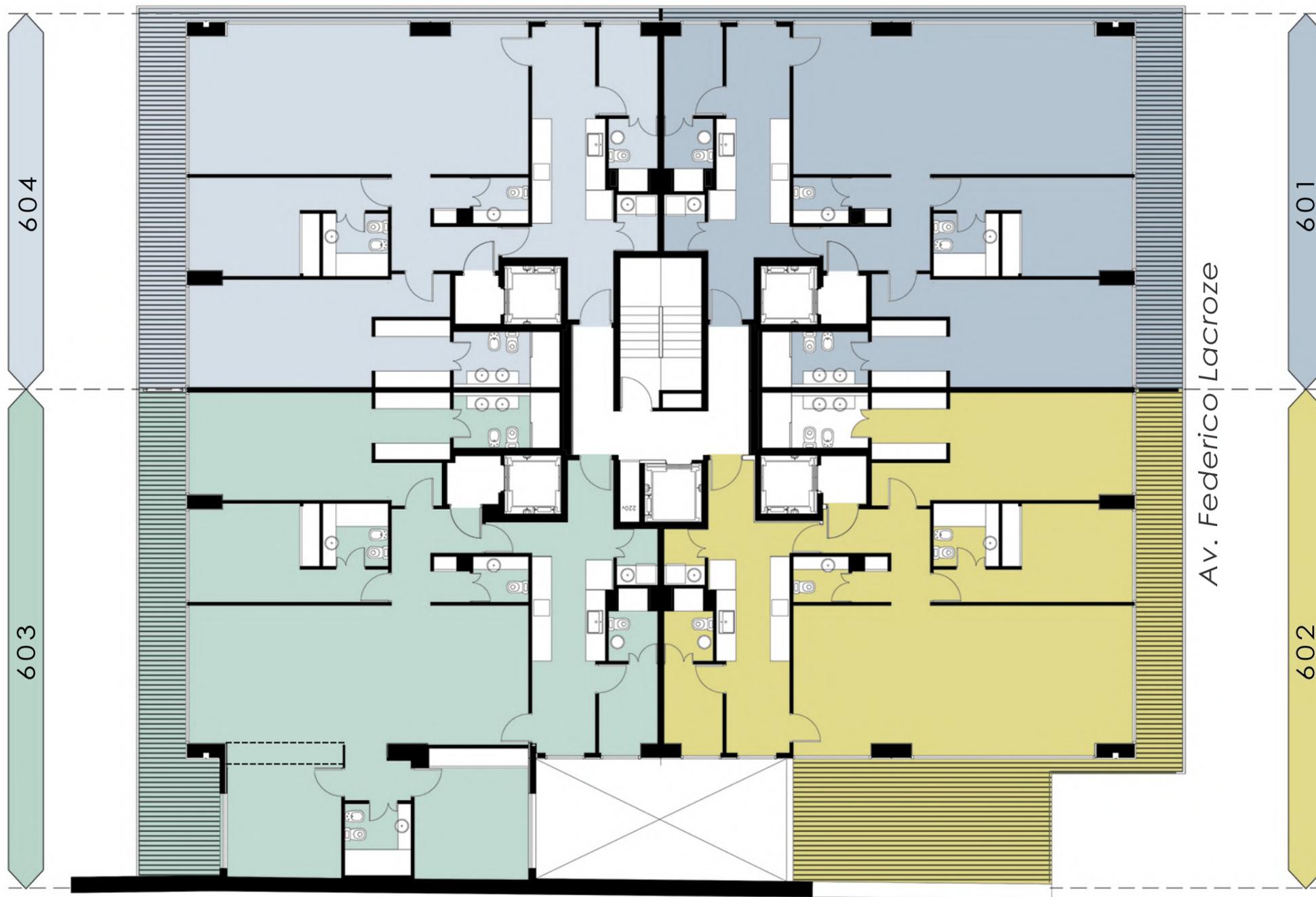


- UNIDAD F
- UNIDAD E
- UNIDAD H



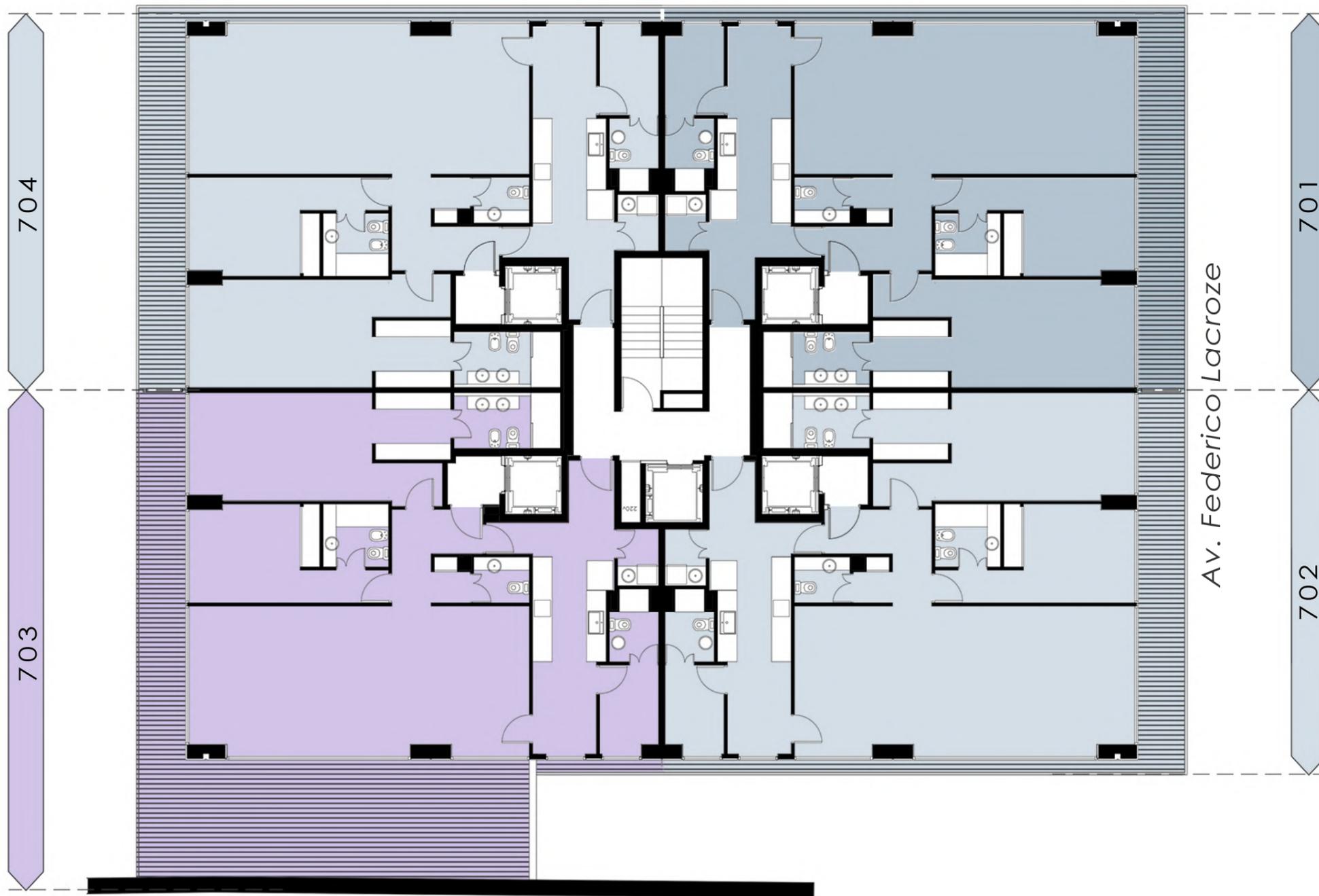


- UNIDAD A
- UNIDAD B
- UNIDAD C



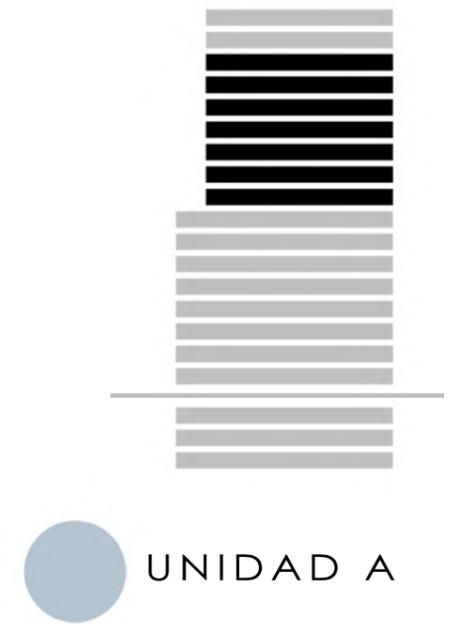
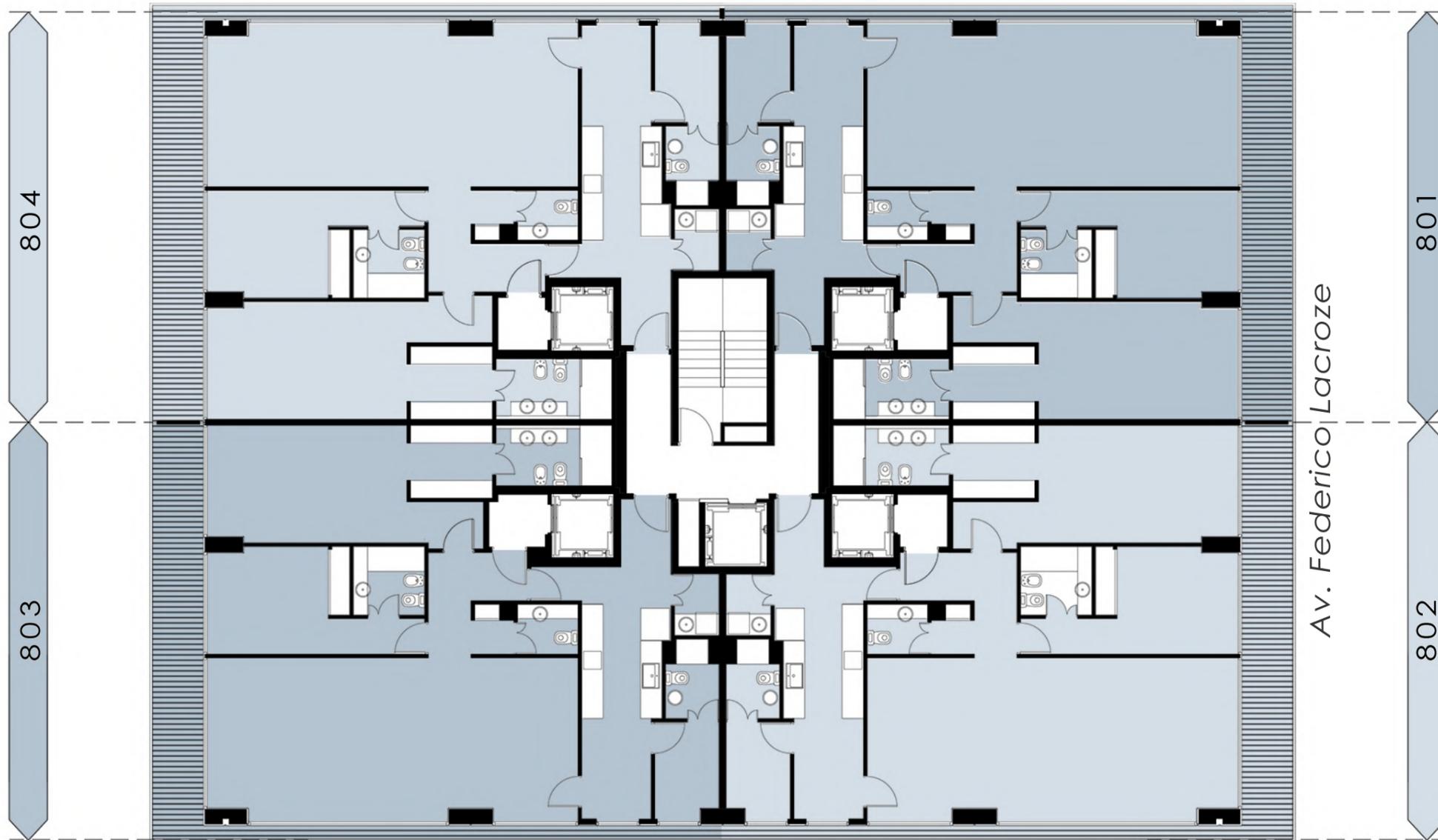
- UNIDAD A
- UNIDAD C
- UNIDAD G

