



[Handwritten signature]

N 026395531



1 **FOLIO 928.- PRIMERA COPIA.- MODIFICACION DE CONTRATO DE FI-**
2 **DEICOMISO: "FIDEICOMISO LACROZE 1955".- ESCRITURA NÚMERO:**
3 **CIENTO TREINTA Y OCHO.-** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capi-
4 tal de la República Argentina, a los veintiún días del mes de octubre del a-
5 ño dos mil veintiuno, ante mí, Escribana autorizante, **COMPARECEN: Die-**
6 **go Ernesto CARIDE FITTE**, argentino, nacido el 6 de mayo de 1960, titular
7 del Documento Nacional de Identidad número 14.014.576, C.U.I.T. 23-
8 14014576-9, casado, domiciliado en la Avenida Leandro N. Alem 449, piso
9 sexto, de esta Ciudad; **Norberto Marcelo BUCHMANN**, argentino, nacido el
10 21 de enero de 1973, titular del Documento Nacional de Identidad número 23.
11 102.787, C.U.I.T. 20-23102787-5, casado en primeras nupcias con Karen
12 Flavia Lipsky, domiciliado en la calle Paraná 774, tercer piso, departamento
13 "D" de esta Ciudad; **Marcos Javier DANA**, argentino, nacido el 22 de marzo
14 de 1969, titular del Documento Nacional de Identidad 20.618.584, C.U.I.T. 20-
15 20618584-9, casado en primeras nupcias con Sandra Gabriela Rosenberg,
16 domiciliado en la calle Matienzo número 1607, primer piso, de esta Ciudad;
17 **Lionel Alexis MICHANI**, argentino, nacido el 5 de febrero de 1987, titular del
18 Documento Nacional de Identidad número 32.897.412, C.U.I.T. 20-32897412-
19 7, casado, domiciliado en la calle Ugarteche número 3177, piso octavo de es-
20 ta Ciudad; **Elbio Leandro STOLER**, argentino, nacido el 29 de octubre de
21 1975, titular del Documento Nacional de Identidad número 24.913.458, C.U.I.
22 T. 23-24913458-9, divorciado de su primeras nupcias de Jessica Magali
23 Presman, domiciliado en la calle Ángel Carranza número 2003 de esta Ciu-
24 dad; y **Miguel Eduardo LUDMER**, argentino, nacido el 25 de enero de 1969,
25 titular del Documento Nacional de Identidad número 20.684.609, C.U.I.T. 20-



N 026395531

20684609-8, casado en primeras nupcias con Karen Ariela Uanco, domiciliado en la Avenida Luis María Campos número 559, piso décimo, departamento "01" de esta Ciudad.- Todos los comparecientes, personas mayores de edad y quienes justifican su identidad en los términos del inciso b) del artículo 306 del Código Civil y Comercial de la Nación, por ser de mi conocimiento.-

INTERVIENEN: Norberto Marcelo BUCHMANN, Marcos Javier DANA, Elbio Leandro STOLER y Miguel Eduardo LUDMER por sí, en ejercicio de sus propios derechos, haciéndolo, el primero de los comparecientes, en nombre y representación y en su carácter de **Presidente** de la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de "**TP Y A FIDUCIARIA S.A.**" C.U.I.T. 30-70931341-9, con domicilio en la Avenida Leandro N. Alem 449, piso sexto, de esta Ciudad; acreditando la existencia de la sociedad, personería invocada y autorización para el presente acto, con: **a)** Estatuto Social otorgado según escritura de fecha primero de julio de 2005, pasada ante el Escribano de esta Ciudad, Enrique Fernández Mouján, al folio 3090 del Registro 284 a su cargo, cuya primera copia se inscribió en la Inspección General de Justicia el 17 de agosto del año 2005, bajo el número 8524 Libro 28, de Sociedades por Acciones; **b)** Inscripción de Autoridad - Artículo 60 Ley 19.550, otorgada según escritura de fecha 2 de octubre de 2020, pasada ante el Escribano de esta Ciudad, José Luis del Campo, al folio 1557 del Registro 677 de su adscripción, cuya primera copia se inscribió en la Inspección General de Justicia el 11 de noviembre de 2020, bajo el número 11388 Libro 101, de Sociedades por Acciones; de la documentación relacionada sus originales tengo a la vista, para este acto y en fotocopia debidamente autenticada agrego a la presente; **Norberto Marcelo BUCHMANN** haciéndolo además en nombre y repre-

