

TEXTO ORDENADO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS CONFORME ADENDA DE FECHA 16 DE JULIO DE 2019, INCORORACIÓN DE ANEXOS VIII Y IX APROBADOS EN ASAMBLEA DE FIDUCIANTES DEL 29/10/2020 , MODIFICACIÓN APROBADA EN ASAMBLEA DE FIDUCIANTES DEL 20/10/2021 Y ANEXOS X Y XI APROBADOS EN ASAMBLEA ESPECIAL DE FIDUCIANTES “A” DE LA MISMA FECHA

CAPITULO I – DEFINICIONES

Se define a continuación los siguientes términos:

ANEXOS: Son aquellos documentos que se individualizan a continuación e integran el CONTRATO:

Anexo I: Copia de la escritura de compra del INMUEBLE de fecha 22 de noviembre de 2017, de su complementaria de fecha 30 de noviembre de 2017, de la escritura de cesión de capacidad constructiva y constitución de servidumbre real de fecha 7 de diciembre de 2018, y nota Agencia de Administración de Bienes del Estado N° 2019-22633458 de fecha 12/4/19.

Anexo II: Anteproyecto del CONJUNTO a construir en el INMUEBLE.

Anexo III: Aportes efectuados por los FIDUCIANTES “A” y porcentuales de contribución de cada uno de los actuales fiduciantes integrantes de esta clase a los costos futuros asumidos por ellos.

Anexo IV: Costos asumidos por los FIDUCIANTES “A” discriminando los que corresponden a gastos de compra del INMUEBLE y pre construcción de los que corresponden a la etapa de excavación y construcción de la estructura de hormigón armado de los subsuelos de TORRE 1, éstos últimos de acuerdo a estimación efectuada por la DESARROLLADORA.

Anexo V: Cronograma de integración de los aportes a efectuar por los FIDUCIANTES “A”.

Anexo VI: Modelo de carta de ratificación de términos y condiciones del contrato de fideicomiso para cesionarios de Fiduciantes “A”.

Anexo VII: Modelo de carta de ratificación de términos y condiciones del contrato de fideicomisos para cesionarios de Fiduciantes “B” y “C” y “D”.

Anexo VIII: Memoria descriptiva y valorización de las UNIDADES de la TORRE 1, determinación de las UNIDADES de dicha torre que corresponden a los FIDUCIANTES “A” y “B” y, en el caso de las últimas, porcentaje de contribución a los costos asumidos por los FIDUCIANTES “B” que corresponde al respectivo adjudicatario.

Anexo IX: Estimación de los costos a asumir por los FIDUCIANTES “B” y cronograma de integración de los aportes a efectuar por ellos.

Anexo X: Memoria descriptiva y valorización porcentual de las UNIDADES de la TORRE 2, determinación de las UNIDADES de dicha torre que corresponden a los FIDUCIANTES “C” y porcentaje de contribución a los costos asumidos por los FIDUCIANTES “C” que corresponde al respectivo adjudicatario.

Anexo XI: Estimación de los costos a asumir por los FIDUCIANTES “C” y cronograma de integración de los aportes a efectuar por ellos.

Anexo XII: Determinación de las UNIDADES de la TORRE 2 que corresponden a los FIDUCIANTES “A” y “D” y, en el caso de las últimas, porcentaje de contribución a los costos asumidos por los FIDUCIANTES “D” que corresponde al respectivo adjudicatario (a confeccionar y agregar oportunamente).

Anexo XIII: Estimación de los costos a asumir por los FIDUCIANTES “D” y cronograma de integración de los aportes a efectuar por ellos (a confeccionar y agregar oportunamente).

APORTES: Significa todos los aportes que realicen los FIDUCIANTES a favor del FIDEICOMISO.

AUDITOR: Será el profesional designado por la DESARROLLADORA para realizar la auditoría y certificar la información de la FIDUCIARIA respecto de los movimientos de fondos e inversiones.

BENEFICIARIOS y FIDEICOMISARIOS: Son los FIDUCIANTES.

CONJUNTO: Son la totalidad de las construcciones a efectuar en el INMUEBLE de acuerdo al anteproyecto del ANEXO II. El CONJUNTO se denominará “Quartier del Bajo”.

CONTRATO: Es el contrato de Fideicomiso Tierras Argencons, firmado el 7 de abril de 2017 y sus adendas I (8 de mayo de 2017), II (1 de septiembre de 2017), III (16 de julio de 2019) y la que resulta de lo decidido en asamblea de fecha 20 de octubre de 2021.

DESARROLLADORA: Es Argencons S.A. Sus funciones, obligaciones y derechos se establecen en el capítulo X.

ESTUDIO: Es el estudio de arquitectura Camps & Tiscornia encargado del proyecto de arquitectura de los EDIFICIOS. Sus obligaciones y derechos se establecen en el capítulo XI.

FIDEICOMISO: Es el Fideicomiso Tierras Argencons constituido por el CONTRATO.

FIDUCIANTES: Son los Fiduciantes A, B, C y D.

FIDUCIANTES A: Son quienes revistan la calidad de fiduciantes al tiempo de firmarse la Adenda III al CONTRATO. Sus obligaciones y derechos se establecen en el capítulo VII.

FIDUCIANTES B: Serán quienes adhieran al contrato en esa calidad y aportarán los fondos necesarios para terminar la construcción de la TORRE 1. Sus obligaciones y derechos se establecen en el capítulo VIII.