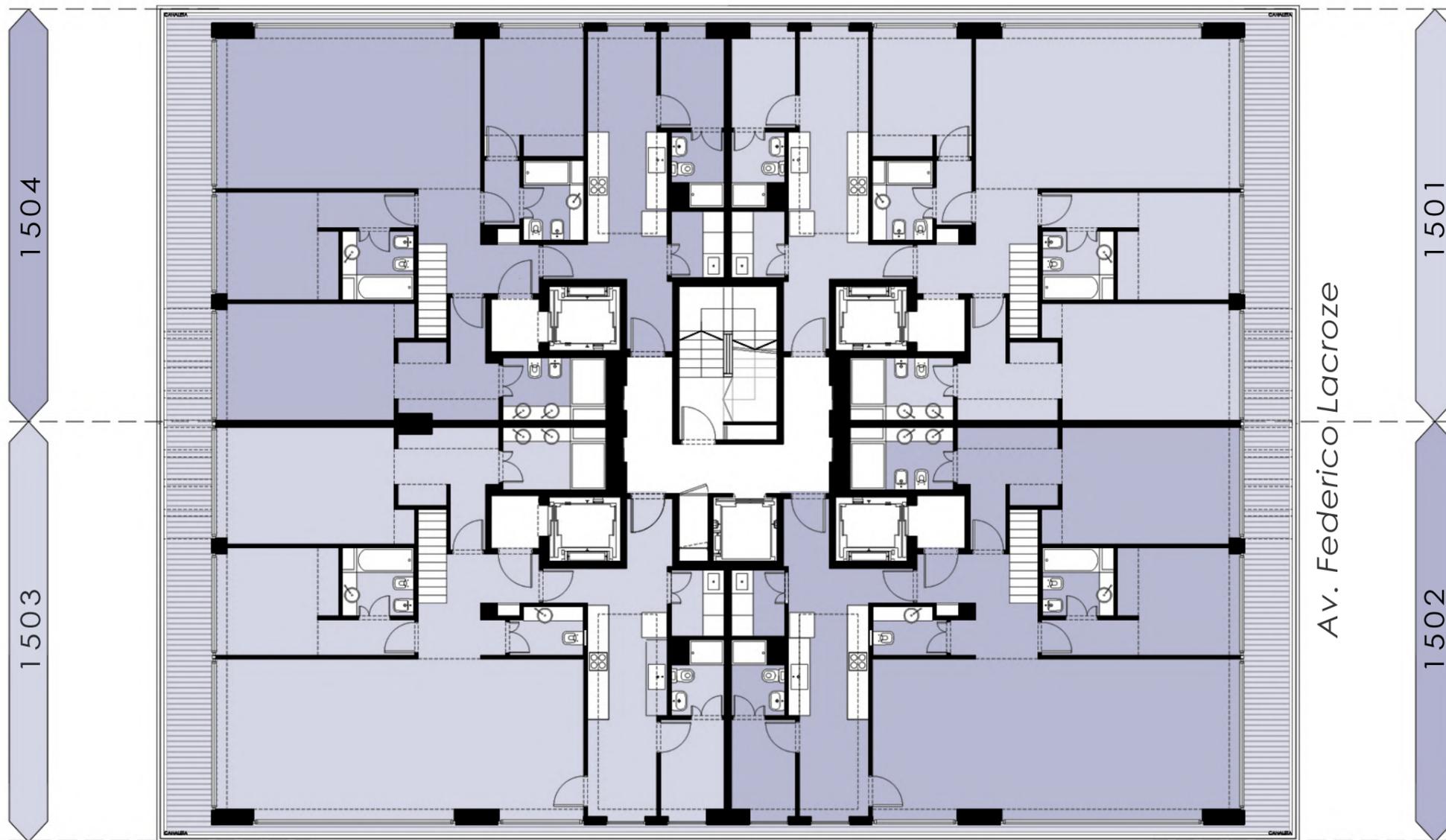


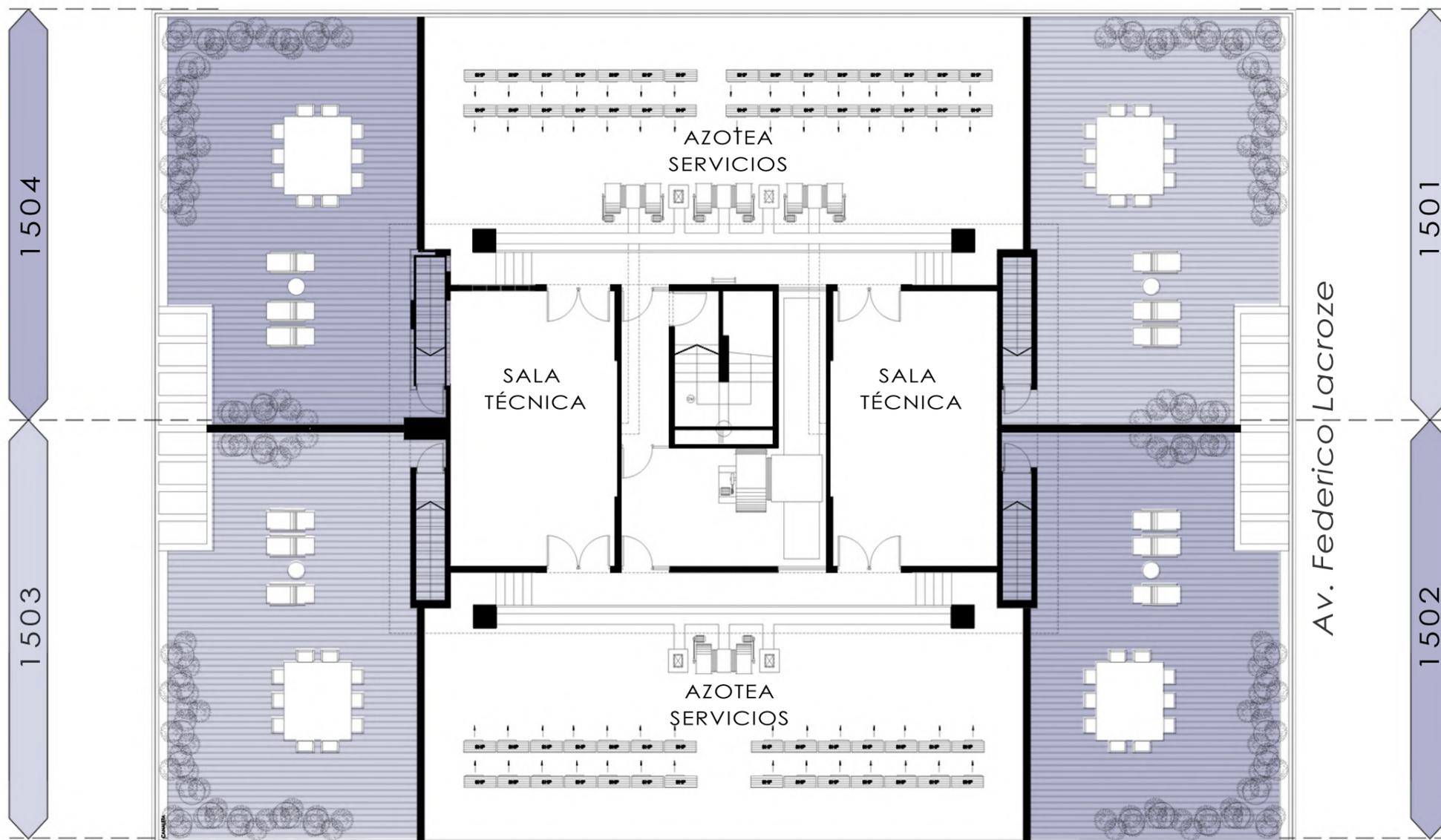


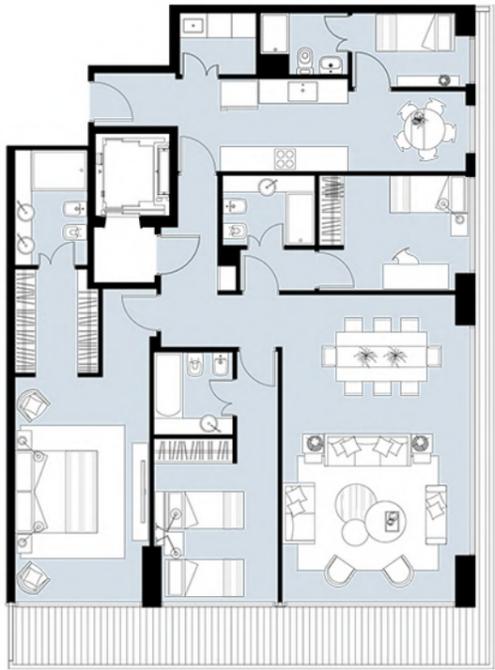
- UNIDAD A
- UNIDAD D





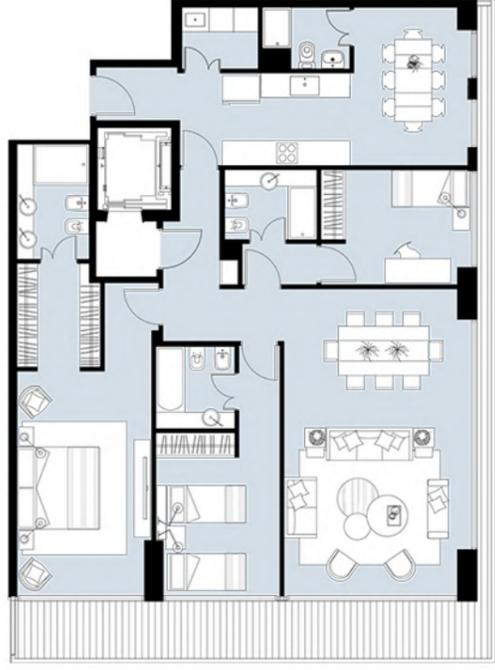






• UNIDAD 1 •

3 SUITES
DEPENDENCIA



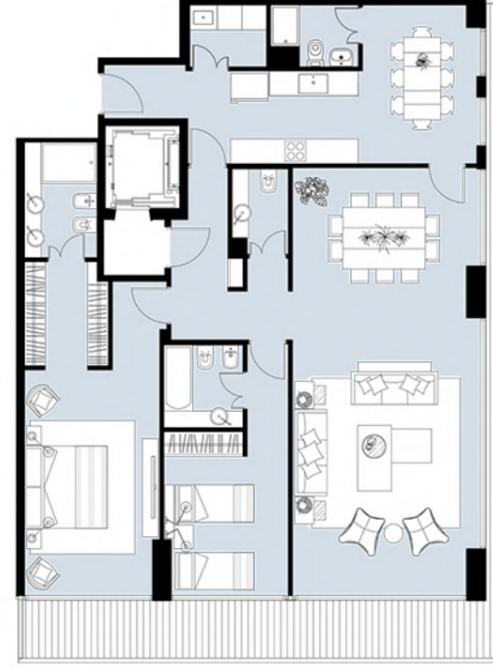
• UNIDAD 2 •

3 SUITES
GRAN COCINA



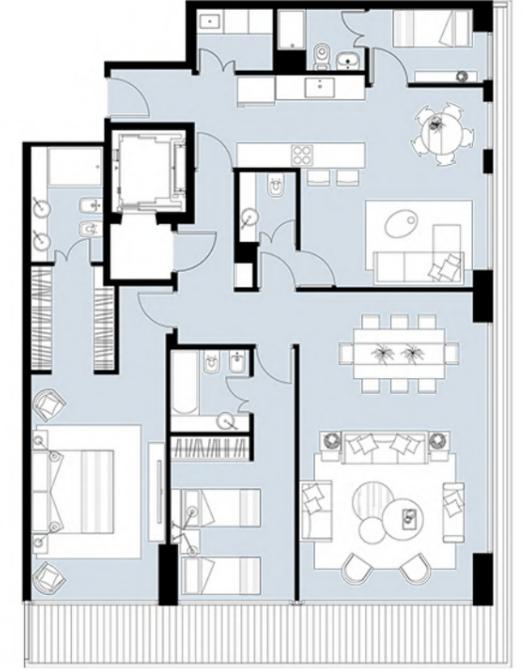
• UNIDAD 3 •

2 SUITES
DEPENDENCIA
GRAN RECEPCION



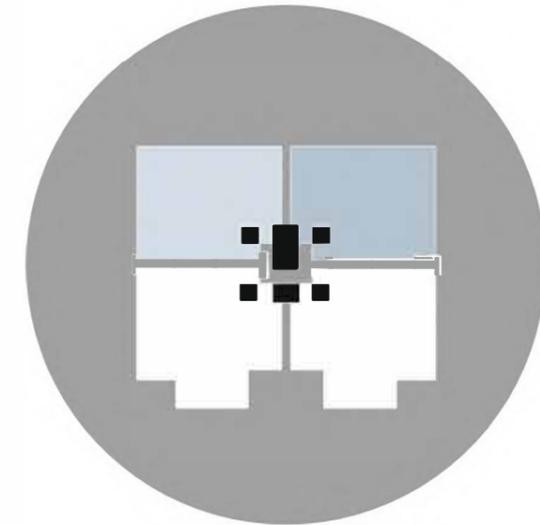
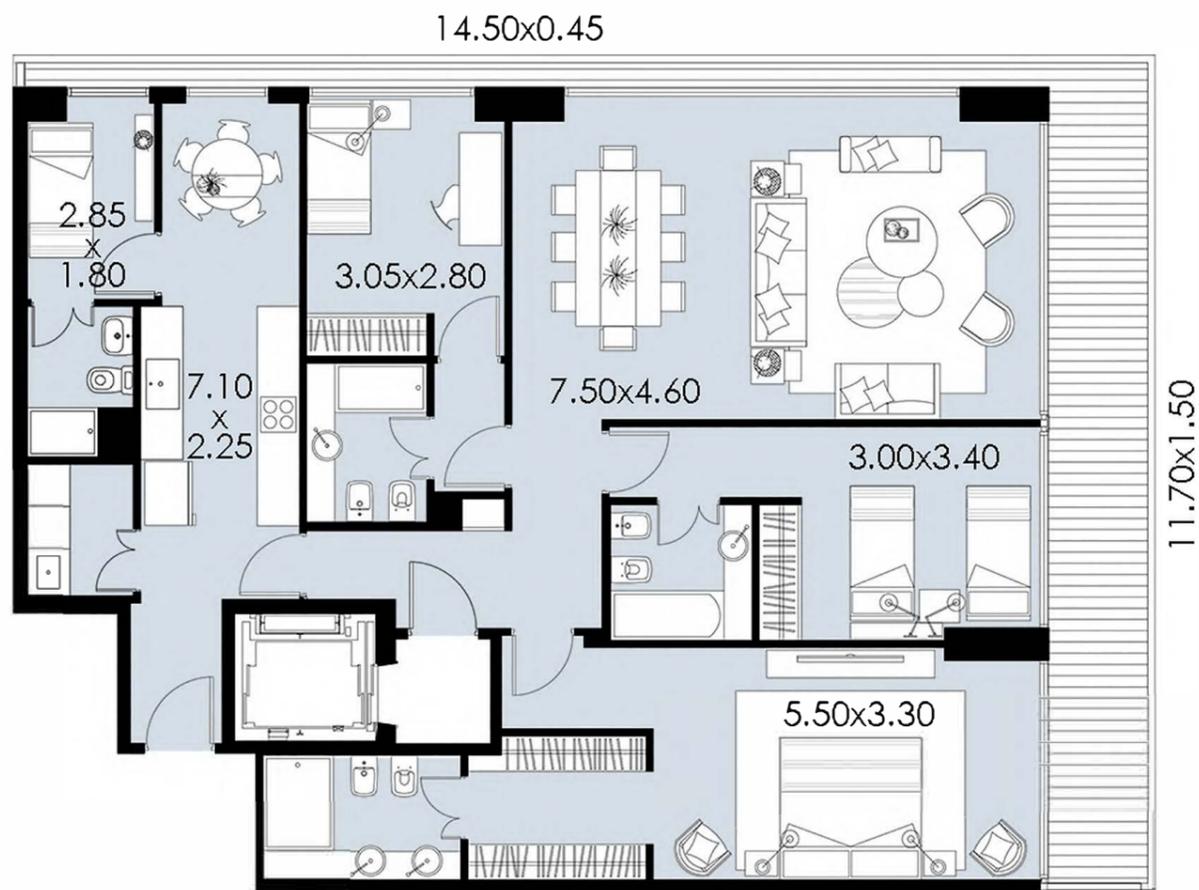
• UNIDAD 4 •

2 SUITES
GRAN COCINA
GRAN RECEPCION



• UNIDAD 5 •

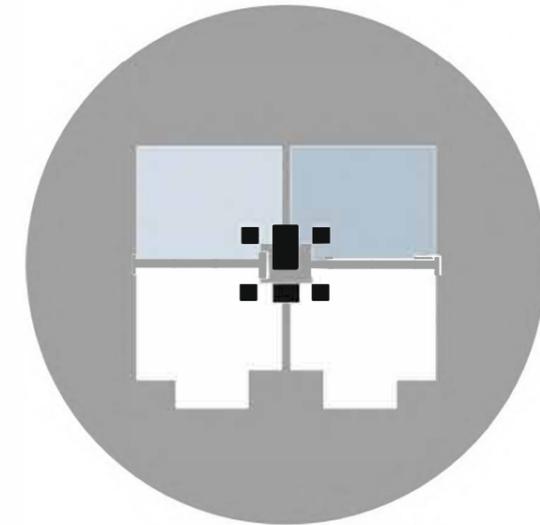
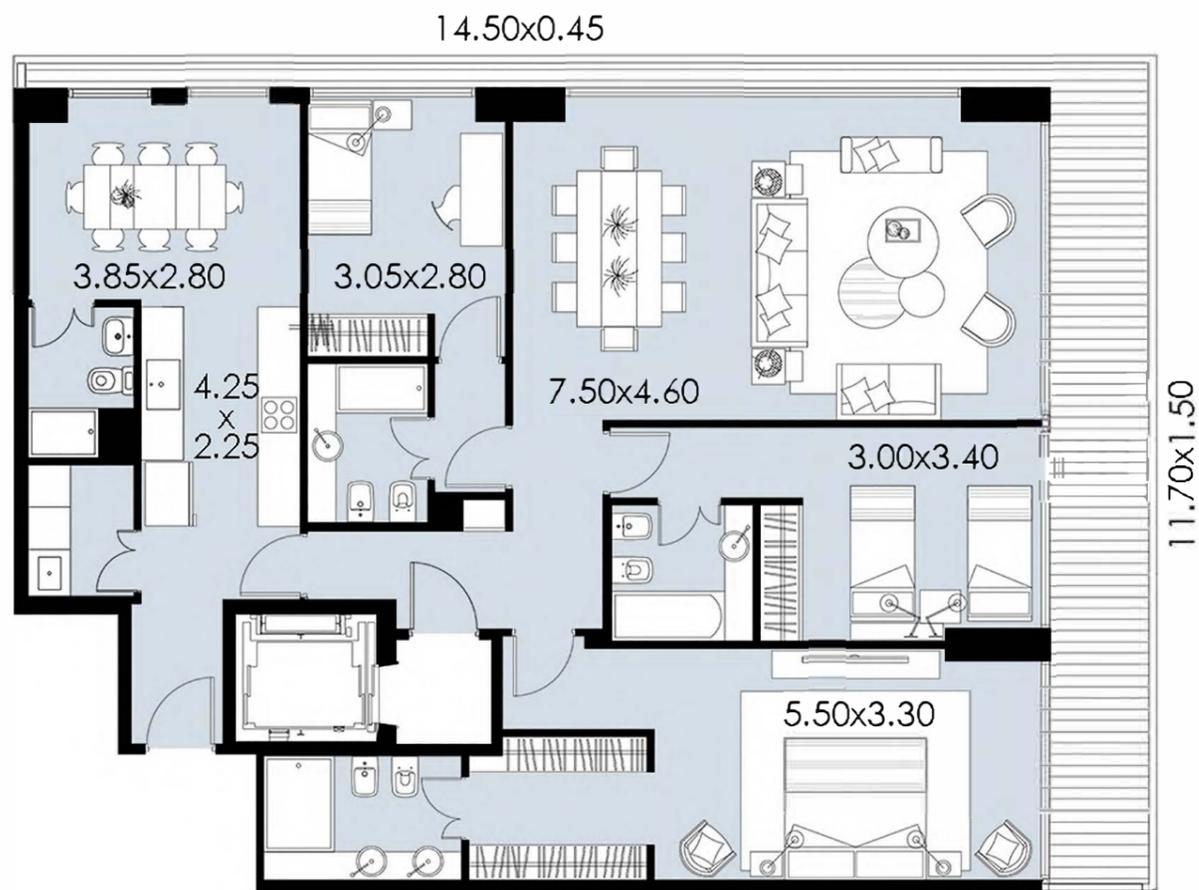
2 SUITES
DEPENDENCIA
PLAYROOM



PISOS 2 AL 15
(OPCIÓN 1)

3 Suites + Dependencia

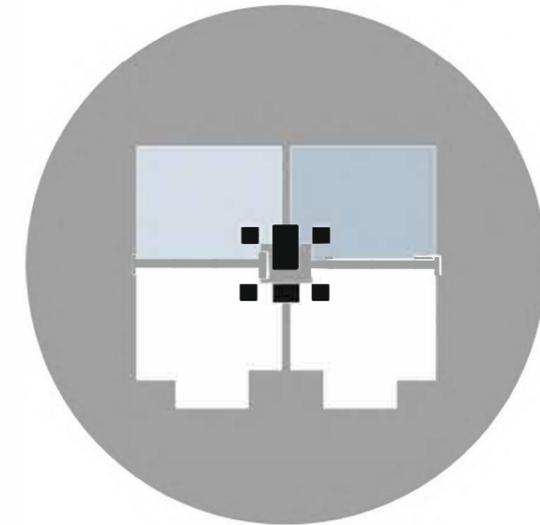
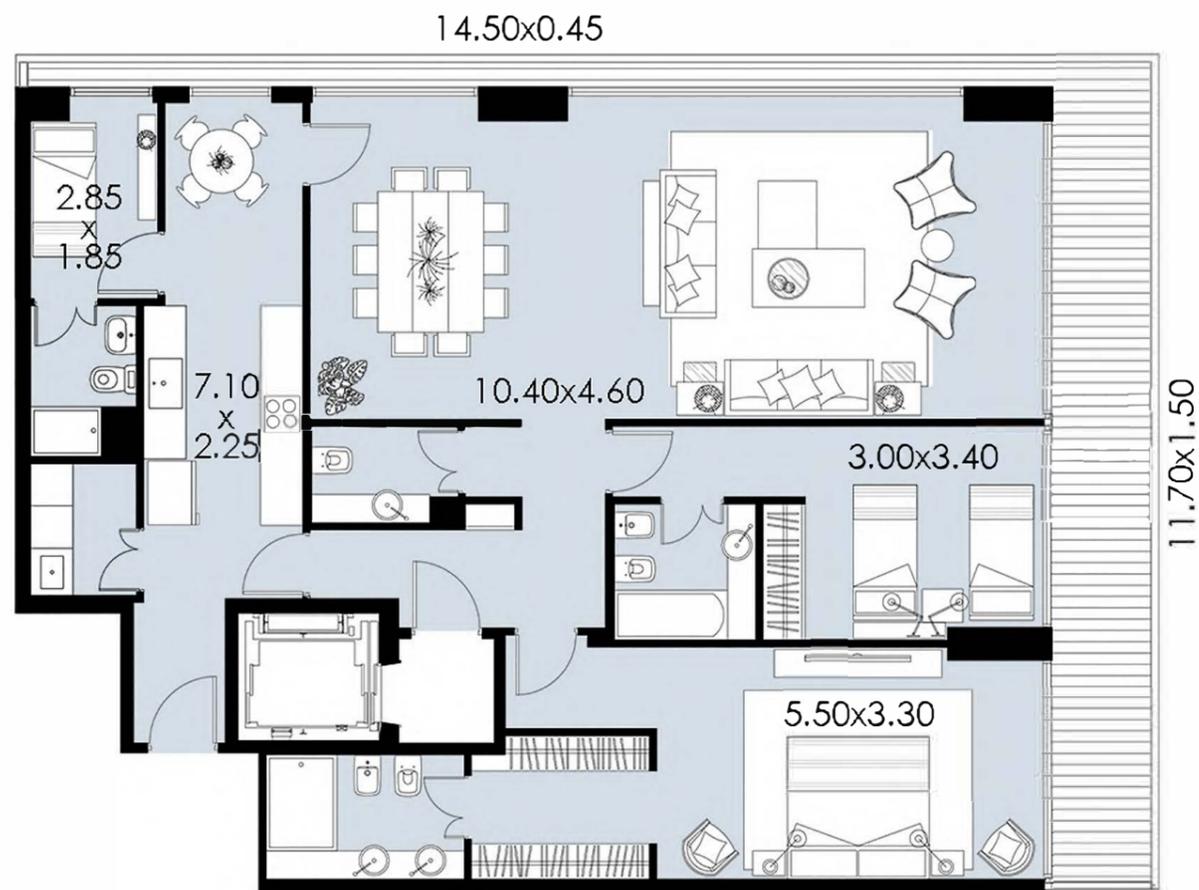
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	167.80 m²