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 026395532



1 sentación y en su carácter de Apoderado de: a) **Carlos Gustavo KIRCHUK**,
2 argentino, nacido el 2 de marzo de 1960 titular del Documento Nacional de I-
3 dentidad número 13.808.172, C.U.I.T. 23-13808172-9, divorciado de sus pri-
4 meras nupcias de Nora Débora Rothfeld, domiciliado en la calle Concepción
5 Arenal número 2978, piso cuarto, departamento "D", de esta Ciudad; b) **Jor-**
6 **ge Mario KIRCHUK**, argentino, nacido el 21 de julio de 1962, titular del Do-
7 cumento Nacional de Identidad número 16.037.205, C.U.I.T. 20-16037205-3,
8 casado en primeras nupcias con Andrea Mónica Feigelman, domiciliado en la
9 calle Indalecio Cenaut número 1831, quinto piso de esta Ciudad; c) **Marcelo**
10 **Darío SIANO**, argentino, nacido el 13 de julio de 1962 titular del Documento
11 Nacional de Identidad 16.137.856, C.U.I.T. 23-16137856-9, soltero, hijo de
12 Enrique Siano y de Haydée Marhta Kravetz, mail: , domiciliado en la calle
13 Mendoza 3441, piso 3°, de esta Ciudad; d) **Matías Víctor HODARA**, argenti-
14 no, nacido el 16 de octubre de 1973, titular del Documento Nacional de Iden-
15 tidad número 23.510.857, C.U.I.T. 20-23510857-8, casado en primeras nup-
16 cias con Florencia Paola Sorin, domiciliado en la calle Jorge Newbery núme-
17 ro 1598, piso quinto, de esta Ciudad; e) **Martín Alejandro SZURMAN**, argen-
18 tino, nacido el 27 de febrero de 1975, titular del Documento Nacional de Iden-
19 tidad número 24.497.007, C.U.I.T. 23-24497007-9, casado en primeras nup-
20 cias con Lucila Inés Veis, domiciliado en la calle O'higgins 1865, piso décimo
21 séptimo, de esta Ciudad; f) **Moira KERMAN**, argentina, nacida el 25 de agos-
22 to de 1979, titular del Documento Nacional de Identidad número 27.658.997,
23 C.U.I.T. 27-27658997-6, divorciada de sus primeras nupcias de Ariel Felipe
24 Kopelowicz, domiciliada en la calle Ramsay número 2055, departamento
25 1802, de esta Ciudad; g) la sociedad que gira en esta plaza bajo la denomi-



N 026395532

nación de **"BROJE VEATZLOJE S.R.L.,"** C.U.I.T. 30-71698995-6, con domicilio en la calle Buschiazzo número 3055, piso sexto, Oficina "602", inscrita en la Inspección General de Justicia el 9 de diciembre de 2020, bajo el número 7432, Libro 162 Tomo de Sociedad de Responsabilidad Limitada; **h)** la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación **"TIKVATEINU S.R.L.,"** C.U.I.T. 30-71699432-1, con domicilio en la calle Buschiazzo número 3055, piso sexto, Oficina "602", inscrita en la Inspección General de Justicia el 14 de diciembre de 2020, bajo el número 7529, Libro 162 Tomo de Sociedad de Responsabilidad Limitada; a mérito del Poder Especial otorgado según escritura con fecha 18 de octubre de 2021, pasado al folio 860 del presente registro, protocolo corriente, cuyo original tengo a la vista y a su debida matriz me remito, manifestando el mandatario que el mismo se encuentra vigente, y que no ha sido revocado, suspendido ni limitado en forma alguna; **e i)** de la sociedad que gira en esta plaza, bajo la denominación de **"AGENCIA INTEGRADORA DE VENTAS S.A.,"** C.U.I.T. 30-70815297-4, con domicilio en la calle Esmeralda número 626, piso quinto, departamento "B" de esta Ciudad, a mérito del Poder Especial otorgado por escritura de fecha 21 de octubre de 2021, pasado ante el Escribano de esta Ciudad, Norberto R. Juan, al folio 876 del Registro 1252 a su cargo, del que surge que la sociedad se inscribió en la Inspección General de Justicia el 20 de noviembre de 2002 bajo el número 13878, Libro 19, Tomo de Sociedades por Acciones; cuya primera copia en original tengo a la vista y agrego a la presente, manifestando el mandatario que el mismo se encuentra vigente, y que no ha sido revocado, suspendido ni limitado en forma alguna; **Marcos Javier DANA**, haciéndolo además en nombre y representación y en su carácter de **Apoderado de: a) Eduardo**



[Handwritten signature]