FIDUCIANTES C: Son quienes adhieran al CONTRATO en esa calidad y aporten los fondos necesarios para la excavación y construcción de la estructura de hormigón armado de los subsuelos de la TORRE 2 hasta el nivel vereda. Sus obligaciones y derechos se establecen en el capítulo IX.

FIDUCIANTES D: Son quienes adhieran al contrato en esa calidad y aporten los fondos necesarios para la terminación de la construcción de la TORRE 2 y el CONJUNTO que no hayan sido asumidos por las otras clases de

FIDUCIANTES. Sus obligaciones y derechos se establecen en el capítulo IXBIS.

FIDUCIARIA: Es TPyA Fiduciaria S.A., sucesora en tal carácter de Argencons S.A. conforme lo resuelto en Asamblea de Fiduciantes de fecha 16 de julio del año 2019. Sus obligaciones y derechos se establecen en el capítulo IV.

FONDO FIDUCIARIO: Es el constituido por los aportes de los FIDUCIANTES y por cualquier otro importe que resulte de la ejecución del CONTRATO. El FONDO FIDUCIARIO se destinará a la compra del INMUEBLE, construcción del CONJUNTO y al pago de todo otro gasto o impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO.

INMUEBLE: Es el inmueble sito en la calle República Bolivariana de Venezuela N° 2, Azopardo S/N°, México S/N° y Av. Ingeniero Huergo S/N° de la Ciudad Autónoma de Buenos.

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.

TORRE 1:Es el primero de los edificios integrantes del CONJUNTO a construirse, su ubicación en el INMUEBLE y características se detallan en Anexo II.

TORRE 2: Es el segundo de los edificios integrantes del CONJUNTO a construirse, su ubicación en el INMUEBLE y características se detallan en el Anexo II.

UNIDADES: Son las unidades funcionales y complementarias (bauleras y cocheras) que resulten de la construcción del CONJUNTO y división en propiedad horizontal del INMUEBLE.

CAPITULO II - OBJETO DEL FIDEICOMISO

2.1.- Por el CONTRATO se constituye un fideicomiso ordinario de administración en los términos del título IV, capítulo 30, artículos 1666 y

siguientes y disposiciones concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación (CC y CN), denominado “Fideicomiso Tierras Argencons”.

- 2.2.-** El objeto del FIDEICOMISO es la compra del INMUEBLE en el marco de la subasta pública N° 11/17 realizada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires por cuenta y orden de la Agencia de Administración de Bienes del Estado y construcción en él del CONJUNTO de acuerdo al anteproyecto del Anexo II para luego dividir el INMUEBLE en propiedad horizontal y adjudicar la propiedad de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS.

CAPITULO III – PLAZO

- 3.1.-** El CONTRATO tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, plazo que se estima suficiente para cumplir su objeto. Se prorrogará en forma automática por períodos sucesivos de un año en caso que el objeto no se hubiera cumplido dentro del plazo contemplado siempre que no se superara el máximo legal.
- 3.2.-** El FIDEICOMISO concluirá anticipadamente si antes del vencimiento del plazo se hubiere cumplido su objeto y cancelado todas sus obligaciones.

CAPITULO IV – FIDUCIARIA – RETRIBUCION – RESPONSABILIDAD -

INDEMNIDAD

- 4.1.-** La FIDUCIARIA, como titular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, actuará dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en cumplimiento del objeto establecido en él con la diligencia y prudencia de un buen hombre de negocios sobre la base de la confianza depositada en ella y siguiendo las instrucciones de la DESARROLLADORA en lo pertinente. Con estas limitaciones los FIDUCIANTES le reconocen la capacidad y facultades necesarias para administrar el negocio fiduciario que se instrumenta por el CONTRATO. Tienen las siguientes facultades y obligaciones sin perjuicio de las demás que hagan al objeto del FIDEICOMISO.

4.1.1.-Facultades de administración: Como administradora del emprendimiento inmobiliario proyectado recibirá de los FIDUCIANTES los aportes a que se hubieran obligado, a fin de destinarlos al pago de los gastos que genere la compra del INMUEBLE, su mantenimiento, la construcción del CONJUNTO, su funcionamiento hasta la constitución del consorcio de propietarios y realización de los demás actos relativos al objeto del FIDEICOMISO.

4.1.2.- Mantendrá el PATRIMONIO FIDUCIARIO separado del resto de sus activos. En virtud de lo dispuesto en el artículo 1685 del CC y CN el PATRIMONIO FIDUCIARIO es un patrimonio separado del de los FIDUCIANTES y la FIDUCIARIA.

4.1.3.- Contrataciones: Contratará a las personas que le indique la DESARROLLADORA para la construcción del CONJUNTO y demás tareas que requiera el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO.

4.1.4.- Recepción de ofertas de participación y aceptación y firma de convenio de adhesión al FIDEICOMISO de FIDUCIANTES “B” ,“C” y “D”: Una vez fijadas las condiciones de acuerdo a lo que proponga la DESARROLLADORA y aprueben los FIDUCIANTES “A” en Asamblea, y a partir del momento que fije la DESARROLLADORA, recibirá ofertas de participación de los interesados en adquirir la calidad de FIDUCIANTES “B”(en una primera etapa), “C” (en una segunda etapa) y “D” (en una tercera etapa) y una vez recibidas ofertas que cubran el total a aportar por la respectiva categoría, las aceptará y firmará los convenios de adhesión correspondientes.

4.1.5.- Depósito del FONDO FIDUCIARIO: Las sumas integrantes del FONDO FIDUCIARIO, excepto las necesarias para constituir y reponer periódicamente una “caja chica”, serán depositadas por la FIDUCIARIA en cuentas bancarias abiertas a esos efectos y/o invertidas en forma temporaria para mantener el poder adquisitivo de los fondos.