PISOS 2 AL 15
(OPCIÓN 2)

3 Suites + Gran Cocina

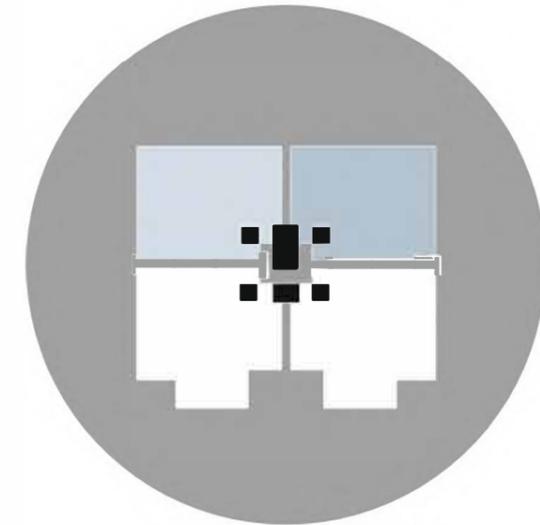
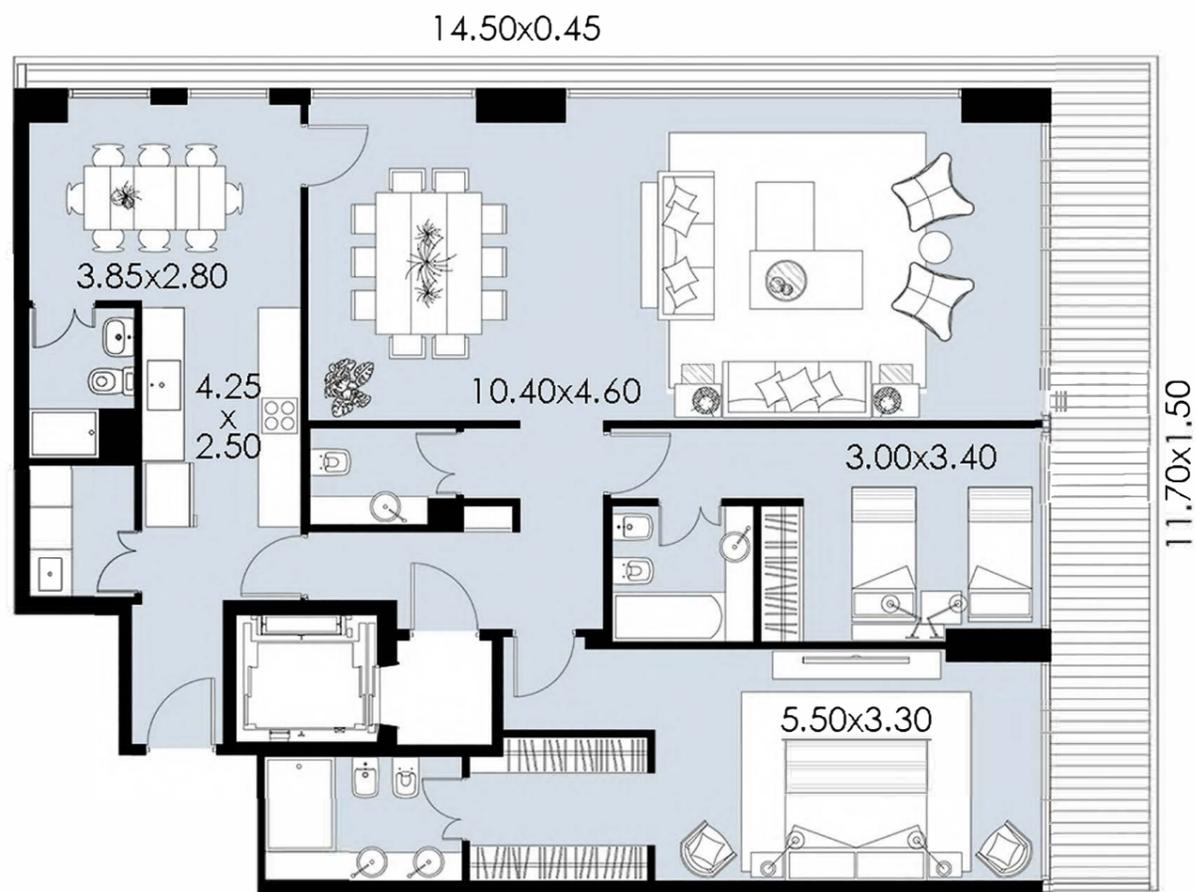
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	167.80 m²



PISOS 2 AL 15
(OPCIÓN 3)

2 Suites + Dependencia
Gran Recepción

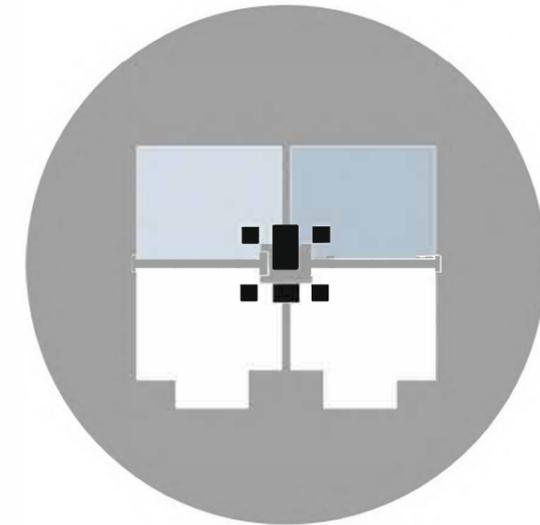
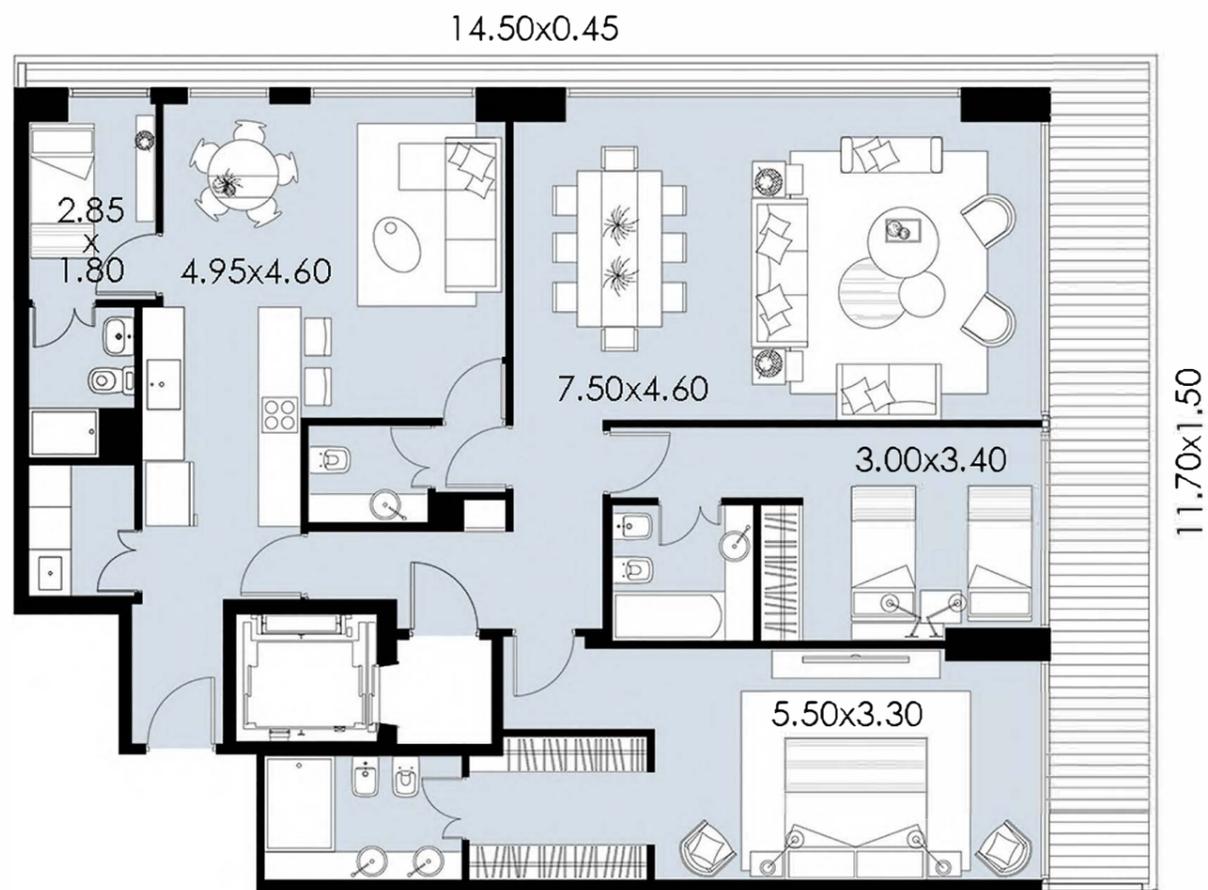
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	167.80 m²



PISOS 2 AL 15
(OPCIÓN 4)

2 Suites + Gran Cocina +
Gran Recepción

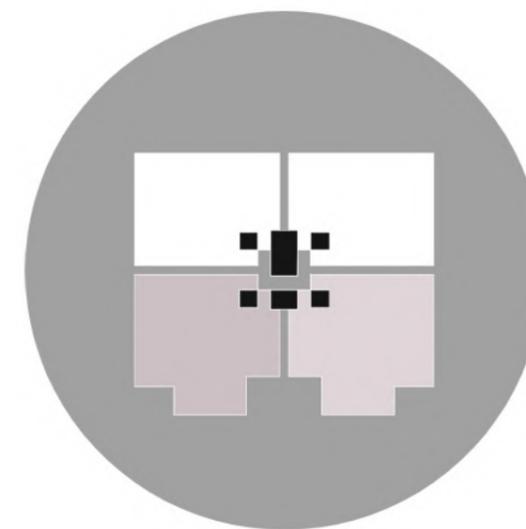
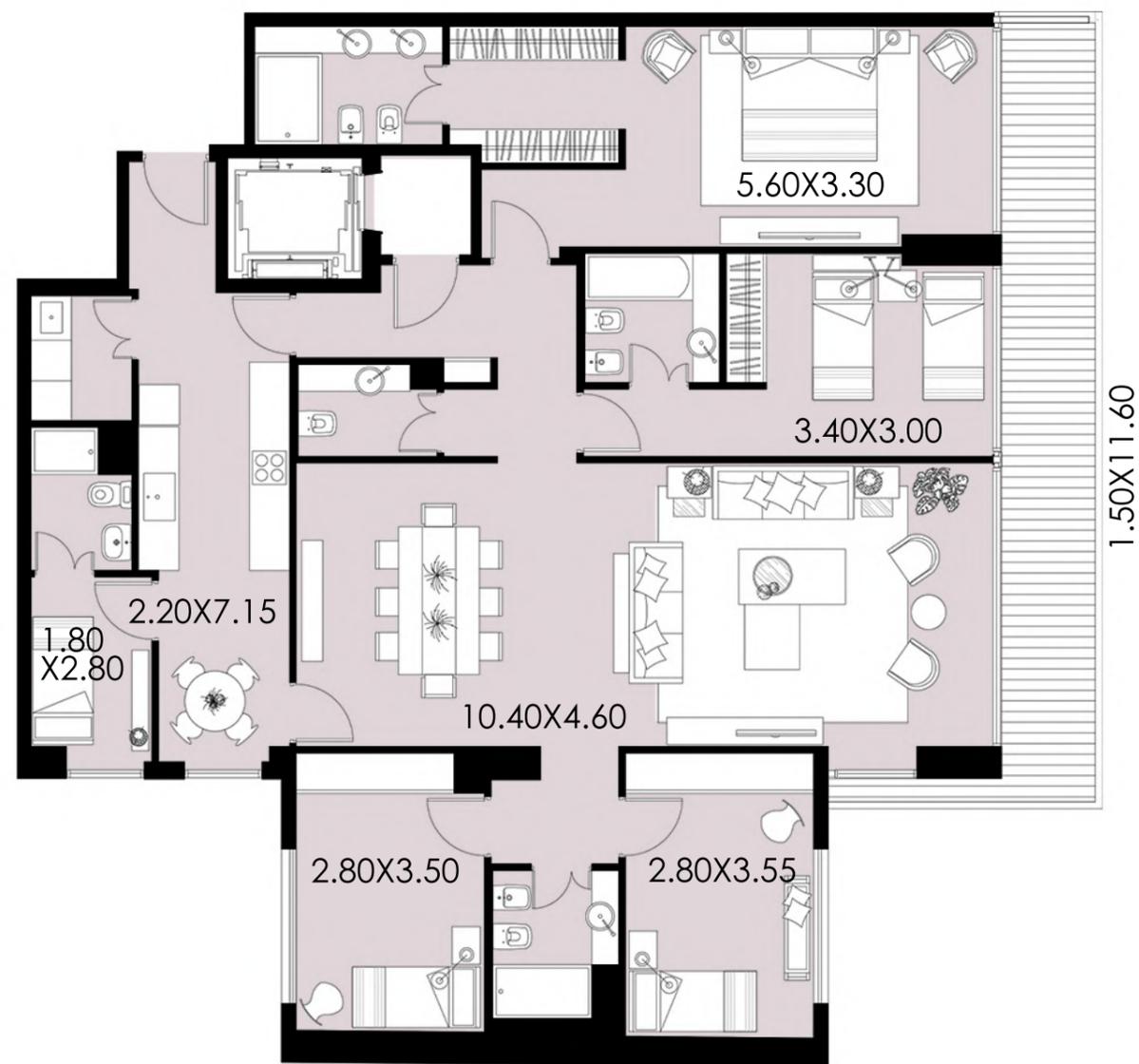
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	167.80 m²



PISOS 2 AL 15
(OPCIÓN 5)

2 Suites + Dependencia +
Playroom

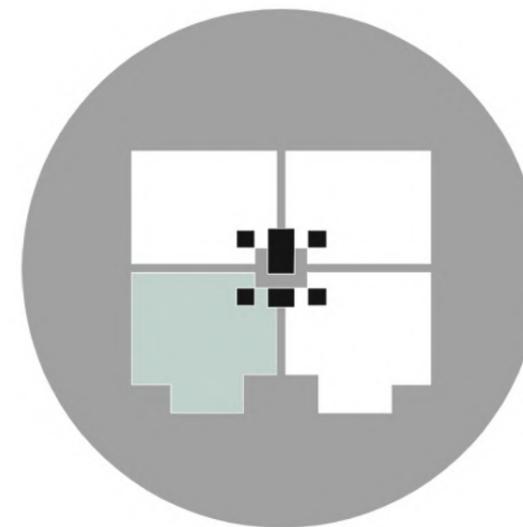
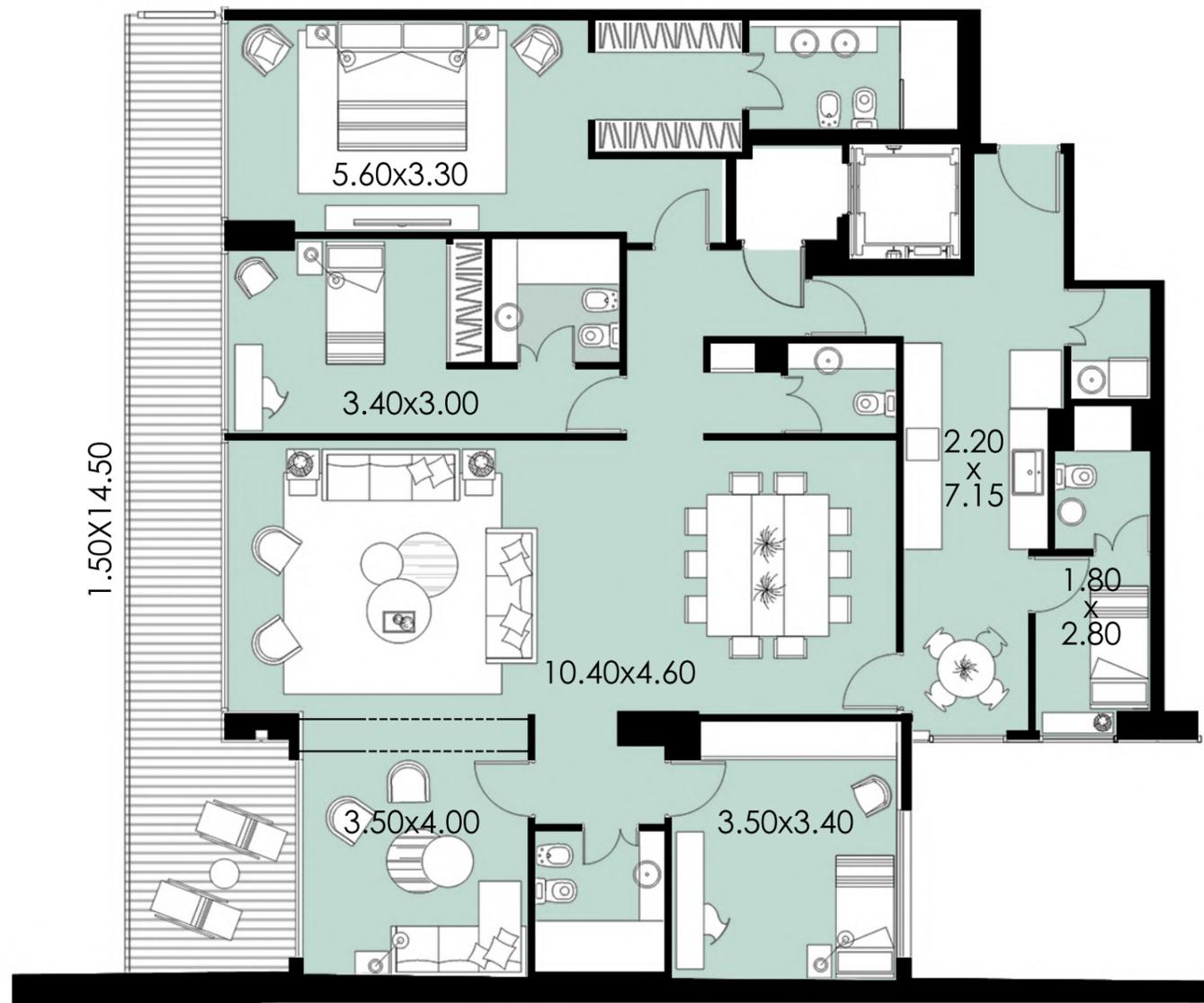
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	167.80 m²