N° 026395533



1 **Exequiel ESSAYAG**, argentino, nacido el 4 de junio de 1967, titular del Do-
2 cumento Nacional de Identidad número 18.183.459, C.U.I.T. 20-18183459-6,
3 casado en primeras nupcias con Nora Beatríz Rogovsky, domiciliado en la ca-
4 lle Cramer 2564, piso segundo, departamento "A", de esta Ciudad; b) **Betti-**
5 **na Isabel FELDMAN**, argentina, nacida el 23 de enero de 1968, titular del
6 Documento Nacional de Identidad número 20.005.528, C.U.I.T. 23-20005528-
7 4, casada en primeras nupcias con Gustavo Schwalb, domiciliada en la calle
8 Olleros número 1750, de esta Ciudad; c) **Roxana Andrea VIOLA**, argentina,
9 nacida el 6 de enero de 1969, titular del Documento Nacional de Identidad
10 número 20.406.317, C.U.I.L. 27-20406317-1, casada en primeras nupias con
11 Daniel Alejandro Wapniarsky, domiciliada en la Avenida Juan Bautista Alber-
12 di número 117, piso noveno "03" de esta Ciudad; d) **Valeria Paula FELD-**
13 **MAN**, argentina, nacida el 16 de noviembre de 1970, titular del Documento
14 Nacional de Identidad número 21.924.516, C.U.I.L. 27-21924516-0, casada
15 en primeras nupcias con Gustavo Ariel Rubinsztein, domiciliada en la calle
16 Bulnes número 2551, piso quinto "51" de esta Ciudad; e) **Jaime Gabriel LA-**
17 **BATON**, argentino, nacido el 28 de febrero de 1990, titular del Documento
18 Nacional de Identidad número 35.148.750, C.U.I.L. 20-35148750-0, casado
19 en primeras nupcias con Jazmín Olinda Levy, domiciliado en la calle Miguele-
20 tes número 778, piso octavo, departamento "A" de esta Ciudad; y f) **Daniel I-**
21 **saac DANA**, argentino, nacido el 16 de diciembre de 1961, titular del Docu-
22 mento Nacional de Identidad número 14.619.797, C.U.I.T. 20-14619797-4,
23 casado en segundas nupcias con Corinne Volper, domiciliado en la Avenida
24 Del Libertador número 4444, piso sexto, torre 1, de esta Ciudad; a mérito del
25 Poder Especial otorgado según escritura con fecha 20 de octubre de 2021,



N 026395533

pasada al folio 863 del presente registro, protocolo corriente, cuyo original 26
tengo a la vista y a su debida matriz me remito, manifestando el mandatario 27
que el mismo se encuentra vigente, y que no ha sido revocado, suspendido 28
ni limitado en forma alguna; y **Lionel Alexis MICHANI**, comparece en nom- 29
bre y representación y en su carácter de **Apoderado de Luis Ernesto O-** 30
LUB, argentino, nacido el 2 de septiembre de 1954, titular del Documento 31
Nacional de Identidad número 11.205.525, C.U.I.T. 20-11205525-9, divorcia- 32
do de sus primeras nupcias de Laura Patricia Blanca Grinberg Pack, domici- 33
liado en la calle República Árabe de India número 3025, piso décimo segun- 34
do, departamento "A" de esta Ciudad, a mérito del Poder General Amplio de 35
Administración y Disposición otorgado según escritura de fecha 18 de octu- 36
bre de 2021, pasado ante la Escribana de esta Ciudad, Marcela Norali Reyes 37
al folio 365, del Registro 961 a su cargo, cuya primera copia en original tengo 38
a la vista, y en fotocopia autenticada agrego a la presente, manifestando el 39
mandatario que el mismo se encuentra vigente, y que no ha sido revocado, 40
suspendido ni limitado en forma alguna.- Y los comparecientes en el carácter 41
invocado y acreditado, **EXPRESAN: PRIMERO: A) Que con fecha 23 de a-** 42
bril de 2018, Matías Víctor HODARA; Pablo Damián LUDMER; Elbio Le- 43
andro STOLER; Marcos Javier DANA; Daniel Isaac DANA; Martín Alejan- 44
dro SZURMAN; Norberto Marcelo BUCHMANN; Carlos Gustavo KIR- 45
CHUK; Jorge Mario KIRCHUK; Miguel Eduardo LUDMER y AGENCIA IN- 46
TEGRADORA DE VENTAS S.A., en sus caracteres de Fiduciantes y la so- 47
ciedad "**BSD FIDUCIARIA S.A.**", en carácter de Fiduciario, celebraron un 48
contrato de fideicomiso ordinario, no financiero de construcción al costo, por 49
administración, otorgado según escritura de fecha 23 de abril de 2018, pasa- 50