4.1.6.- Prohibición de gravar: La FIDUCIARIA no gravará el INMUEBLE.

4.1.7.- Entrega de la posesión de las UNIDADES: La FIDUCIARIA entregará la posesión de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS que tengan derecho a su adjudicación, quienes deberán recibirla, una vez que las obras se encuentren en un estado de avance tal que el ejercicio de la posesión por los BENEFICIARIOS, a criterio de la DESARROLLADORA, no afecte la normal terminación de la respectiva torre. 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 recibirla alegando la existencia de terminaciones pendientes en la torre que integran o en el resto de las construcciones del CONJUNTO cuando estos no afecten el uso y goce pacífico de las UNIDADES que les corresponden. A partir del mes fijado para la entrega de la primera posesión en la torre respectiva, los BENEFICIARIOS deberán abonar en la proporción que a cada uno le corresponda conforme reglamento de propiedad horizontal (o su proyecto de no haberse efectuado todavía la división en propiedad horizontal) los gastos comunes que se devenguen y los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre las UNIDADES cuya posesión les corresponda. Asimismo, en la misma proporción, y al tiempo de acercarse la entrega de posesión de las UNIDADES, los BENEFICIARIOS deberán contribuir a los gastos de equipamiento y decoración de las áreas comunes de la respectiva torre y del CONJUNTO de acuerdo a la estimación de dichos gastos efectuada por el ESTUDIO. En caso que existieran sumas suficientes en el FONDO FIDUCIARIO la FIDUCIARIA podrá adelantar los importes necesarios para esos gastos de equipamiento y decoración.

4.1.8.- Transmisión de dominio de las UNIDADES: Una vez dividido el INMUEBLE en propiedad horizontal la FIDUCIARIA deberá transmitir a los BENEFICIARIOS, quienes deberán recibirlo, el dominio de las UNIDADES que a cada uno corresponda. Serán 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 otorgamiento e inscripción del reglamento. En caso de no comparecer cuando el

BENEFICIARIO sea citado al efecto correrá un monto diario a su cargo y a favor del FIDEICOMISO igual al 0,04% del total de los aportes efectuados calculados conforme lo previsto en el capítulo XVII punto 17.1.5.

4.1.9.- Designar el administrador de los EDIFICIOS que le indique la DESARROLLADORA al otorgar el reglamento de propiedad horizontal.

4.1.10.- Rendición de cuentas: La FIDUCIARIA convocará anualmente dentro de los cuatro meses del cierre del respectivo ejercicio a Asamblea Ordinaria de FIDUCIANTES para informar acerca de la marcha de la gestión y rendir cuentas mediante la presentación de balance a la fecha de cierre del ejercicio.

A partir del ejercicio posterior a aquel en que se comience a hacer entrega de la posesión de las UNIDADES de la TORRE 2 la rendición de cuentas se realizará mediante la puesta a disposición del balance anual y se considerará aceptada tácitamente si transcurridos 30 días desde la notificación de su contenido mediante correo electrónico la FIDUCIARIA no recibe una impugnación específica y concreta. Las impugnaciones solo podrán ser alegadas por quienes las realizaron.

4.2.- RETRIBUCION: La FIDUCIARIA percibirá durante la etapa de construcción de la estructura de hormigón armado de los subsuelos de la TORRE 1 la suma de U\$S 140.000 (dólares estadounidenses ciento cuarenta mil) más IVA en catorce cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 10.000 (dólares estadounidenses diez mil) más IVA cada una de ellas, con vencimiento la primera en el mes de agosto de 2019. Los honorarios a percibir por ella durante las etapas de construcción del resto de la TORRE 1 y de la TORRE 2 hasta la conclusión del fideicomiso se definirán al fijar las condiciones para la adhesión de los FIDUCIANTES "B", "C" y "D" que serán quienes aportarán para abonar los honorarios correspondientes a esas etapas.-

4.3.- 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.

CAPITULO V: CESACION DE LA FIDUCIARIA

- 5.1.-** La FIDUCIARIA cesará como tal por: **a)** decisión de los FIDUCIANTES en Asamblea Extraordinaria convocada al efecto, decisión que deberá 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 art. 1678 del CCyCN.
- 5.2.-** Producida cualquiera de las causales de cesación mencionadas, la FIDUCIARIA será reemplazada por quien designe la DESARROLLADORA. En tal caso, la FIDUCIARIA deberá presentar una rendición de cuentas final, entregará toda la documentación relativa al CONTRATO que estuviese en su poder y transferirá 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 sus funciones.

CAPITULO VI: DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LOS FIDUCIANTES

6.1.- 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 leal 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.

CAPITULO VII: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES “A”

7.1.- Obligaciones:

7.1.1.- Su obligación, más allá de los aportes efectuados antes de la firma de la ADENDA III al CONTRATO, es aportar de acuerdo al porcentual que para cada uno resulta del Anexo III, para los gastos asumidos por ellos conforme Anexo IV, esto es, excavación y construcción de la estructura de hormigón armado de los subsuelos de la TORRE 1, honorarios de la FIDUCIARIA, ESTUDIO, DESARROLLADORA y asesores correspondientes a esa etapa de construcción, gastos de mantenimiento, seguridad y conservación del INMUEBLE que no correspondan a los

FIDUCIANTES “B”, “C” y “D” (100% hasta adhesión Fiduciantes “B”; 50% hasta adhesión Fiduciantes “C” y 43,49.% hasta la adhesión de los fiduciantes “D”), gastos e impuestos del fideicomiso (IVA, impuesto a los ingresos brutos, etc.), todo ello aún cuando exceda a lo presupuestado en Anexo IV.