PISOS 2 A 5

4 Dormitorios + Dependencia

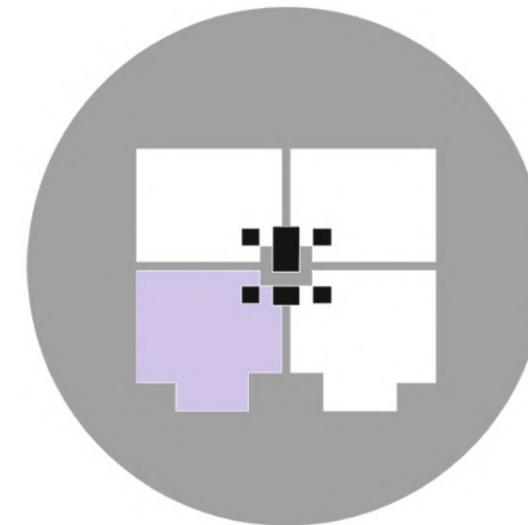
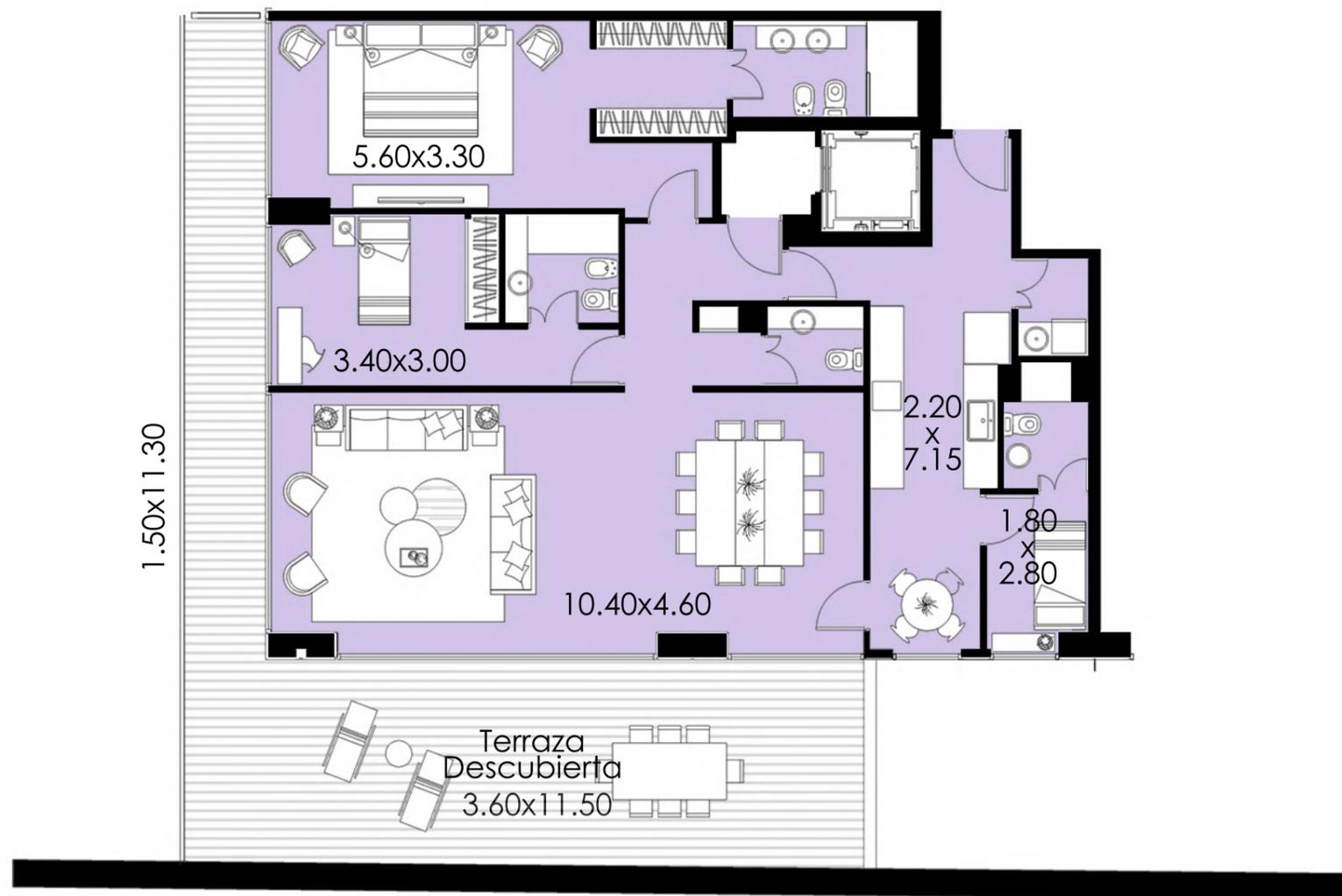
SUP. CUBIERTA	171.20 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	18.90 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	192.30 m²



PISOS 2 A 6

2 Suites + 1 dormitorio + escritorio + dependencia

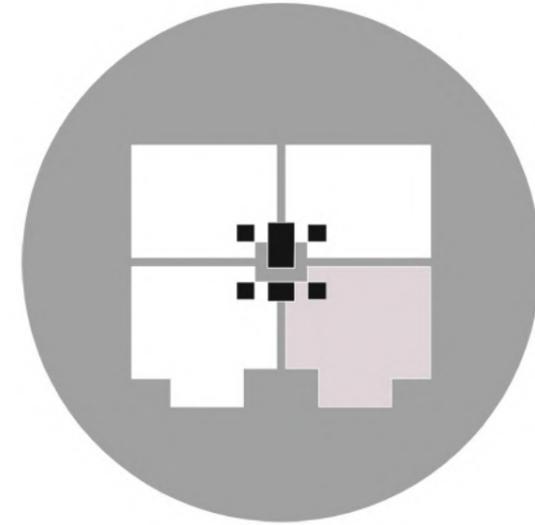
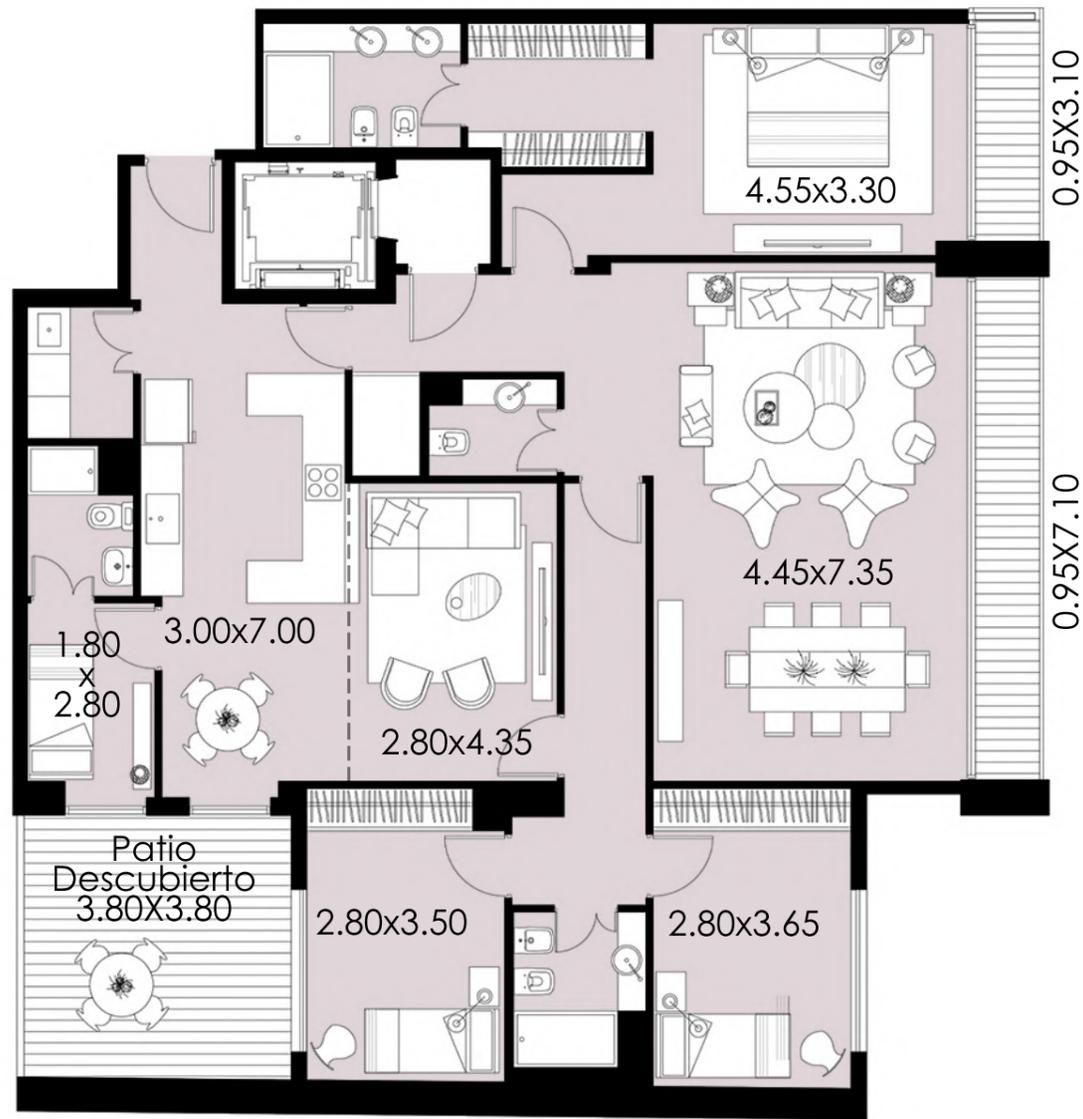
SUP. CUBIERTA	174.60 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	26.70 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	203.50 m²



PISO 7

2 Suites + dependencia

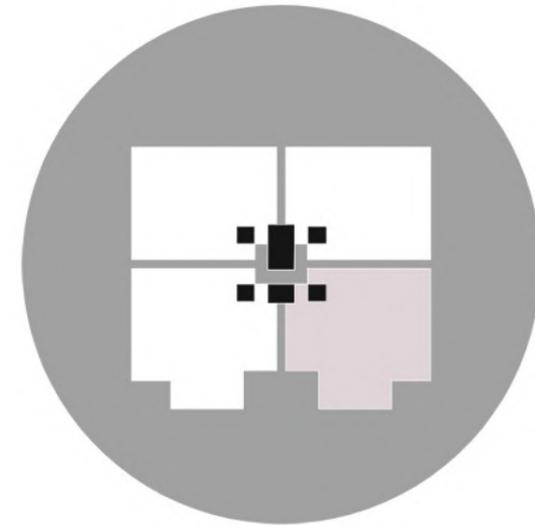
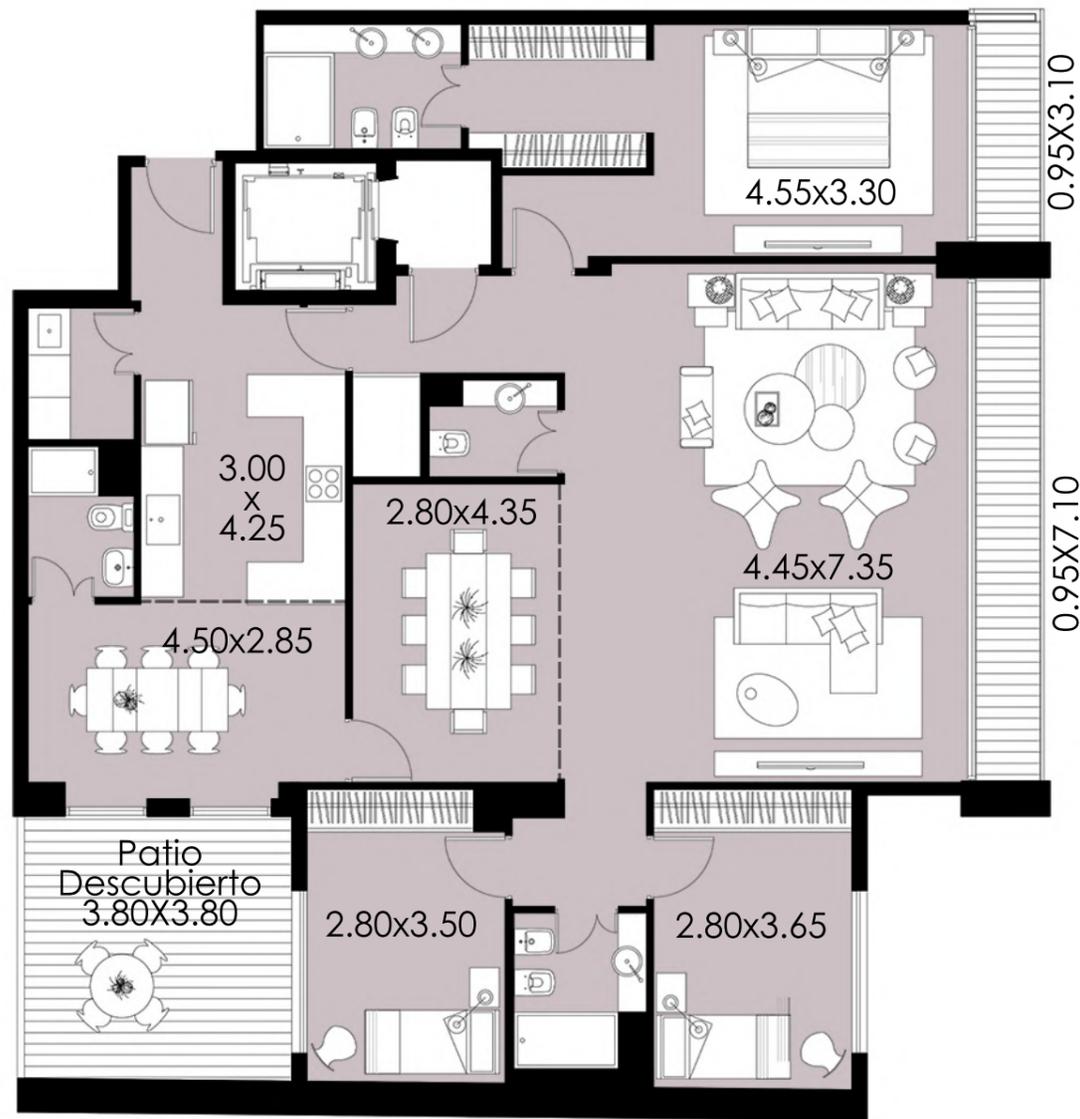
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. DESCUBIERTA	37.54 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	205.34 m²



PISO 1
(OPCIÓN 1)

3 Dormitorios + Playroom
+ Dependencia

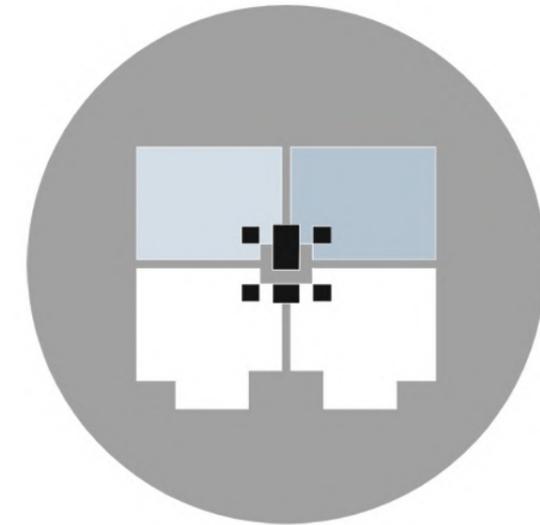
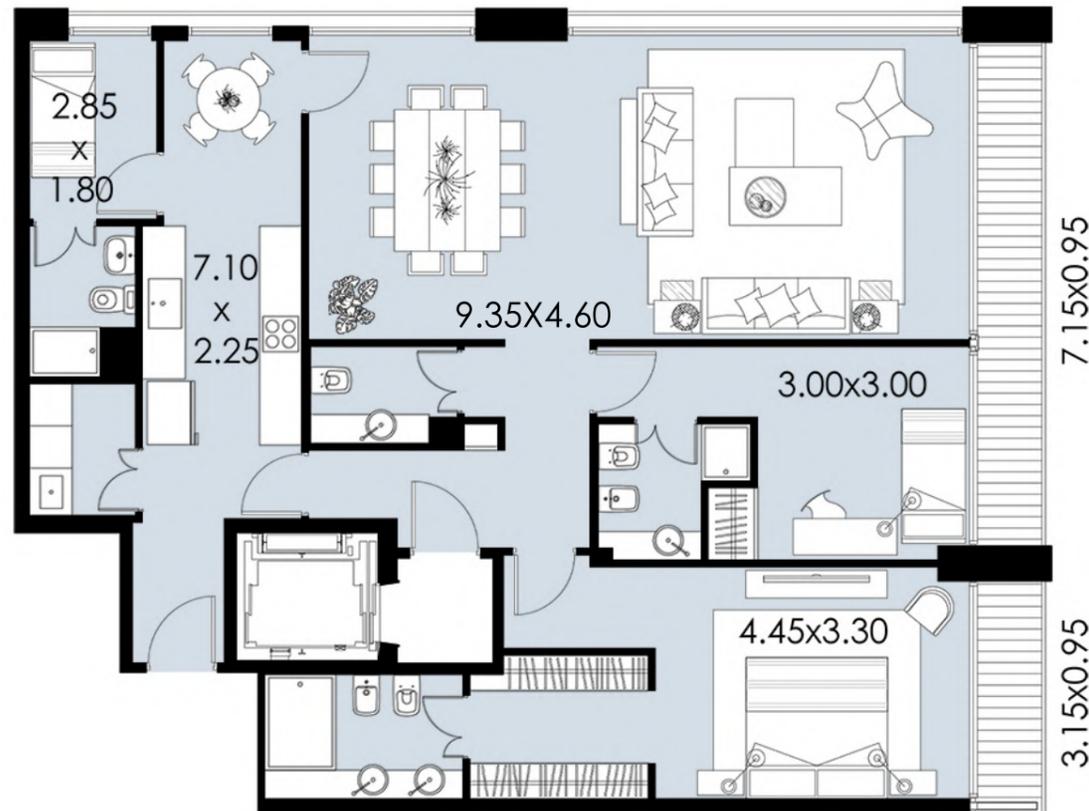
SUP. CUBIERTA	159.30 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	9.90 m ²
SUP. DESCUBIERTA	14.00 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	185.40 m²



PISO 1
(OPCIÓN 2)

3 Dormitorios + Gran cocina
+ Gran recepcion

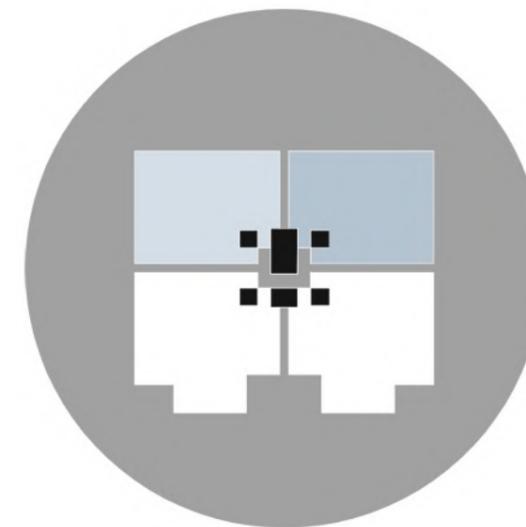
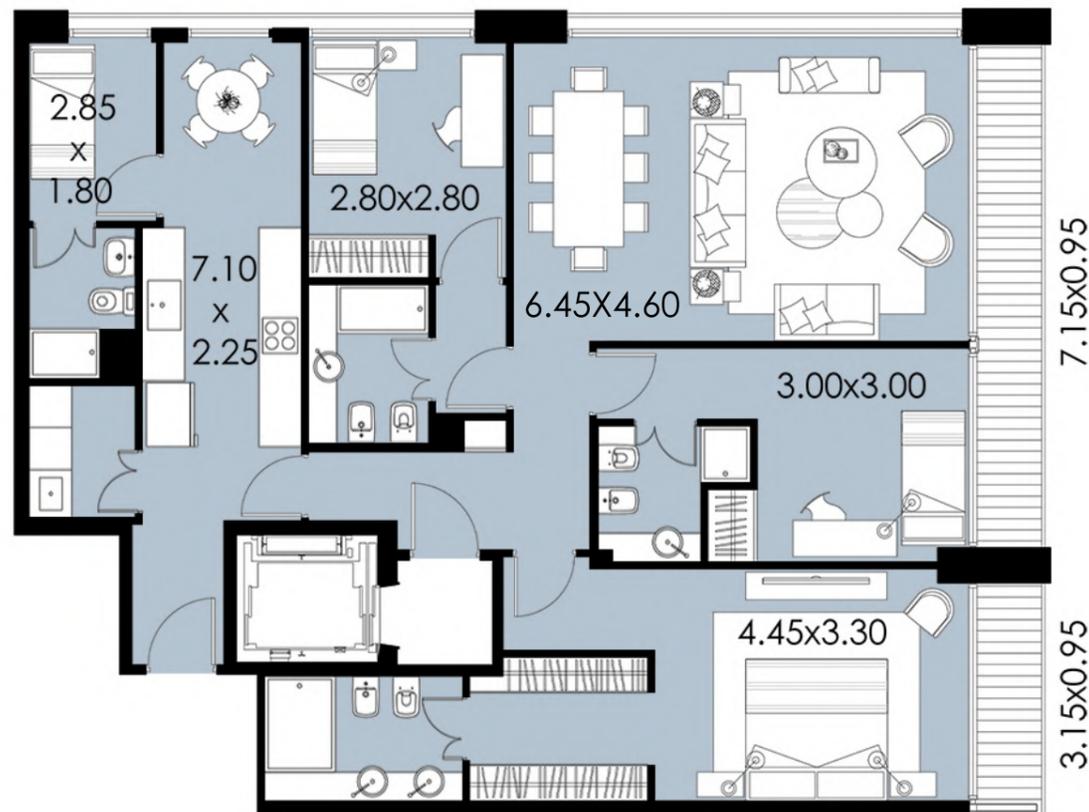
SUP. CUBIERTA	159.30 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	9.90 m ²
SUP. DESCUBIERTA	14.00 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	185.40 m²



PISO 1
(OPCIÓN 1)

2 Suites + Dependencia +
Gran Recepción

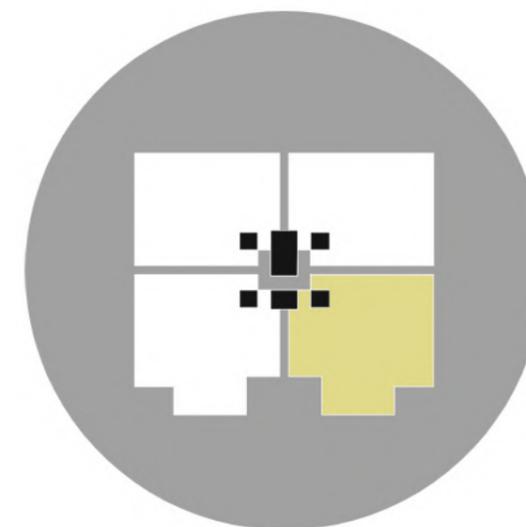
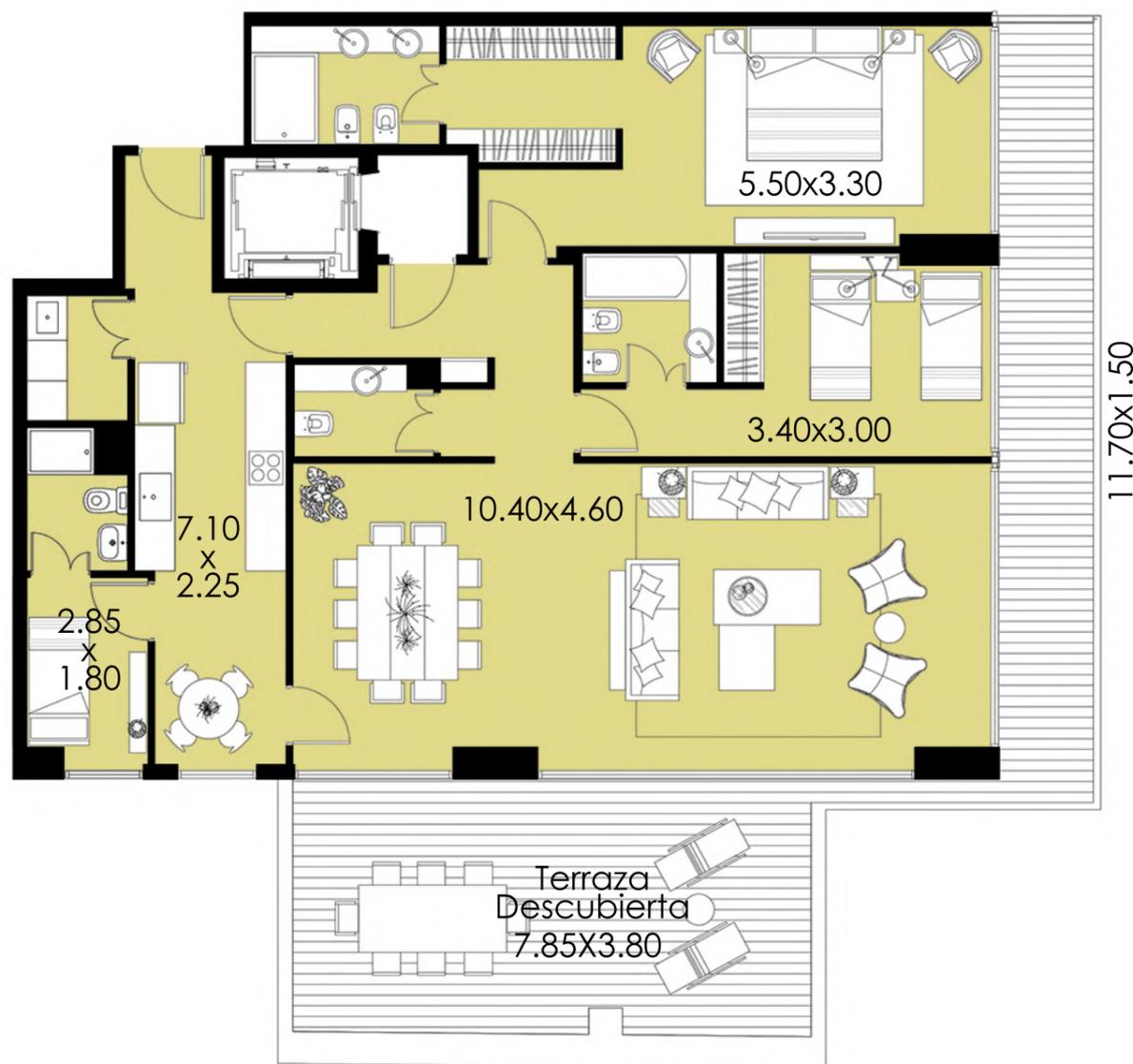
SUP. CUBIERTA	126.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	12.40 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	140.70 m²



PISO 1
(OPCIÓN 2)

3 Suites + Dependencia

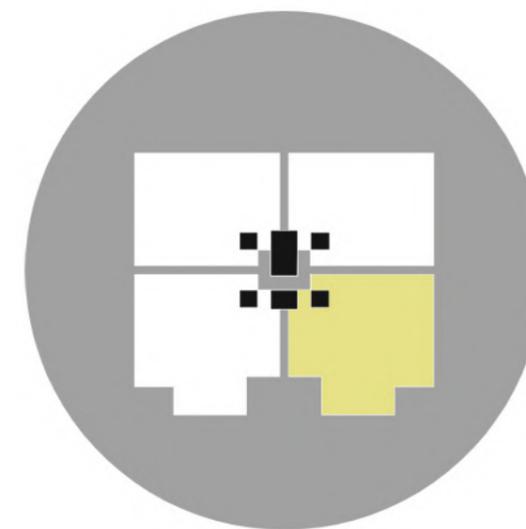
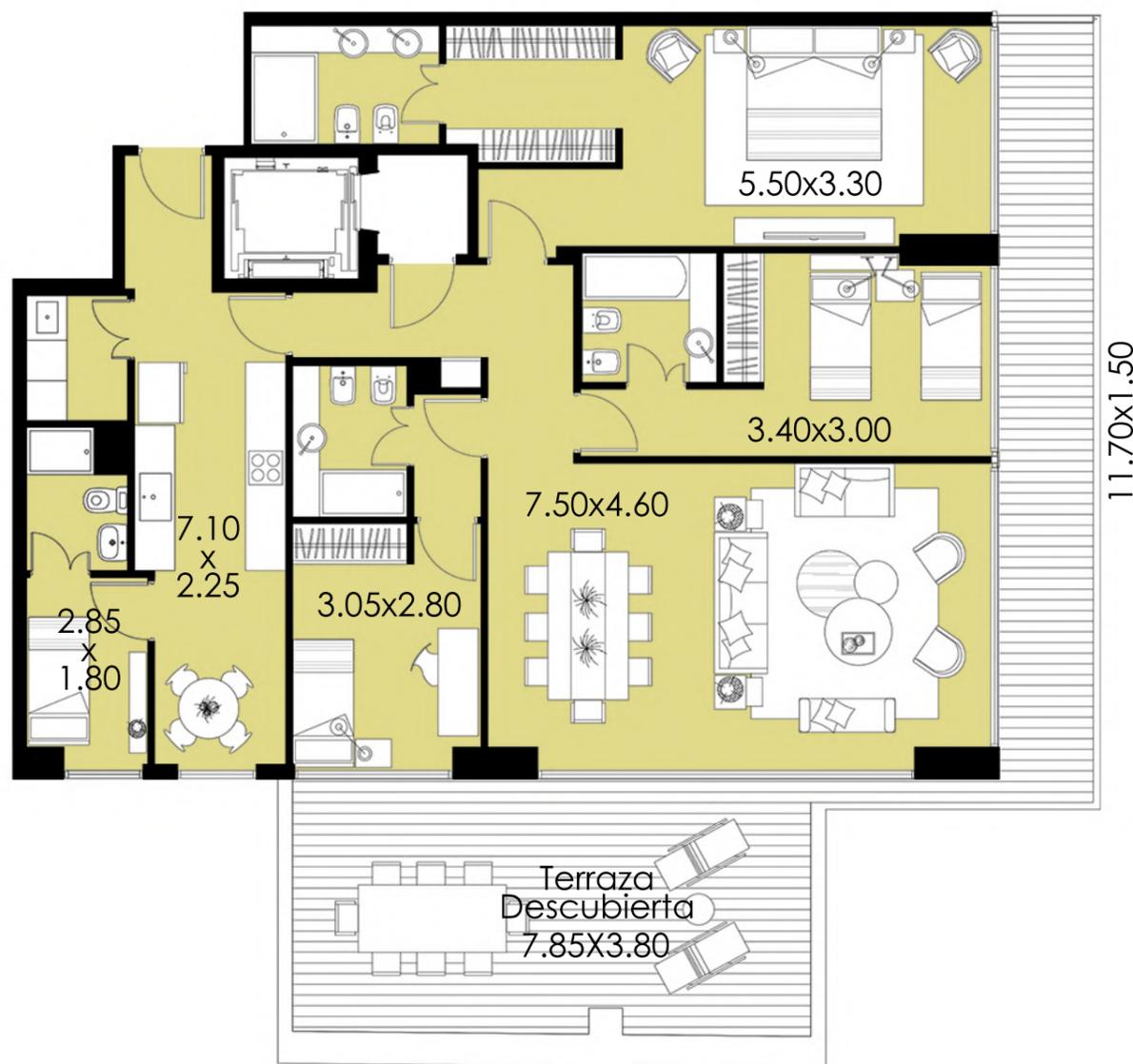
SUP. CUBIERTA	126.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	12.40 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	140.70 m²



PISO 6
(OPCIÓN 1)

2 Suites + Gran recepción +
Dependencia

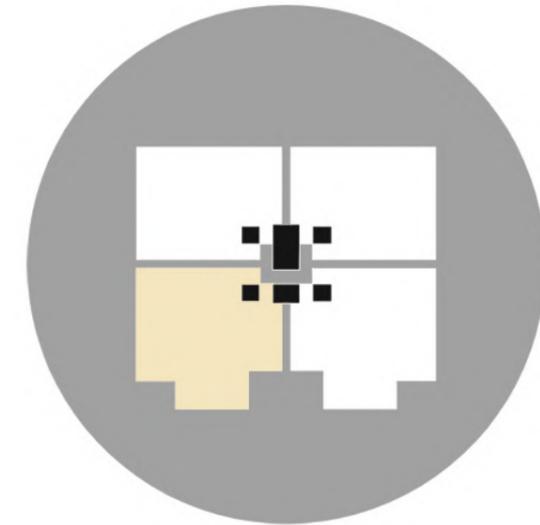
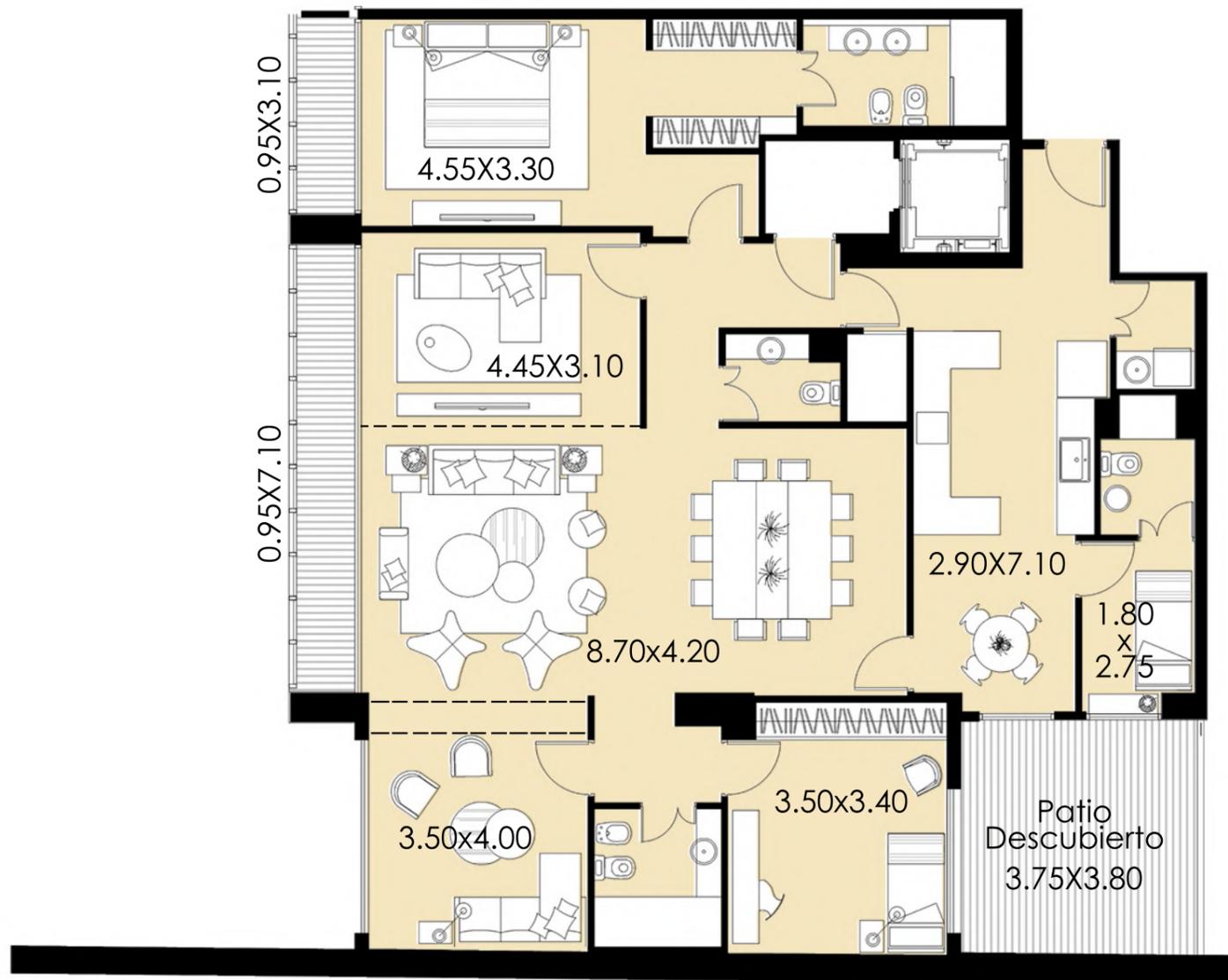
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. DESCUBIERTA	26.20 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	194.00m²



PISO 6
(OPCIÓN 2)