7.1.2.- Integración de los aportes: Se deberán efectuar de acuerdo al cronograma del Anexo V.

7.1.3.- Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que requiera la FIDUCIARIA.

7.1.4.- Incumplimiento Mora – Intereses: El incumplimiento de cualquier obligación en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE “A” moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo en caso de incumplimiento de alguna obligación dineraria, la FIDUCIARIA quedará facultada para percibir del FIDUCIANTE “A” moroso un interés compensatorio y punitorio equivalente a la tasa de descuento del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones a treinta días incrementada en un 100%, a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda. El moroso no quedará liberado de su obligación de pago, sino abona, simultáneamente con la suma que adeuda, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

7.1.5.- Resolución – Exclusión: La falta de pago en término por un FIDUCIANTE “A” de los aportes o el incumplimiento a 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 cinco días a fin de que cumpla la obligación con más los intereses que correspondan en caso de sumas de dinero adeudadas. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE “A” 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.

7.1.6.- Cláusula Penal: Se pacta en este concepto la pérdida, para el FIDUCIANTE “A” excluido, del 30% del total del aporte en dólares estadounidenses estimado. La FIDUCIARIA le reintegrará la suma equivalente al excedente del 30% en pesos dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a favor de todos los FIDUCIANTES, de acuerdo a la cotización del dólar tipo comprador a esa fecha sin intereses ni actualización alguna.

7.1.7.- Reemplazo del FIDUCIANTE “A” excluido – Procedimiento: En este supuesto de exclusión del FIDUCIANTE “A” 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 “A” excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO en beneficio de la totalidad de los FIDUCIANTES “A”, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto 7.1.6 la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES “A”, incluido el FIDUCIANTE “A” sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación en el conjunto que resultan del Anexo III. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los quince (15) días hábiles a su celebración, otro FIDUCIANTE “A” en los mismos términos previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE “A” excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES “A” en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el conjunto conforme Anexo III.

7.1.8.- Los FIDUCIANTES “A” deberán cumplir también las obligaciones del Capítulo IV puntos 4.1.7 y 4.1.8 y cualquier otra obligación que resulte del CONTRATO o la ley.

7.2.- Derechos:

Los FIDUCIANTES “A” adquirirán el derecho a la adjudicación del dominio de la/s UNIDAD/ES de la TORRE 1 y 2 que se individualizarán en las Asambleas que traten las condiciones para la adhesión al CONTRATO de los FIDUCIANTES “B” y “C” y para la distribución entre ellos de las UNIDADES que correspondan al conjunto de FIDUCIANTES “A”. La cantidad y superficie de las UNIDADES podrá cambiar en función de las necesidades de obra y no darán derecho a reclamo alguno a los FIDUCIANTES “A”.

7.3.- Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES “A” podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES “A”. 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 VI); **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 será a cargo del cesionario respectivo.

CAPITULO VIII: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES “B”

8.1.- Obligaciones

8.1.1.- Su obligación será aportar los fondos necesarios para: **i)** pagar el 50% de los gastos de mantenimiento, seguridad y conservación del INMUEBLE desde su adhesión; **ii)** construir la TORRE1 (salvo la parte correspondiente a los FIDUCIANTES “A”); **iii)** abonar los honorarios de

la FIDUCIARIA, DESARROLLADORA, ESTUDIO y asesores, correspondientes a la etapa de construcción de la Torre 1 que asumen y gastos e impuestos derivado del objeto del FIDEICOMISO (IVA, impuesto a los ingresos brutos, etc.), que no correspondan a otra categoría de FIDUCIANTES, todo en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme a la UNIDAD de la TORRE 1 cuya adjudicación le corresponda y porcentual de contribución al costo para cada una de ellas que se determinará en Asamblea de Fiduciantes antes de comenzar a recibirse ofertas de participación de interesados en asumir la calidad de FIDUCIANTES “B”, y que pasará a integrar el CONTRATO como Anexo VIII. La cantidad y superficie de las UNIDADES que corresponden a esta clase podrá cambiar en función de las necesidades de obra. 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 asumido por los FIDUCIANTES “B”. Se aclara que los importes estimados solo constituirán un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES “B” será siempre abonar su porcentaje de los gastos de mantenimiento del INMUEBLE, construcción de la TORRE 1 y de cualquier otro gasto e impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO y la construcción de la Torre 1, no asumidos por los FIDUCIANTES “A”, “C” y “D”, estén o no previsto y, en el caso de estar previsto, aunque excedan lo estimado en Anexo IX.

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

8.1.3.- Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que requiera la FIDUCIARIA.

8.1.4.- Incumplimiento Mora – Intereses: El incumplimiento de cualquier obligación en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE “B” moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo en caso de incumplimiento de alguna obligación dineraria, se devengará un interés compensatorio y

punitorio a una tasa en conjunto equivalente a la del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a **treinta** días e incrementada en un 100% a partir de la fecha de mora y hasta la regularización de la deuda. El moroso no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

8.1.5.- 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 a 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 cinco días a fin de que cumpla la obligación con más los intereses que correspondan en caso de sumas de dinero adeudadas. 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.

8.1.6.- Cláusula Penal: Se pacta en este concepto la pérdida, para el FIDUCIANTE “B” excluido del equivalente al 30% del total del aporte estimado para él en dólares estadounidenses a la fecha de su adhesión. 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 la suma excedente dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a favor de todos los FIDUCIANTES, sin interés alguno.