3 Suites + Dependencia

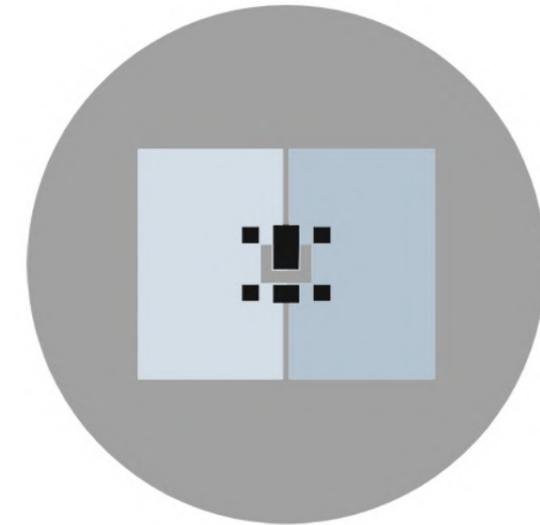
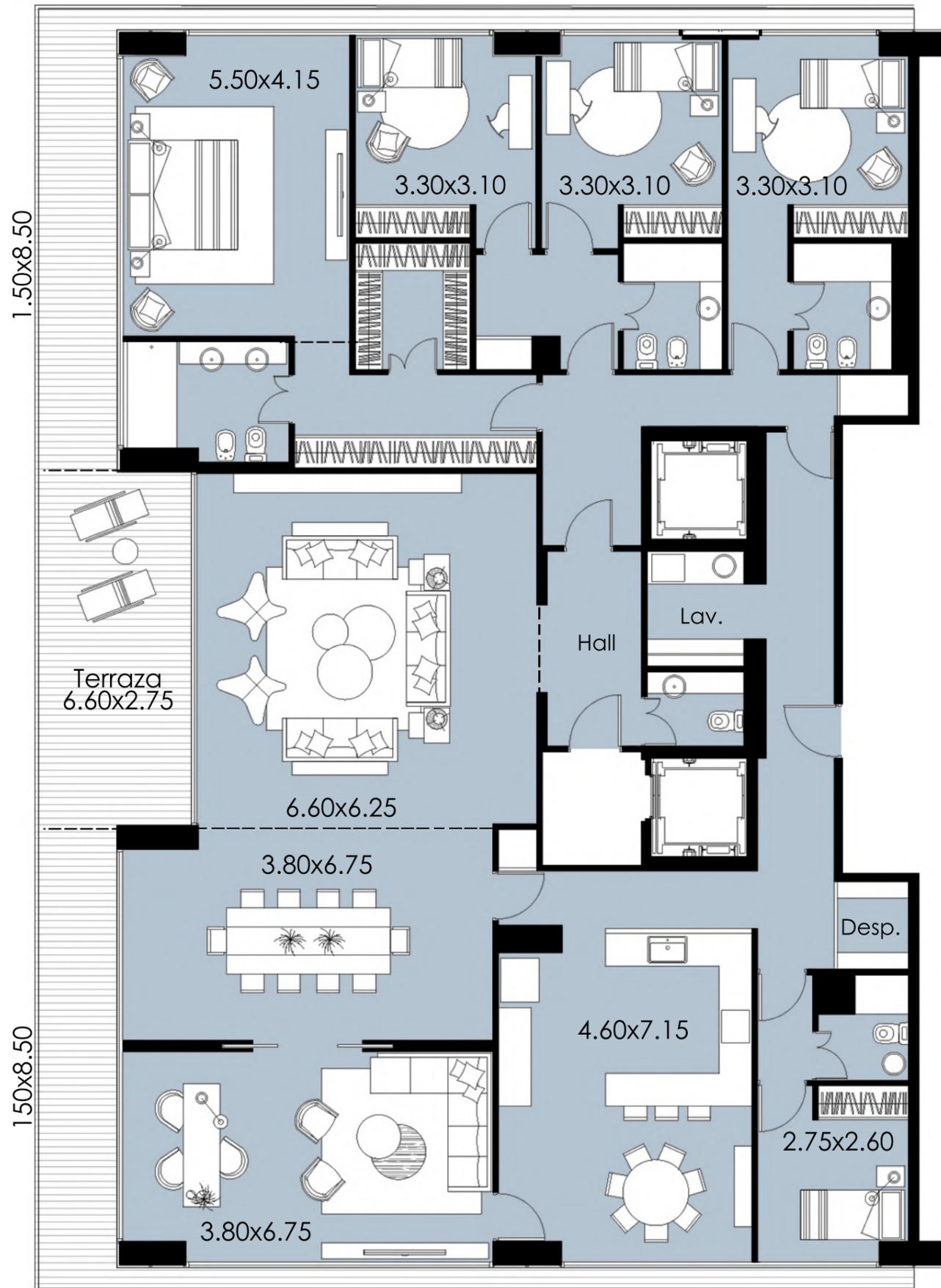
SUP. CUBIERTA	141.10 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.50 m ²
SUP. DESCUBIERTA	26.20 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	194.00 m²



PISO 1

2 Suites + Gran Recepción +
Escritorio + Dependencia

SUP. CUBIERTA	163.80 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	9.90 m ²
SUP. DESCUBIERTA	14.00 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	189.90 m²



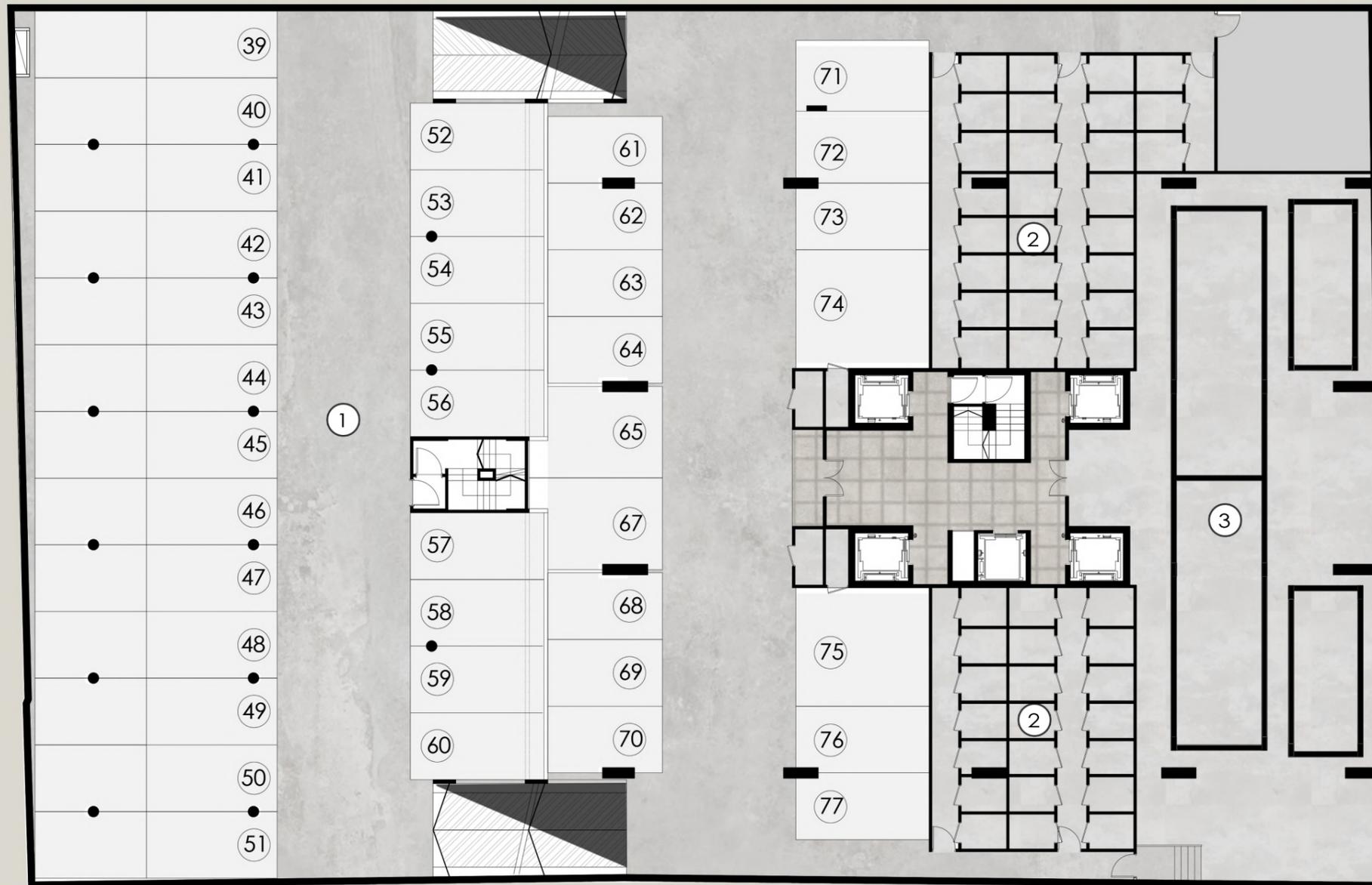
PISOS 8 AL 14
Semipiso

Gran Recepción + 2 Suites + 2
Semisuites + Gran Cocina
+ Estar/Escritorio
+ Dependencia

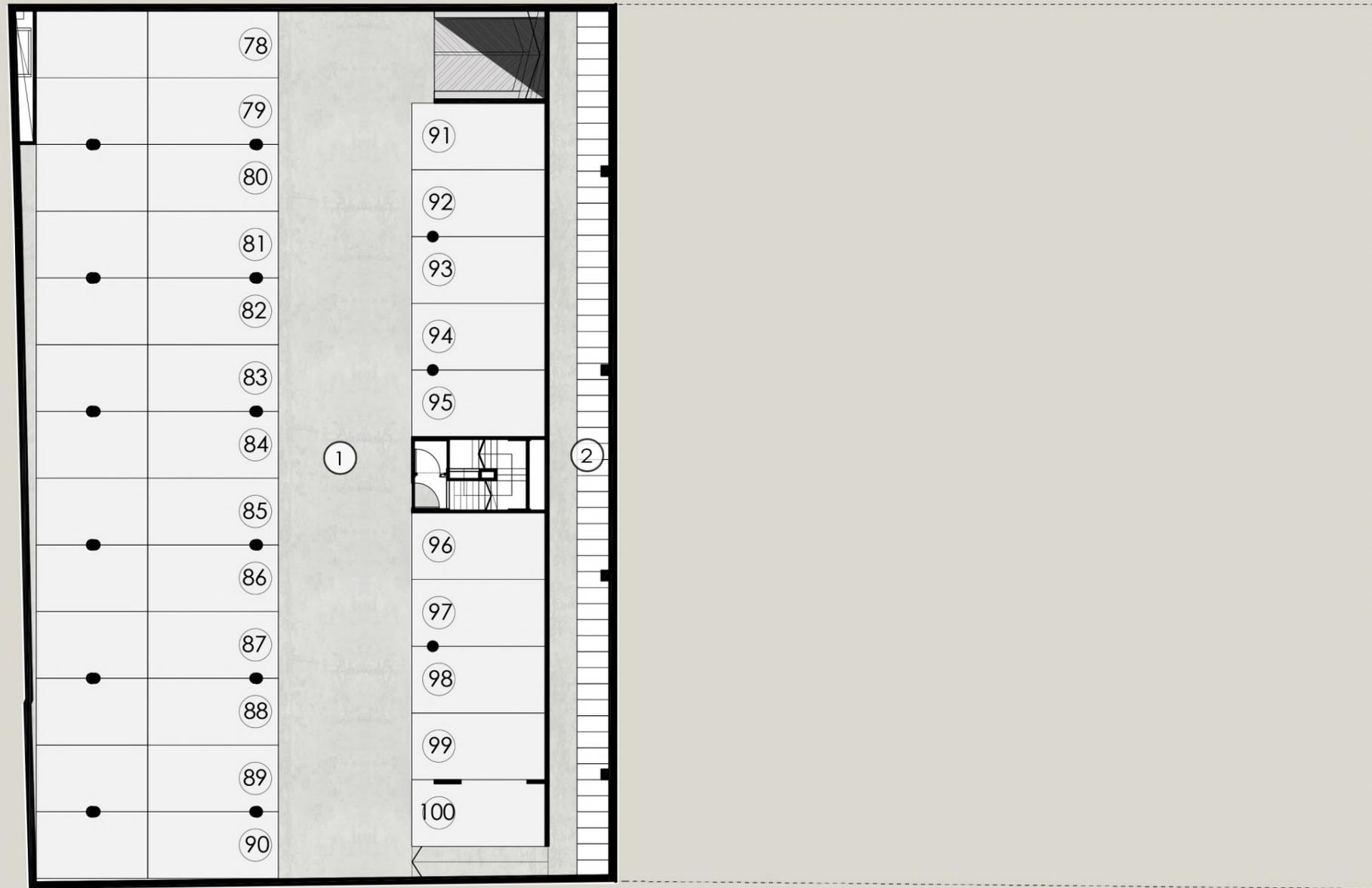
SUP. CUBIERTA	289,20 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	49.00 m ²
SUP. BAULERA	4,40 m ²
SUP. TOTAL	342,60 m²



- 1. ESTACIONAMIENTO
- 2. MASAJES
- 3. SPA
- 4. BAÑOS
- 5. PILETA
- 6. GIMNASIO
- 7. VESTUARIO PERSONAL
- 8. SALA TERMOMECANICAS
- 9. CAMARA TRANSF.
- 10. SALA MEDIDORES



- 1. ESTACIONAMIENTO
- 2. BAULERAS
- 3. BAJO PILETA



- 1. ESTACIONAMIENTO
- 2. BICICLETERO

MEMORIA QUARTIER LACROZE

Quartier Lacroze será un conjunto conformado por tres (3) subsuelos en los que se ubicarán noventa y nueve (99) cocheras con capacidad para ciento cuarenta y dos (142) autos, bauleras y el Spa del conjunto. En una semitorre se desarrollarán quince (15) pisos de unidades funcionales.

En la planta baja del conjunto se ubicará el SUM de 170 m² con acceso independiente preparado para eventos, un quincho con parrilla con capacidad para 25 personas y la pileta descubierta de 20 metros de largo por 6 m de ancho con solarium y un área de juegos infantiles.

Desde el hall principal de planta baja se accederá a los cuatro (4) ascensores principales que a través de palieres privados permitirá acceder a las unidades funcionales de los quince (15) pisos de la semitorre. Cada piso tendrá cuatro (4) unidades funcionales con la flexibilidad de convertirse en dos (2) semipisos o en tres (3) unidades según su conformación definitiva. Un acceso de servicio llevará al ascensor de servicio que servirá a los palieres de servicio comunes de cada piso con acceso a todas las unidades de los mismos.

Las unidades funcionales del piso 15 contarán con una escalera individual propia por la cual se accederá a la azotea común.

Desde la cabina de seguridad del Conjunto se controlarán los sistemas de accesos peatonal y vehicular, el funcionamiento de las diversas instalaciones del edificio y los circuitos cerrados de TV. Se dispondrá también de una central telefónica para las comunicaciones internas entre las unidades y las dependencias comunes.

En el primer subsuelo con iluminación natural a través de un patio inglés se encontrará el Spa del Conjunto integrado por gimnasio, baños con sauna y finlandés y una pileta cubierta de 20 m de largo.

Un grupo electrógeno garantizará el funcionamiento de todos los servicios y áreas comunes del Conjunto.

Todas las áreas comunes del Conjunto, sus ascensores, equipamiento y terminaciones tendrán el diseño y calidad que caracterizan a los conjuntos Quartier.

Las unidades tendrán variantes en su armado interior según anteproyectos propuestos.

Las unidades tendrán un sistema de climatización VRV (Volumen de Refrigerante Variable) de aire frío-calor de última generación que permitirá el acondicionamiento de todos los ambientes principales en forma independiente entre sí.

El agua caliente de las unidades será provista por un sistema central ó un sistema individual a través de bomba de calor (del mismo VRV o de una independiente)
La carpintería exterior tendrá condiciones especiales de aislación y hermeticidad.

Las unidades se entregarán sin pisos, salvo en baños, lavadero, cocina cerrada, dormitorio de servicio y superficies semicubiertas y descubiertas. Tampoco se entregarán muebles y artefactos de cocina ni interiores de placares y vestidores.

La instalación eléctrica de las cocinas estará preparada para la alimentación de un horno y anafe eléctricos (no se utilizará gas en las unidades).

Las unidades se entregarán con sus paredes pintadas con látex y puertas en satinol.

FIDEICOMISO LACROZE
ANEXO V

PORCENTUAL DE CONTRIBUCIÓN DE
CADA UNIDAD FUNCIONAL Y COMPLEMENTARIAS FIDUCIANTES "A"

UBICACIÓN	N°	Total M2 Unidad	Coheras asociadas			Porcentuales Contrib. Costo	
					Autos		M2
1° PISO	103	187,70	79		2	22,8	2,5181%
2° PISO	204	165,60	82		2	22,8	2,7910%
3° PISO	302	190,10	43		2	22,8	3,2640%
	303	201,30	83		2	22,8	3,3406%
4° PISO	401	165,60	4	99	3	35,3	3,4307%
	402	190,10	84		2	22,8	3,3302%
5° PISO	501	165,60	59	60	2	25,0	3,3879%
	502	190,10	89		2	22,8	3,4179%
	503	201,30	90	100	3	35,3	3,8639%
	504	165,60	78	91	3	35,3	3,1942%
6° PISO	601	165,60	51	58	3	35,3	3,5902%
	604	165,60	56	50	3	35,3	3,3061%
7° PISO	701	165,60	49	57	3	35,3	3,8169%
	703	203,14	48		2	22,8	3,6724%
	704	165,60	45	64	3	35,3	3,3637%
8° PISO	802	165,20	62	63	2	25,0	3,4347%
	803	165,20	1	54	3	35,3	3,4822%
	804	165,60	71	61	2	25,8	3,3220%
9° PISO	903	165,20	76	77	2	25,0	3,4174%
10° PISO	1002	165,20	75		2	22,0	3,6038%
12° PISO	1202	165,20	10	16	3	35,3	3,9469%
13° PISO	1301	165,60	69	72	2	26,0	4,2083%
	1302	165,20	5		2	22,8	3,8244%
	1303	165,20	23	24	2	25,0	3,7135%
14° PISO	1403	165,20	36		2	22,0	3,7852%
	1404	165,60	27	81	3	39,9	3,9569%
15° PISO	1503	253,90	37	38	3	38,3	4,6334%
	1504	253,90	25	26	2	25,0	4,3836%
		5014,74				67	100,000%

Anexo VI
CONTRATO DE FIDEICOMISO ...

PRIMERO: Definiciones.