8.1.7.- 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 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 8.1.6. la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES "B", incluido el FIDUCIANTE "B" sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación del Anexo VIII. 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.

8.1.8.- Los FIDUCIANTES "B" deberán cumplir también las obligaciones del Capítulo IV puntos 4.1.7 y 4.1.8 y cualquier otra obligación que resulte de el CONTRATO o la ley.

8.2.- Derechos: Los FIDUCIANTES "B" adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la (s) UNIDAD/ES de la TORRE 1 que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos. La cantidad y superficie de las UNIDADES, podrá cambiar en función de las necesidades de obra y no darán derecho a reclamo alguno a los FIDUCIANTES "B" más allá de lo previsto en 8.1.1.-

8.3.- 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 el FIDUCIANTE "B" cedente, en caso que no hubiera integrado al momento de la cesión el 30% del aporte total en dólares estadounidenses estimado para él al momento de su adhesión, será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario hasta llegar a ese porcentual. 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, 104/201 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 VII), **iii)**el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA y un honorario de U\$S 500 (dólares estadounidenses quinientos) más IVA a la DESARROLLADORA, salvo que esta renuncie a su cobro mediante nota firmada; **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.-

CAPITULO IX: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES “C”

9.1.- Obligaciones:

9.1.1.- Su obligación será aportar los fondos necesarios para: **i)** pagar **el 6,51%** **de** los gastos de conservación, seguridad y mantenimiento del INMUEBLE desde su adhesión ;**ii)** pagar los gastos de **excavación y construcción de la estructura de hormigón armado** de la TORRE 2 **hasta el nivel vereda**; **iii)** abonar los honorarios de la FIDUCIARIA, DESARROLLADORA, ESTUDIO y asesores correspondientes a la etapa de construcción de la TORRE 2 **que asumen**, gastos e impuestos derivado del objeto del FIDEICOMISO (IVA, impuesto a los ingresos brutos, etc.) que no correspondan a otra categoría de FIDUCIANTES, todo en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme a la UNIDAD de la TORRE 2 cuya adjudicación le corresponda y porcentual de contribución al costo para cada una de ellas que se determinará en Asamblea Especial de FIDUCIANTES “A” antes de comenzar a recibirse

ofertas de participación de interesados en asumir la calidad de FIDUCIANTES "C", y que pasará a integrar el CONTRATO como Anexo X. La cantidad y superficie de las UNIDADES que correspondan a esta clase podrá cambiar en función de las necesidades de obra. 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 asumido por los FIDUCIANTES "C". Se aclara que los importes estimados solo constituirán un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES "C" será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de mantenimiento del INMUEBLE, **excavación y construcción de la estructura de hormigón armado desde el subsuelo hasta el nivel vereda de** la TORRE 2 y de cualquier otro gasto e impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, no asumidos por los FIDUCIANTES "A" "B" **y "D"**, estén o no previstos y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo estimado en Anexo XI.

9.1.2.- 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.

9.1.3.- Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que requiera la FIDUCIARIA.

9.1.4.- Incumplimiento Mora – Intereses: El incumplimiento de cualquier obligación en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE "C" moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo en caso de incumplimiento de alguna obligación dineraria, se devengará un interés compensatorio y punitivo a una tasa en conjunto equivalente a la del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a **treinta** días incrementada en un 100% a partir de la fecha de mora y hasta la regularización de la deuda. El moroso no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

9.1.5.- Resolución – Exclusión: La falta de pago en término por un FIDUCIANTE “C” de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes o el incumplimiento a 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 cinco días a fin de que cumpla la obligación con más los intereses que correspondan en caso de sumas de dinero adeudadas. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE “C” 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.

9.1.6.- Cláusula Penal: Se pacta en este concepto la pérdida, para el FIDUCIANTE “C” excluido del equivalente al 30% del total del aporte estimado para él en dólares estadounidenses a la fecha de su adhesión. 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 la suma excedente dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a favor de todos los FIDUCIANTES, sin interés alguno.

9.1.7.- Reemplazo del FIDUCIANTE “C” excluido – Procedimiento: En este supuesto de exclusión del FIDUCIANTE “C” 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 “C” excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y redundará en beneficio de la totalidad de los FIDUCIANTES “C”, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto 9.1.6) la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES “C”, incluido el FIDUCIANTE “C” sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación del Anexo X. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los

quince (15) días hábiles a su celebración, otro FIDUCIANTE “C” en los mismos términos previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE “C” excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES “C” en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el conjunto.

9.1.8.- Los FIDUCIANTES “C” deberán cumplir también las obligaciones del Capítulo IV puntos 4.1.7 y 4.1.8 y cualquier otra obligación que resulte del CONTRATO o la ley.

9.2.- Derechos:

Los FIDUCIANTES “C” adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD/ES de la TORRE 2 que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos. La cantidad y superficie de las UNIDADES, podrá cambiar en función de las necesidades de obra y no darán derecho a reclamo alguno a los FIDUCIANTES “C” más allá de lo previsto en 9.1.1.