- 1) **INMUEBLE:** Son, en conjunto, la finca con frente a la calle Federico Lacroze 1947/1955 (según títulos antecedentes parcela 19B) y el lote con frente a la misma calle hoy sin número (antes 1971), designado con el número 12, ambos inmuebles sitios entre las calles Luis María Campos y Villanueva y ubicados en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires, Circunscripción 17.
- 2) **CONTRATO:** Es el presente instrumento y sus ANEXOS.
- 3) **FIDEICOMISO:** Es el fideicomiso ordinario de administración denominado “Fideicomiso Lacroze 1955” constituido por el CONTRATO.
- 4) **FIDUCIANTES:** Son los FIDUCIANTES “A” y “B”.
- 5) **FIDUCIANTES “A”:** Son..... sus obligaciones y derechos se establecen en el artículo CUARTO.
- 6) **FIDUCIANTES “B”:** Son las personas físicas o jurídicas que adhieran en tal carácter a este contrato, sus obligaciones y derechos se establecen en el artículo QUINTO.
- 7) **FIDUCIARIA:** Es TPyA Fiduciaria S.A. Se aclara que la fiduciaria original y actual es BDS Fiduciaria S.A., sociedad que adquirió la propiedad fiduciaria de EL INMUEBLE y será reemplazada por la primera en ese carácter una vez recibida ofertas de participación en el FIDEICOMISO por la totalidad de las UNIDADES que correspondan a los FIDUCIANTES B y obtenido el permiso de obra en estado de proyecto.

- 8) BENEFICIARIOS:** Son los FIDUCIANTES y los cesionarios de sus derechos.
- 9) FIDEICOMISARIOS:** Son los FIDUCIANTES "B"
- 10) EDIFICIO:** Es el edificio a construir en el INMUEBLE, cuyo proyecto definitivo está sujeto a las aprobaciones municipales correspondientes y que llevará la denominación "Quartier Lacroze".
- 11) UNIDADES:** Son las unidades funcionales (con destino a vivienda) y complementarias del EDIFICIO cuyo derecho de dominio adquirirán los FIDUCIANTES.
- 12) FONDO FIDUCIARIO:** Es el constituido por los aportes en dinero de LOS FIDUCIANTES y, en su caso, por cualquier otro importe que resulte de la ejecución del CONTRATO. El FONDO FIDUCIARIO se ha destinado y destinará a la compra del INMUEBLE, demolición de las construcciones existentes en él, posterior construcción del EDIFICIO y al pago de todo otro gasto o impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO.
- 13) PATRIMONIO FIDUCIARIO:** Estará integrado por el INMUEBLE, el FONDO FIDUCIARIO y los bienes de cualquier naturaleza que adquiera la FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO. De acuerdo a lo dispuesto por el art. 1685 del CCyCN, constituye un patrimonio separado de los patrimonios de las partes aquí intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores de la FIDUCIARIA y de los FIDUCIANTES.
- 14) DESARROLLADORA:** Es Argencons S.A. Sus facultades, obligaciones y derechos se establecen en el artículo NOVENO.
- 15) AUDITOR:** Será designado por la DESARROLLADORA y tendrá a su

cargo realizar las tareas de auditoria y certificar la información de la FIDUCIARIA respecto de los movimientos de fondos e inversiones.

- 16) AUDITOR DE OBRA:** Será la persona que podrán designar los FIDUCIANTES “A” a su costo (no del FIDEICOMISO) para realizar las tareas de auditoría y seguimiento del cronograma de obra y cumplimiento de las especificaciones técnicas del ANTEPROYECTO.
- 17) ESTUDIO:** Es el Estudio de Arquitectura Camps & Tiscornia, encargado del proyecto de arquitectura para la construcción del EDIFICIO. Sus obligaciones y derechos constan en el artículo OCTAVO.
- 18) ANTEPROYECTO:** Lo constituyen los planos elaborados por el ESTUDIO y adjuntos como ANEXO 1. El mismo está sujeto a los cambios que exijan las aprobaciones municipales correspondientes y a los ajustes finales que haga el ESTUDIO.
- 19) ANEXOS:** Son aquellos documentos que se individualizan e integran EL CONTRATO: **ANEXO 1:** Anteproyecto del EDIFICIO; **ANEXO 2:** Memoria técnica del EDIFICIO; **ANEXO 3:** Planilla de UNIDADES a adjudicar a FIDUCIANTES “B”, porcentajes de contribución a los costos que corresponde a cada una de ellas y estimación de su monto; **ANEXO 4:** UNIDADES a adjudicar a los FIDUCIANTES “A” con indicación del porcentaje de contribución que le corresponde en el conjunto de gastos asumidos por esta categoría de fiduciantes; **ANEXO 5:** Modelo de carta de ratificación para cesionarios del FIDUCIANTES A; **ANEXO 6:** Modelo de carta de ratificación para cesionarios de FIDUCIANTES B.

SEGUNDO: Objeto. El objeto del CONTRATO es la constitución de un fideicomiso ordinario de administración en los términos del Título IV, Capítulo

30, arts. 1666 y siguientes del CCyCN para la adquisición del dominio fiduciario del INMUEBLE y posterior construcción del EDIFICIO de acuerdo al ANTEPROYECTO, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las UNIDADES a los BENEFICIARIOS.

TERCERO: Plazo. El CONTRATO tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, plazo que se estima suficiente para cumplir con su objeto. Se prorrogará en forma automática por períodos sucesivos de seis meses en caso que resultase necesario por demoras en la obra o por existir obligaciones pendientes a su vencimiento.

CUARTO: Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES “A”:

4.1) Obligaciones:

Su primera obligación, ya cumplida, ha sido aportar los fondos necesarios para que BSD Fiduciaria S.A. adquiera la propiedad fiduciaria del INMUEBLE de conformidad con lo establecido en el contrato. Adicionalmente deberán: i) mantener indemne al FIDEICOMISO por cualquier turbación de derecho total o parcial que afecte el dominio del INMUEBLE y los derechos del FIDEICOMISO sobre él, con causa o título anterior a la fecha en que la FIDUCIARIA acceda a la titularidad del dominio fiduciario del INMUEBLE; ii) aportar al FIDEICOMISO las sumas necesarias para afrontar todos los gastos de mantenimiento y conservación del INMUEBLE y del FIDEICOMISO hasta la adhesión de los FIDUCIANTES B; iii) aportar al FIDEICOMISO el importe que este tenga que abonar por plusvalía urbana del INMUEBLE (ley 6062 CABA) cuando esta se hiciera exigible para obtener la registración de los planos para la construcción del EDIFICIO con más el impuesto a los débitos y créditos bancarios para posibilitar su pago; iv) aportar al FIDEICOMISO los fondos necesarios para afrontar el pago de la demolición de las construcciones existentes en el

INMUEBLE y costos asociados a ella como el gerenciamiento de dichos trabajos, hasta dejar el INMUEBLE en condiciones de iniciar la construcción del EDIFICIO; v) recibir la posesión y oportunamente el dominio de las unidades funcionales y complementarias que les correspondan y afrontar los gastos que ello genere al FIDEICOMISO o que les correspondan como receptores de la posesión (incluso ingresos brutos) o adjudicatarios del dominio, todo ello en la proporción que les corresponda conforme a las unidades que reciban y, porcentaje del Anexo 4. Será plenamente aplicables a ellos lo dispuesto en los puntos 6.1.8 y 6.1.9.

4.2) Derechos:

En su calidad de BENEFICIARIOS, tienen derecho a que: i) se les transfieran, una vez concluida la construcción del EDIFICIO, la posesión y la propiedad de las UNIDADES que para cada uno de ellos se determine, determinación que deberán efectuar en asamblea especial de FIDUCIANTES "A" a convocar por la FIDUCIARIA cuando ella lo decida pero nunca más allá del 31 de diciembre de 2021.; son aplicables ellos las disposiciones del artículo SEXTO puntos 6.1.8. y 6.1.9. y se aclara que nada podrá reclamar los FIDUCIANTES "A" si por modificaciones para la aprobación administrativa del ANTEPROYECTO la superficie de las UNIDADES que les corresponden se modifican en más menos hasta 5%; ; ii) una vez que se les transfiera la propiedad de las unidades que les correspondan dejarán de ser parte del CONTRATO, que se considerará extinguido a su respecto; como así también se considerarán extinguidos todos los derechos y obligaciones de los FIDUCIANTES "A" previstos en el CONTRATO salvo las obligaciones de garantía referidas en el punto 4.1.i).

4.3) Cesión de derechos:

Los FIDUCIANTES "A" podrán ceder a terceros en forma parcial o total sus

derechos bajo el CONTRATO. Será requisito para que la cesión quede perfeccionada y sea oponible al FIDEICOMISO que: **i)** el cesionario satisfaga los estándares de cumplimiento de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de la FIDUCIARIA (incluyendo, sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera N° 121/2011, 140/2012, 104/2016 y sus modificatorias, así como las que en el futuro las reemplacen) a cuyo efecto será necesario contar con la conformidad expreso y por escrito de la fiduciaria al respecto; **ii)** la FIDUCIARIA reciba del cesionario una carta de ratificación de los términos y condiciones del contrato conforme modelo del Anexo 5 adjunto; **iii)** el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA; **iv)** ambas partes notifiquen de la cesión a la FIDUCIARIA en forma fehaciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso las cesiones serán a cargo del cesionario respectivo.

QUINTO: Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES “B”:

5.1) Obligaciones:

5.1.1) Su obligación es aportar los fondos necesarios para: i) reintegrar a la DESARROLLADORA, las sumas que hubiera adelantado para la obtención del permiso de obra en estado de proyecto redeterminadas por Índice general de la Cámara Argentina de la Construcción; ii) mantener y conservar el INMUEBLE desde su transferencia a la FIDUCIARIA; iii) construir el EDIFICIO; iv) abonar los honorarios de la FIDUCIARIA, el ESTUDIO, la DESARROLLADORA y demás personas contratadas para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; vi) abonar cualquier otro gasto e impuesto del FIDEICOMISO no asumido por los FIDUCIANTES A, todo ello en la proporción

que cada uno de ellos asumirá conforme la UNIDAD que elijan de entre las detalladas en el ANEXO 3 y porcentajes de contribución al costo total para cada una de ellas que resulta del citado anexo. La cantidad y superficie de dichas unidades funcionales y/o complementarias podrá cambiar en función de las aprobaciones administrativas definitivas. En ese caso, si la diferencia de superficie de alguna de las UNIDADES fuera mayor al 5% se adecuará la participación de todas en el costo total. Se aclara que los importes que estime la DESARROLLADORA solo constituirán un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES "B" será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de mantenimiento del INMUEBLE, construcción del EDIFICIO y de cualquier otro gasto e impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado, con excepción de los que correspondan asumir a los FIDUCIANTES A.

5.1.2) Integración de los aportes: Se efectuará, en principio, de acuerdo al plan de inversiones que determine la DESARROLLADORA pero se adaptará a las necesidades de la obra.

5.1.3) Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que designe LA FIDUCIARIA conforme la naturaleza de las obligaciones del FIDEICOMISO.

5.1.4) Incumplimiento Mora – Intereses: La falta de pago en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE "B" moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo y a partir del día de producirse la falta de pago, la FIDUCIARIA quedará facultada para percibir del FIDUCIANTE "B" moroso un interés compensatorio y punitivo a una tasa en conjunto equivalente a la tasa BADLAR para depósitos en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina (incrementada en un 100% a partir de la fecha de la mora

y hasta la regularización de la deuda. Este último no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda en concepto de aporte, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

5.1.5) Resolución – Exclusión: La falta de pago en término por un FIDUCIANTE “B” de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes o el incumplimiento de cualquier otra de sus obligaciones, dará derecho a la FIDUCIARIA a resolver el presente CONTRATO respecto del moroso, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a diez días a fin de que cumpla con los aportes adeudados u obligación incumplida a la fecha con más los intereses que correspondan. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso. En este supuesto, se le retendrá la totalidad de las sumas abonadas hasta cumplido en su integridad el objeto del CONTRATO y en las condiciones que seguidamente se detallan.

5.1.6) Cláusula Penal: Se pacta en este concepto, la pérdida de las sumas abonadas por el FIDUCIANTE “B” excluido, hasta un importe que represente el 25% del total del aporte estimado para él, convertido ese total a estos efectos a dólares estadounidenses al momento de la estimación. A estos efectos los aportes efectuados en pesos se convertirán a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio necesario para obtener billetes de dicha moneda en el mercado local o del exterior al momento de cada aporte. En caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión superaran el importe establecido como cláusula penal, la FIDUCIARIA le reintegrará las sumas remanentes dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a favor de todos los FIDUCIANTES, sin intereses ni actualización alguna.

5.1.7) Reemplazo del FIDUCIANTE “B” excluido – Procedimiento: En

este supuesto de exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso, la FIDUCIARIA convocará a Asamblea Extraordinaria de FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de exclusión, con el objeto de llevar a cabo en ese mismo acto una licitación entre los FIDUCIANTES que asistieran para reemplazar en la totalidad de sus derechos y obligaciones al FIDUCIANTE “B” excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y en consecuencia redundará en beneficio de la totalidad de los FIDUCIANTES “B”, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto 5.1.6) de este artículo la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES “B”, incluido el FIDUCIANTE “B” que pudiera ser sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los quince (15) días hábiles a su celebración, otro FIDUCIANTE “B” en los mismos términos previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE “B” excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES “B” en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el conjunto conforme determinación efectuada por la DESARROLLADORA.

5.2) Derechos:

Los FIDUCIANTES “B” adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD(ES) listadas en ANEXO 3 que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos. La cantidad y superficie de UNIDADES, podrá cambiar en función de las necesidades de obra y aprobaciones municipales definitivas y ello no dará derecho a reclamo algunos a los FIDUCIANTES B más allá de lo previsto en 5.1 . Son aplicables a ellos las disposiciones del artículo SEXTO punto 6.1.8 y 6.1.9.

5.3) Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES “B” podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES “B”, pero hasta tanto se haya completado el 30% del aporte estimado para el cedente el FIDUCIANTE “B” cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la cesión quede perfeccionada y sea oponible al FIDEICOMISO que:

- i) el cesionario satisfaga los estándares de cumplimiento de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de la FIDUCIARIA (incluyendo, sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera N° 121/2011, 140/2012, 104/2016 y sus modificatorias, así como las que en el futuro las reemplacen) a cuyo efecto será necesario contar con la conformidad expresa y por escrito de la fiduciaria al respecto;
- ii) la FIDUCIARIA reciba del cesionario una carta de ratificación de los términos y condiciones del contrato conforme modelo del Anexo 6 adjunto;
- iii) el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA;
- iv) ambas partes notifiquen la cesión a la fiduciaria en forma fehaciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso las cesiones serán a cargo del cesionario respectivo.

SEXTO: Facultades y obligaciones de LA FIDUCIARIA:

6.1) En el marco de sus facultades como titular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA actuará dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en cumplimiento del objeto establecido en él. Deberá cumplir debidamente con sus obligaciones y hacer uso de sus facultades de acuerdo con la confianza que se le deposita y siempre dentro del

marco de las disposiciones legales aplicables. Con estas limitaciones, LOS FIDUCIANTES le reconocen las facultades necesarias para administrar el negocio fiduciario que se instrumenta en el presente CONTRATO. Tiene las siguientes facultades y obligaciones, sin perjuicio de las demás que hagan el objeto del fideicomiso:

6.1.1) Facultades de administración: LA FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración del emprendimiento inmobiliario proyectado. Recaudará de los FIDUCIANTES los fondos comprometidos a fin de destinarlos al pago de los gastos que genere el dominio fiduciario de EL INMUEBLE y de todos los costos en que deba incurrir para la construcción del EDIFICIO y realización de los demás actos relativos al objeto de el FIDEICOMISO.

6.1.2) Mantendrá el PATRIMONIO FIDUCIARIO separado del resto de sus activos.

6.1.3) Recepción de ofertas de participación y firma de convenios de adhesión de FIDUCIANTES “B”: Recibirá por intermedio de la DESARROLLADORA las ofertas de participación en el FIDEICOMISO, irrevocables hasta el 30 de septiembre de 2021, de quienes estén interesados en participar como FIDUCIANTES “B” , las aceptará cuando se hayan recibido ofertas por la totalidad de las unidades que les correspondan a los FIDUCIANTES “B” y obtenido el permiso de obra en estado de proyecto y firmará los respectivos convenios de adhesión, .

6.1.4) Contrataciones: Contratará a las personas físicas y/o jurídicas que le indique la DESARROLLADORA para la ejecución de las obras de acuerdo al ANTEPROYECTO y los pliegos y condiciones elaborados por la DESARROLLADORA y/o el ESTUDIO según corresponda.

6.1.5) Depósito del FONDO FIDUCIARIO: Las sumas integrantes del

FONDO FIDUCIARIO, excepto los necesarios para constituir y reponer periódicamente una “caja chica”, serán depositados por la FIDUCIARIA en cuentas bancarias abiertas a esos efectos y/o invertidas en forma temporaria para mantener el poder adquisitivo de los fondos..

6.1.6) Rendición de cuentas: LA FIDUCIARIA convocará cada doce meses a Asamblea Ordinaria de FIDUCIANTES para informar acerca de la marcha de su gestión y rendir cuentas, ello sin perjuicio de las Extraordinarias que puedan convocarse.

6.1.7) Prohibición de gravar: LA FIDUCIARIA no gravará el INMUEBLE.

6.1.8) Transmisión del dominio: Una vez finalizadas las obras proyectadas y afectado el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, la FIDUCIARIA deberá transmitir a los BENEFICIARIOS el dominio de las UNIDADES que a cada uno le corresponda. Será a cargo del BENEFICIARIO adjudicatario la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudicación, como así también la división en propiedad horizontal y el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de no comparecer cuando sea citado al efecto correrá una multa diaria a cargo del respectivo BENEFICIARIO y a favor del FIDEICOMISO igual al 0,04% del total de los aportes efectuados por él calculados conforme lo previsto en el capítulo XVII punto 17.1.5.

6.1.9) Entrega de la posesión: La FIDUCIARIA entregará la posesión de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS, quienes deberán recibirla, una vez que las obras proyectadas se encuentren en un estado de avance tal que el

ejercicio de la posesión por los BENEFICIARIOS, a su criterio, no afecte la normal terminación de las mismas. A tal efecto la FIDUCIARIA comunicará en forma fehaciente el día en que otorgará la posesión de las UNIDADES, no pudiendo los BENEFICIARIOS negarse a recibir la misma alegando la existencia de detalles de terminación pendientes cuando estos no afecten el uso y goce pacífico de las UNIDADES. A partir del mes fijado para la entrega de la primera posesión, los BENEFICIARIOS deberán abonar en la proporción que a cada uno le corresponda, las expensas comunes que se devenguen y los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre las UNIDADES cuya adjudicación les corresponda. Asimismo, con una antelación no mayor a seis meses de la fecha que se prevé para comenzar la entrega de posesión de las UNIDADES los BENEFICIARIOS, deberán contribuir a los gastos de equipamiento y decoración de las áreas comunes del EDIFICIO de acuerdo a la estimación de dichos gastos efectuados por el ESTUDIO y el porcentaje que le corresponda a la respectiva UNIDAD en los gastos comunes del consorcio de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, o su proyecto de no estar este otorgado. En caso que existieran sumas suficientes en el FONDO FIDUCIARIO la FIDUCIARIA podrá adelantar los importes necesarios para esos gastos de equipamiento y decoración. Será a cargo del respectivo adjudicatario los impuestos (sellos, ingresos brutos) gastos y honorarios de escribanía que la entrega de posesión genere.