9.3.- Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES “C” podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES “C”, pero el FIDUCIANTE “C” cedente, en caso que no se hubiera integrado al momento de la cesión el 30% del aporte total estimado para él al momento de su adhesión, será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario hasta llegar a ese porcentual. Será requisito para que 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 recibe del cesionario una

carta de ratificación de los términos y condiciones del CONTRATO conforme modelo del Anexo VII); **iii)** el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA y un honorario de U\$S 500 (dólares estadounidenses quinientos) más IVA a la DESARROLLADORA, salvo que esta renuncie a su cobro mediante nota firmada; **iv)** ambas partes notifiquen la cesión a la FIDUCIARIA en forma fehaciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso las cesiones será a cargo del cesionario respectivo.

CAPITULO IX BIS: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES

“D”

9BIS 1.- Obligaciones:

9BIS.1.1.- Su obligación será aportar los fondos necesarios para: **i)** pagar el 43,49% de los gastos de conservación, seguridad y mantenimiento del INMUEBLE desde su adhesión ;**ii)** pagar los gastos de construcción de la TORRE 2 y terminación del CONJUNTO no asumidos por los FIDUCIANTES “A” “B” y “C”; **iii)** abonar los honorarios de la FIDUCIARIA, DESARROLLADORA, ESTUDIO y asesores correspondientes a la etapa de construcción de la TORRE 2 y terminación del CONJUNTO que asumen y gastos e impuestos derivados del objeto del FIDEICOMISO (IVA, impuesto a los ingresos brutos, etc.) que no correspondan a otra categoría de FIDUCIANTES, todo en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme a la UNIDAD de la TORRE 2 cuya adjudicación le corresponda y porcentual de contribución al costo para cada una de ellas que se determinará en Asamblea Especial de FIDUCIANTES “A” antes de comenzar a recibirse ofertas de participación de interesados en asumir la calidad de FIDUCIANTES “D”, y que pasará a integrar el CONTRATO como Anexo XII. La cantidad y superficie de las UNIDADES que correspondan a esta clase podrá cambiar en función de las necesidades de obra. 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 asumido por los FIDUCIANTES “D”. Se aclara que los importes

estimados solo constituirán un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES "D" será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de mantenimiento del INMUEBLE, terminación de la construcción de la TORRE 2 no asumida por los FIDUCIANTES "C" y el CONJUNTO y de cualquier otro gasto e impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, no asumidos por los FIDUCIANTES "A" "B" y "C", estén o no previstos y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo estimado en Anexo XIII.

9BIS.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.

9BIS.1.3.- Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que requiera la FIDUCIARIA.

9BIS.1.4.- Incumplimiento Mora – Intereses: El incumplimiento de cualquier obligación en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE "D" moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo en caso de incumplimiento de alguna obligación dineraria, se devengará un interés compensatorio y punitivo a una tasa en conjunto equivalente a la del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a treinta días incrementada en un 100% a partir de la fecha de mora y hasta la regularización de la deuda. El moroso no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.

9BIS.1.5.- Resolución – Exclusión: La falta de pago en término por un FIDUCIANTE "D" de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes o el incumplimiento a 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 cinco días a fin de que cumpla la obligación con más los intereses que correspondan en caso de sumas de dinero adeudadas. La resolución

del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE “D” 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.

9BIS.1.6.- Cláusula Penal: Se pacta en este concepto la pérdida, para el FIDUCIANTE “D” excluido del equivalente al 30% del total del aporte estimado para él en dólares estadounidenses a la fecha de su adhesión. 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 la suma excedente dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a favor de todos los FIDUCIANTES, sin interés alguno.

9BIS.1.7.- Reemplazo del FIDUCIANTE “D” excluido – Procedimiento: En este supuesto de exclusión del FIDUCIANTE “D” 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 “D” excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y redundará en beneficio de la totalidad de los FIDUCIANTES “D”, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto 9Bis.1.6) la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES “D”, incluido el FIDUCIANTE “D” sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación del Anexo XII. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los quince (15) días hábiles a su celebración, otro FIDUCIANTE “D” en los mismos términos previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE “D” excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES “D” en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el conjunto.

9BIS.1.8.- Los FIDUCIANTES “D” deberán cumplir también las obligaciones del Capítulo IV puntos 4.1.7 y 4.1.8 y cualquier otra obligación que resulte del CONTRATO o la ley.

9BIS.2.- Derechos:

Los FIDUCIANTES “D” adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD/ES de la TORRE 2 que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos. La cantidad y superficie de las UNIDADES, podrá cambiar en función de las necesidades de obra y no darán derecho a reclamo alguno a los FIDUCIANTES “D” más allá de lo previsto en 9Bis.1.1.

9BIS.3.- Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES “D”

podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES “D”, pero el FIDUCIANTE “D” cedente, en caso que no se hubiera integrado al momento de la cesión el 30% del aporte total estimado para él al momento de su adhesión, será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario hasta llegar a ese porcentual. Será requisito para que 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 recibe del cesionario una carta de ratificación de los términos y condiciones del CONTRATO conforme modelo del Anexo VII); **iii)** el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA y un honorario de U\$S 500 (dólares estadounidenses quinientos) más IVA a la DESARROLLADORA, salvo que esta renuncie a su cobro mediante nota

firmada; iv) ambas partes notifiquen la cesión a la FIDUCIARIA en forma fehaciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso las cesiones será a cargo del cesionario respectivo.

Capítulo X: DESARROLLADORA

10.1.- Es quien ha realizado todas las actividades previas a la constitución del FIDEICOMISO y a las adendas al CONTRATO, entre otras la estructuración del marco legal para el desarrollo del emprendimiento y designación del ESTUDIO y la FIDUCIARIA. Durante la vigencia del FIDEICOMISO, más allá de su actuación como fiduciario en una primera etapa, tiene las siguientes facultades y obligaciones:

10.1.1.- Designar al AUDITOR.

10.1.2.- Estimación de los costos a ser asumidos por los FIDUCIANTES "A", "B" y "C" y "D".

10.1.3.- Valuación al costo, y como consecuencia determinación de la valoración relativa en el conjunto de ellas de todas las UNIDADES de la TORRE 1, y en función de esa valuación el total de UNIDADES a adjudicar a FIDUCIANTES "B" para cubrir los costos a asumir por esa clase de FIDUCIANTES.

10.1.4.- Efectuar la valoración porcentual de todas las UNIDADES de la TORRE 2 en el conjunto de ellas y en función de esa valoración, situación del mercado inmobiliario y la estimación de los costos a asumir por los FIDUCIANTES "C" y "D" proponer a las respectivas asambleas especiales de FIDUCIANTES "A" las UNIDADES a adjudicar a aquellas clases para cubrir los costos a asumir por ellas.

10.1.5.- Determinación de los porcentajes de contribución a los costos asumidos por los FIDUCIANTES "B" y "C" y "D" que correspondan a las UNIDADES a adjudicar a esas clases de FIDUCIANTES.

10.1.6.- Relación con las personas que se interesen en adherir al FIDEICOMISO como FIDUCIANTES "B", "C" y "D".

- 10.1.7.-** Indicar a la FIDUCIARIA las personas a contratar para la ejecución de las obras y para el equipamiento y decoración de las áreas comunes.
- 10.1.8.-** Confeccionar el manual de uso y mantenimiento del EDIFICIO.
- 10.1.9.-** Aprobar el plan de trabajos e inversiones que propongan los contratistas.
- 10.1.10.-** La aprobación en coordinación con los especialistas necesarios del proyecto ejecutivo para la construcción del CONJUNTO.
- 10.1.11.-** Emitir durante la construcción del CONJUNTO informes de gestión semestrales para los FIDUCIANTES respecto al desarrollo del emprendimiento en términos de costo y tiempo.
- 10.1.12.-** Supervisar durante el desarrollo de la obra el desempeño de todos los profesionales, especialistas y empresas proveedores y/o constructoras intervinientes, complementando la función de administradora de la FIDUCIARIA.
- 10.1.13.-** Control y aprobación de los certificados de avance de obra y de las respectivas facturas.
- 10.1.14.-** Coordinar junto con el administrador seleccionado la puesta en funcionamiento del CONJUNTO.
- 10.1.15.-** Coordinar la gestión de aprobación del trámite de división en propiedad horizontal y los trámites de finales de obra.
- 10.1.16.-** Aprobar el proyecto de reglamento de propiedad horizontal.
- 10.1.17.-** Elegir el primer administrador del CONSORCIO.
- 10.2.- Retribución:** La DESARROLLADORA, sin perjuicio de los honorarios ya cobrados por su actuación como fiduciaria y desarrolladora hasta la firma de la ADENDA III al contrato, percibirá durante la etapa de construcción de la estructura de hormigón armado de los subsuelos de la TORRE 1 la suma de U\$S 1.096.508(dólares estadounidenses un millón noventa y seis mil quinientos ocho) más IVA en catorce cuotas iguales, mensuales

y consecutivas de U\$S 78.322 (dólares estadounidenses setenta y ocho mil trescientos veintidós) más IVA cada una de ellas, con vencimiento la primera en agosto de 2019 . Los honorarios a percibir por ella durante las etapas de construcción del resto de la TORRE 1 y de la TORRE 2 se definirán al fijar las condiciones para la adhesión de los FIDUCIANTES “B” ,“C” y “D” que serán quienes aportarán para abonar los honorarios correspondientes a esas etapas.-

CAPITULO XI: ESTUDIO

11.1.- Tiene a su cargo

11.1.1.- Proyecto de arquitectura del CONJUNTO y proyecto para licitación de las obras.

11.1.2.- Asesoramiento sobre el equipamiento y decoración de áreas comunes y estimación de su costo.

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

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

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

11.2.- Retribución: El ESTUDIO, sin perjuicio de los honorarios ya cobrados hasta la firma de la ADENDA III al CONTRATO, percibirá durante la etapa de construcción de la estructura de hormigón armado de los subsuelos de la TORRE 1 la suma de U\$S 891.002(dólares estadounidenses ochocientos noventa y un mil dos) más IVA en catorce cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 63.643 (dólares estadounidenses sesenta y tres mil seiscientos cuarenta y tres) más IVA cada una de ellas, con vencimiento la primera en agosto de 2019. Los honorarios a percibir por el ESTUDIO durante las etapas de construcción del resto de la TORRE 1 y de la TORRE 2 se definirán al fijar las

condiciones para la adhesión de los FIDUCIANTES “B”, “C” y “D” que serán quienes aportarán para abonar los honorarios correspondientes a esas etapas.

CAPITULO XII: Marca “Quartier”

Conforme lo indica la denominación del CONJUNTO, el presente emprendimiento inmobiliario hará uso de la marca “Quartier”. 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.

CAPITULO XIII: Vicios:

Atento que la FIDUCIARIA y la DESARROLLADORA no son vendedores ni constructoras del CONJUNTO y las UNIDADES no asumen responsabilidad por vicios de construcción frente a los FIDUCIANTES “A”, “B”, “C” y “D”, que deberán reclamar directamente a los contratistas responsables.