6.1.10) Designar el administrador del EDIFICIO que le indique la DESARROLLADORA al otorgar el Reglamento de Propiedad Horizontal.

6.2) Retribución:

6.2.1.) Retribución: ...

6.3) Responsabilidad e Indemnidad: La FIDUCIARIA no será responsable de cualquier pérdida o reclamo que pudiera resultar de sus acciones u omisiones,

salvo culpa o dolo de su parte. La FIDUCIARIA no será responsable de las decisiones y consecuentes acciones u omisiones que sean adoptadas conforme a lo previsto en el CONTRATO por las restantes partes, tales como los FIDUCIANTES, la Asamblea de FIDUCIANTES, la DESARROLLADORA o el ESTUDIO, o adoptadas por la FIDUCIARIA por indicación o asesoramiento de éstos conforme a lo previsto en el CONTRATO o por terceros contratados de acuerdo a los procedimientos indicados en el CONTRATO. La FIDUCIARIA, sus funcionarios, agentes y mandatarios, serán indemnizados y mantenidos indemnes por todo costo, daño o pérdida, acción o gasto de cualquier naturaleza, incluyendo el resultado de condenas judiciales y el pago honorarios legales razonables que la FIDUCIARIA deba pagar o le sean impuestos como resultado de su actuación en carácter de fiduciaria bajo el presente contrato, con la excepción de aquellos originados en su dolo o culpa. A dichos efectos, la FIDUCIARIA podrá afectar, retener, o ejercer una acción de cobro sobre los bienes fideicomitidos.

SEPTIMO: Cesación de la FIDUCIARIA:

7.1) LA FIDUCIARIA cesará como tal por: **a)** Por decisión de LOS FIDUCIANTES en Asamblea Extraordinaria convocada al efecto, decisión que deberá estar basada en el incumplimiento de sus obligaciones y ser tomada por una mayoría de FIDUCIANTES que tengan, como mínimo el 70% de los votos presentes; **b)** Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1678 del CCy CN.

7.2) Producida cualquiera de las causales de cesación mencionadas, LA FIDUCIARIA será reemplazada por quienes designe la DESARROLLADORA. En tal caso, LA FIDUCIARIA deberá presentar una rendición de cuentas final, entregar toda la documentación relativa al CONTRATO que estuviese en su

poder y transferir EL PATRIMONIO FIDUCIARIO al fiduciario sustituto, todo ello en un plazo de no más de sesenta días de notificada de la decisión de sustituirla en sus funciones; sin perjuicio de los daños y perjuicios de los que pudiera ser responsable por mal cumplimiento de ellas.

OCTAVO: EI ESTUDIO:

8.1) Tiene a su cargo:

8.1.1) Proyecto de arquitectura del EDIFICIO y proyecto para licitación de la construcción.

8.1.2) Asesoramiento sobre el equipamiento y decoración de áreas comunes y estimación de su costo.

8.1.3) Coordinar la gestión de permisos municipales para el inicio de la construcción (aprobación de planos municipales, permiso de construcción, etc.).

8.1.4) Revisión y aprobación de las muestras y documentación presentada por los contratistas durante la ejecución de la obra.

8.1.5) Control de la fiel interpretación por los contratistas de los planos y de la documentación técnica del proyecto de arquitectura.

8.2) Retribución: ...

NOVENO: La DESARROLLADORA:

9.1) Es quien ha realizado todas las actividades previas a la incorporación de los FIDUCIANTES B entre otras, las negociaciones con los FIDUCIANTES "A", estructuración del marco legal para el desarrollo del emprendimiento, designación del ESTUDIO y la FIDUCIARIA, estimación del costo total del emprendimiento, del cronograma de los aportes a efectuar por los FIDUCIANTES "B", determinación del porcentaje de contribución a costos

de cada una de las UNIDADES cuya adjudicación corresponda a ellos, organización de la estrategia y designación de las personas encargadas de la búsqueda y relación con quienes estaban interesados en adherir al FIDEICOMISO como FIDUCIANTES "B" y adelantado los fondos necesarios y realizado las gestiones para la obtención del permiso de obra en estado de proyecto (sin derecho a reintegro de dichos fondos en caso de no producirse la adhesión de los fiduciantes B).

Con posterioridad tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

9.1.1) Designar al AUDITOR.

9.1.2) Indicar a la FIDUCIARIA las personas a contratar para la ejecución de las obras y para el equipamiento y decoración de las áreas comunes.

9.1.3) Confeccionar el manual de uso y mantenimiento del EDIFICIO.

9.1.4) Aprobar el plan de trabajos e inversiones que propongan los contratistas.

9.1.5) Gestionar, por si o por intermedio de quien designe, el registro de los planos necesario para comenzar la obra del EDIFICIO.

9.1.6) Implementar el sistema de contrataciones y compras para la construcción del EDIFICIO y equipamiento y decoración de áreas comunes.

9.1.7) Emitir informes de gestión semestrales para los FIDUCIANTES respecto al desarrollo del emprendimiento en términos de costo y tiempo durante la obra.

9.1.8) Supervisar durante el desarrollo de la obra el desempeño de todos los profesionales, especialistas y empresas proveedoras y/o constructoras intervinientes, complementando la función de administradora de la FIDUCIARIA.

9.1.9) Control y aprobación de los certificados de avance de obra y de

las respectivas facturas.

9.1.12) Gerenciar y coordinar junto con el administrador seleccionando la puesta en funcionamiento del EDIFICIO.

9.1.13) Coordinar la gestión de aprobación del trámite de división en propiedad horizontal y los trámites de finales de obra.

9.1.14) Aprobar el proyecto del Reglamento de Propiedad Horizontal.

9.1.15) Elegir el primer administrador del EDIFICIO.

9.2) Retribución: LA DESARROLLADORA percibirá por su gestión un honorario de ... (...).

DECIMO: Marca “Quartier”: El emprendimiento inmobiliario que llevará a cabo el FIDEICOMISO hará uso de la marca “Quartier” ya que el EDIFICIO se denominará “Quartier Lacroze”. La propietaria de dicha marca es la DESARROLLADORA, quien facilita su uso al FIDEICOMISO, quedando expresamente establecido que ello no otorga derecho alguno sobre ella a los FIDUCIANTES ni a la FIDUCIARIA, ni a cualquier otra persona que participe en el FIDEICOMISO o a la cual se contrate.

DECIMO PRIMERO: Vicios – Otras Responsabilidades: Atento que la FIDUCIARIA y la DESARROLLADORA no son vendedores ni constructores del EDIFICIO y las UNIDADES no asumen responsabilidad por vicios de construcción frente a los FIDUCIANTES, que deberán reclamar directamente a los contratistas responsables.

DECIMO SEGUNDO: Conclusión del FIDEICOMISO

Vencido el plazo del CONTRATO, cumplido en su totalidad el objeto del mismo y canceladas sus obligaciones la FIDUCIARIA confeccionará un balance final y, de existir un remanente en el FONDO FIDUCIARIO, lo entregará al

consorcio que resulte de la división en propiedad horizontal del INMUEBLE para que acredite los fondos proporcionalmente a su porcentaje de contribución al FIDEICOMISO a las unidades cuya adjudicación corresponde a los FIDUCIANTES B.

DECIMO TERCERO: Órganos del FIDEICOMISO. Cierre del Ejercicio Económico:

13.1) Asamblea Ordinaria: Las Asambleas Ordinarias de FIDUCIANTES serán convocadas, una vez cada doce meses dentro de los cuatro meses del cierre del ejercicio anual a fin de que la FIDUCIARIA rinda cuentas de su gestión. Las citaciones se llevarán a cabo en el domicilio electrónico de cada uno de los FIDUCIANTES por correo electrónico comunicándose la fecha, lugar y hora de la reunión (días y horas hábiles y dentro de la ciudad de Buenos Aires) y el orden del día en el que se detallarán puntualmente los temas a desarrollar.

13.2) Quórum: Las reuniones se iniciarán a la hora citada con los FIDUCIANTES que tengan la mayoría de los votos y media hora después con los presentes cualquiera sea el número de votos que representen. Serán presididas por el Presidente de la FIDUCIARIA o quien lo reemplace con facultades suficientes para hacerlo.

13.3) Asambleas Extraordinarias: Se llevarán a cabo cuando se convoquen, a iniciativa de la FIDUCIARIA, de la DESARROLLADORA o a solicitud de un número de FIDUCIANTES que tengan derecho al 30% del total de votos. Estas sesionarán de acuerdo con las mismas reglas fijadas para las Ordinarias.

13.4) Mayorías: Salvo las mayorías especiales previstas en el CONTRATO las decisiones en ambas categorías de Asambleas deberán

adoptarse por la mayoría simple de los votos presentes. Los FIDUCIANTES que se encuentren en mora no tendrán derecho a voto en las Asambleas ni se computarán para el quórum. Para el cómputo del quórum y mayorías cada unidad funcional a la que se tenga derecho a adjudicación conferirá un voto..

13.5) Modificaciones al contrato: Deberán ser decididas en Asambleas Extraordinarias y por una mayoría de fiduciantes que tengan, como mínimo, el 70% del total de los votos presentes.

13.6) Asambleas especiales: Cuando se trate de asuntos de interés de una sola clase de Fiduciantes (A o B), se convocará a asambleas especiales de esa clase, que sesionarán con las mismas reglas que las asambleas generales

13.6) Cierre de Ejercicio: Se establece el cierre del Ejercicio Económico el 31 de diciembre de cada año.

DECIMO CUARTO: AUDITOR:

14.1) Tiene a su cargo las funciones establecidas en el artículo PRIMERO punto 15) y emitir informes sobre las rendiciones de cuentas de LA FIDUCIARIA.

DECIMO QUINTO: Escribanía interviniente:

15.1) La Escribanía Maschwitz –del Campo, con domicilio en Tucumán 715, piso 6º , Ciudad de Buenos Aires, efectuará las siguientes tareas:

15.1.1) Certificación de firmas de los convenios de adhesión que firmen los FIDUCIANTES “B”.

15.1.2) La transcripción y protocolización del CONTRATO y sus modificaciones, expidiendo fotocopias certificadas para la FIDUCIARIA.

15.1.3) Otorgar las escrituras de cesión de derechos y obligaciones que

efectúen los FIDUCIANTES A y B y las actas de entrega de posesión de las UNIDADES.

15.1.4) Actuar en calidad de depositaria hasta la finalización del FIDEICOMISO, de la siguiente documentación: el CONTRATO y sus modificaciones, la escritura de adquisición de dominio del INMUEBLE, de una copia de los convenios de adhesión de los FIDUCIANTES “B” y de una copia de los contratos de las cesiones que efectúen los FIDUCIANTES A y B.

15.1.5) Confeccionará y otorgará, además, las siguientes escrituras: **a)** De afectación del INMUEBLE al régimen de propiedad horizontal y otorgamiento del reglamento de copropiedad horizontal (que deberá aprobar la DESARROLLADORA), **b)** De adjudicación de las UNIDADES a favor de los BENEFICIARIOS.

15.1.6) Se establecen como únicas y totales retribuciones de la Escribanía interviniente:

a) por la realización de las tareas profesionales mencionadas en los puntos 15.1.1), 15.1.2), 15.1.3) y 15.1.4) precedentes, cobrará honorarios en las condiciones de mercado..

b) por la realización de las tareas profesionales mencionadas en el punto 15.1.5) precedente, el 0,9. %(cero coma nueve por ciento) del importe en que el BENEFICIARIO que tiene el derecho a adjudicación de la respectiva unidad, y su cesionario, en caso de existir, hayan contribuido al costo total, más el IVA correspondiente. A esos efectos se tomarán los importes aportados convertidos a dólares estadounidenses al momento de cada pago. En el caso de los FIDUCIANTES “A” se tomará como valor el que figura en ANEXO 4. Dicho importe será abonado, conjuntamente con los gastos, tasas e impuestos que correspondan, por los BENEFICIARIOS simultáneamente a la respectiva escritura de adjudicación de la UNIDAD que le corresponda.

DECIMO SEXTO: Declaraciones y Garantías de los FIDUCIANTES

17.1.- Los FIDUCIANTES declaran y garantizan que:

a) La formalización y cumplimiento de este CONTRATO y de los actos que son su consecuencia se encuentran dentro de las facultades, y en su caso del objeto social, del FIDUCIANTE, y que para su debida formalización y cumplimiento no se encuentra pendiente autorización alguna por parte de cualquier órgano o autoridad.

b) No está pendiente ni es inminente según su legal saber y entender ninguna acción ante los tribunales por parte de organismos gubernamentales y no existe a la fecha ningún proceso que afecte significativamente al FIDUCIANTE y pueda tener un efecto adverso y significativo sobre la situación financiera del FIDEICOMISO o sus operaciones afectando la validez o exigibilidad de este CONTRATO.

c) Los fondos líquidos necesarios para cumplir sus aportes se encuentran plenamente disponibles a la fecha del presente, o se encontrarán disponibles al momento en que deban efectuarlos.

d) Los fondos aportados y a aportar al FIDEICOMISO provienen de un origen lícito, y no violan en ningún aspecto las leyes, normas y procedimientos de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. La violación de la legislación vigente en la materia hará responsable únicamente a los FIDUCIANTES.

DECIMO SEPTIMO: Domicilio y jurisdicción: Para todos los efectos legales del presente CONTRATO, las partes constituyen domicilios especiales en los indicados por cada uno de ellos en el encabezamiento. Asimismo queda

establecido que cualquier divergencia que se suscite con motivo de su ejecución, será sometida a la decisión del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. A tales efectos las partes declaran aceptar en todos sus términos el Reglamento de dicho Tribunal. Como excepción los reclamos de aportes a los FIDUCIANTES, incluidos gastos comunes una vez comenzada la entrega de posesión de las UNIDADES, tramitarán ante la Justicia Nacional en lo Civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

-

**FIDEICOMISO LACROZE
ANEXO VII**

**PORCENTUAL DE CONTRIBUCIÓN DE
CADA UNIDAD FUNCIONAL Y COMPLEMENTARIAS FIDUCIANTES "B"**

UBICACIÓN	N°	Total M2 Unidad	Coheras asociadas			Porcentuales Contrib. Costo	COSTO ESTIMADO		
			Autos	M2			Anticipo USD	Pesos	
1° PISO	101	138,50	85		2	22,8	1,9242%	32.553	34.571.307
	102	183,20	87		2	22,8	2,1568%	36.489	38.751.306
	104	138,50	80		2	22,8	1,7719%	29.977	31.835.470
2° PISO	201	165,60	44		2	22,8	2,6811%	45.360	48.171.814
	202	190,10	86		2	22,8	2,7596%	46.687	49.581.568
	203	201,30	95	97	2	25,0	2,8982%	49.032	52.072.000
3° PISO	301	165,60	42		2	22,8	2,7548%	46.606	49.495.534
	304	165,60	40		2	22,8	2,5269%	42.750	45.400.426
4° PISO	403	201,30	3	15	3	35,3	3,3600%	56.844	60.368.285
	404	165,60	88		2	22,8	2,5749%	43.563	46.263.869
6° PISO	602	191,80	22	28	2	29,7	2,9970%	50.704	53.847.221
	603	201,30	17	31	3	37,5	3,6252%	61.332	65.134.498
7° PISO	702	165,60	29	30	2	25,0	2,8472%	48.169	51.155.704
8° PISO	801	165,60	19	20	2	25,0	3,3371%	56.458	59.957.871
9° PISO	901	165,60	7		2	22,8	3,3483%	56.647	60.158.771
	902	165,20	74		2	22,0	3,0825%	52.149	55.382.329
	904	165,60	46		2	22,8	2,9278%	49.532	52.602.665
10° PISO	1001	165,60	6	18	3	35,3	3,6023%	60.943	64.721.943
	1003	165,20	11		2	22,8	3,0150%	51.007	54.169.419
	1004	165,60	47	93	3	35,3	3,1468%	53.238	56.538.700
11° PISO	1101	165,60	13	55	3	35,3	3,6670%	62.038	65.884.021
	1102	165,20	41		2	22,8	3,1855%	53.892	57.233.284
	1103	165,20	8		2	22,8	3,0818%	52.137	55.369.894
	1104	165,60	9		2	22,8	3,0815%	52.133	55.365.702
12° PISO	1201	165,60	39	53	4	47,8	3,8720%	65.506	69.567.345
	1203	165,20	12		2	22,8	3,1486%	53.268	56.570.369
	1204	165,60	65	67	2	34,3	3,1566%	53.403	56.713.949
13° PISO	1304	165,60	33	34	2	26,0	3,2810%	55.508	58.949.438
14° PISO	1401	165,60	2	92	3	35,3	3,8857%	65.738	69.813.878
	1402	165,20	35	96	3	34,5	3,5962%	60.840	64.612.283
15° PISO	1501	253,90	14	21	3	37,5	4,5464%	76.915	81.683.920
	1502	253,90	52	73	3	37,5	4,1602%	70.383	74.746.816
5.594,60					75	899,2	100,000%	1.691.800	1.796.691.600

Fideicomiso Quartier Lacroze

Anexo VIII al Acuerdo entre Fiduciantes del Fideicomiso Federico Lacroze 1955, su Fiduciaria y Argencons S.A.

Estimación del costo total del emprendimiento asumido por los fiduciantes "B" y cronograma de los aportes a efectuar por ellos

	Estimación de costos (*)		Con Oferta de Participación	Antes del Convenio de Adhesión		Saldo en 24 cuotas mensuales
	U\$S	\$	U\$S	U\$S	\$	\$
Construcción	USD 0	\$1.025.701.770	USD 0	USD 0	\$64.981.384	\$960.720.386
Honorarios	USD 1.667.665	\$409.091.195	USD 1.667.665	USD 0	\$0	\$409.091.195
Derechos GCBA y Varios	USD 0	\$74.601.937	USD 0	USD 0	\$58.000.000	\$16.601.937
Impuestos (**)	USD 24.135	\$287.296.698	USD 24.135	USD 0	\$56.687.776	\$230.608.922
Total	USD 1.691.800	\$ 1.796.691.600	USD 1.691.800	USD 0	\$ 179.669.160	\$ 1.617.022.440

(*) Los importes estimados en pesos están calculados con valores al 30 de Junio de 2020 (índice CAC: 598,6)

(**) No se incluyen: a) el Impuesto a los Bienes Personales, b) el Impuesto de Sellos y a los Ingresos Brutos, a ser aportados por los Fiduciantes con la posesión de las unidades.