CAPITULO XV: Conclusión del FIDEICOMISO

Vencido el plazo del CONTRATO, cumplido en su totalidad el objeto del mismo y canceladas sus obligaciones de FIDUCIARIA confeccionará un balance final y, de existir un remanente en el FONDO FIDUCIARIO, lo entregan al consorcio que resulte de la división en propiedad horizontal del INMUEBLE.

CAPITULO XV: Órganos del FIDEICOMISO. Cierre del Ejercicio Económico:

15.1.- Asamblea Ordinaria: Las Asambleas Ordinarias de FIDUCIANTES serán convocadas por lo menos, una vez cada doce meses dentro de los cuatro meses de cierre del ejercicio anual a fin de que la FIDUCIARIA rinda cuentas de su gestión, ello hasta el ejercicio en que se comience a entregar la posesión de las UNIDADES de la TORRE 2 ya que con posterioridad a ese ejercicio a los efectos de la rendición de cuentas anual será aplicable lo previsto en el punto 4.1.10. segundo párrafo. Las citaciones se llevarán a cabo por correo electrónico a la dirección

informada por cada FIDUCIANTE 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.

15.2.- 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 previstas para hacerlo.

15.3.- 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.

15.4.- 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. A los efectos del cómputo del voto se tomará: **a)** si solo existen FIDUCIANTES “A” un voto por cada 0,1% de participación en el conjunto conforme Anexo III; **b)** cuando existan FIDUCIANTES “A” y “B” se tomará 1 (un) voto por cada 0,1% de valoración relativa de la/s UNIDAD/ES cuyo derecho a adjudicación le corresponde al respectivo FIDUCIANTE en el total de la TORRE 1 conforme Anexo VIII pero los votos de los FIDUCIANTES “A” se duplicarán cuando se trate de temas no exclusivos de la TORRE 1; **c)** cuando hayan adherido los FIDUCIANTES “C” se tomará 1 (un) voto por cada 0,1% de valorización relativa de la/s UNIDAD/ES cuyo derecho a adjudicación le corresponda al respectivo FIDUCIANTE en el total de las TORRES 1 y 2 conforme Anexos VIII y X y los de los FIDUCIANTES “A” continuarán duplicándose cuando se trate de temas no exclusivos de la TORRE 1 y se incrementarán en un 70% cuando se trate de temas

exclusivos de la TORRE 2; **d)** cuando hayan adherido los FIDUCIANTES “D” se computará 1 (un) voto por cada 0,1% de valorización relativa de la/s UNIDAD/ES cuyo derecho a adjudicación le corresponda al respectivo FIDUCIANTE en el total de las TORRES 1 y 2 conforme Anexos VIII y X.

15.5.- 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.

15.6.- Asambleas especiales de FIDUCIANTES clase “A”, “B” “C” o “D”: Cuando se trata de asuntos que sean de interés de una sola clase de FIDUCIANTES o de más de una pero no todas, se convocará a Asamblea especial de esa clase o clases que sesionará con las mismas reglas que las asambleas generales.

15.7.- Cierre de Ejercicio: Se establece el cierre del Ejercicio Económico el 31 de diciembre de cada año.

CAPITULO XVI: Auditor

16.1.- Tiene a su cargo las funciones establecidas en el capítulo PRIMERO y emitir informes sobre las rendiciones de cuentas de la FIDUCIARIA.

CAPITULO XVII: Escribanía interviniente:

17.1.- La escribanía Maschwitz – del Campo, con domicilio en Tucumán 715, piso 6°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, efectuará las siguientes tareas:

17.1.1.- Certificación de firmas del CONTRATO y de los convenios de adhesión que firmen los FIDUCIANTES “B” ,C” y “D”.

17.1.2.- La transcripción y protocolización del CONTRATO, expidiendo fotocopias certificadas para la FIDUCIARIA.

17.1.3.- Actuar en calidad de depositaria hasta la finalización del FIDEICOMISO, de una copia de los convenios de adhesión de los FIDUCIANTES “B” ,“C” y “D”.

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

17.1.5.- Se establecen como únicas y totales retribuciones de la Escribanía interviniente por la realización de las tareas profesionales mencionadas en el punto 17.1.4) precedente, el 0,9% (cero coma nueve por ciento) del total de los aportes que el BENEFICIARIO que tiene el derecho a adjudicación de la respectiva unidad, y su cedente, en caso de existir, hayan efectuado al FIDEICOMISO, más el IVA correspondiente. A esos efectos se tomarán los importes en dólares estadounidenses y en caso de los aportes en pesos argentinos se los convertirá a esa moneda de acuerdo a la cotización del dólar vendedor del Banco de la Nación Argentina al día del respectivo aporte. Dichos honorarios serán abonados por cada BENEFICIARIO, conjuntamente con los gastos, tasas e impuestos que correspondan, simultáneamente a la respectiva escritura de adjudicación de la UNIDAD.

CAPITULO XVIII 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 de la ADENDA III al CONTRATO o en el respectivo convenio de adhesión, que subsistirán hasta tanto notifiquen fehacientemente su cambio dentro de la misma jurisdicción. Asimismo se considerarán subsistentes las direcciones de correo electrónico indicados en el encabezamiento de esa misma adenda o en los convenios de adhesión para las comunicaciones a efectuar por ese medio hasta tanto se indique fehacientemente su cambio. Queda establecido que cualquier divergencia que se suscite con motivo de la ejecución del CONTRATO,

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 el reclamo de aportes a los FIDUCIANTES “A”, “B”, “C” y “D” (incluido gastos comunes una vez comenzada la entrega de posesión de las UNIDADES) tramitará por ante la Justicia Nacional en lo Civil de la Ciudad de Buenos Aires.