[Handwritten signature]

N 026395534



1 da al folio 129 del presente Registro, protocolo del año 2018, que en original
2 tengo a la vista y a su debita matriz me remito; y las mismas partes otorgaron
3 la primera modificación del CONTRATO respecto de la redacción de su cláusula
4 TRIGESIMO SEXTA que fue rectificada por instrumento privado con fecha
5 26 de abril de 2018, otorgado según escritura de fecha 19 de octubre de
6 2018, pasada al folio 440 del presente Registro protocolo del año 2018, que
7 en original tengo a la vista y a su debita matriz me remito.- B) B.1) Que sus-
8 cribieron seis contratos de Incorporación al fideicomiso, de fecha 26 de abril
9 de 2018, en lo que se incorporaron como Fiduciantes del Fideicomiso a las
10 siguientes personas: **Bettina Isabel FELDMAN; Eduardo Exequiel ESSA-**
11 **YAG; Jaime Gabriel LABATON; Luis Ernesto OLUB; Roxana Andrea**
12 **VIOLA y Valeria Paula FELDMAN; y B.2) Que suscribieron dos contratos de**
13 **Incorporación al fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2018, en lo que se in-**
14 **corporaron como Fiduciantes del Fideicomiso a las siguientes personas: Mar-**
15 **celo Daría SIANO y Moira KERMAN.- C) Que suscribieron Convenios de**
16 **Cesión de Derechos, de fecha 21 de diciembre 2020, entre el señor Pablo**
17 **Damián LUDMER quien cedió la totalidad de sus derechos de Participación**
18 **en el Fideicomiso, en un cincuenta por ciento (50%) de los mismos, en favor**
19 **de las sociedades, "BROJE VEATZLOJE S.R.L." y en el cincuenta por cien-**
20 **to (50%) restante de los mismos en favor de la sociedad "TIKVATEINU S.R.**
21 **L.".- D) Que con fecha 27 de abril de 2018, la sociedad "BSD FIDUCIARIA S.**
22 **A.", en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO adquirió el dominio fidu-**
23 **ciario de dos inmuebles: finca con frente a la calle Federico Lacroze 1947/**
24 **1955 (según títulos antecedentes parcela 19B), Matrícula FR 17-2829 y lote**
25 **con frente a la misma calle Federico Lacroze hoy sin número (antes 1971),**



N 026395534

designado con el número 12, ambos inmuebles sitios entre las calles Luis Ma- 26
ría Campos y Villanueva y ubicados en la zona norte de esta Ciudad, Matrícula 27
la FR 17-4032, ambos unificados según Catastro con Nomenclatura Cata- 28
stral: Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 27, Parcela 18ª.- E) Que por 29
acta de asamblea de fiduciantes de fecha 20 de octubre de 2021 transcrita 30
a fojas 2 del Libro de Actas de Asambleas del FIDEICOMISO, rubricado en la 31
Inspección General de Justicia con fecha 9 de abril de 2019, bajo el número 32
IF-2019-21418034, que en original tengo a la vista, y en fotocopia debidamen- 33
te autenticada se agrega a la presente escritura, los ACTUALES FIDUCINA- 34
TES resolvieron aprobar por unanimidad la sustitución de la sociedad "BSD 35
FIDUCIARIA S.A." por la sociedad "TP y A FIDUCIARIA S.A.", como FIDU- 36
CIARIA del FIDEICOMISO.- Y F) Que los ACTUALES FIDUCIANTES y la 37
FIDUCIARIA, conforme se relaciona en los apartados precedentes, acuerdan 38
modificar el CONTRATO, a efectos de reflejar las adecuaciones contractua- 39
les convenidas, y de conformidad al nuevo texto ordenado del mismo, dejan- 40
do constancia de que los términos escritos en, o iniciados con, mayúscula en 41
los párrafos precedentes tendrán el significado que a los mismos se les atri- 42
buye en el Artículo 1. En tal sentido los ACTUALES FIDUCIANTES proce- 43
den a firmar por separado los Anexos descriptos en el apartado 19) del Artícu- 44
lo PRIMERO los que se agregan a la presente escritura.- SEGUNDO: Que, 45
Norberto Marcelo BUCHMANN, Marcos Javier DANA, Elbio Leandro 46
STOLER, Miguel Eduardo LUDMER, Carlos Gustavo KIRCHUK, Jorge 47
Mario KIRCHUK, Marcelo Darío SIANO, Matías Víctor HODARA, Martín A- 48
lejandro SZURMAN, Moira KERMAN, "BROJE VEATZLOJE S.R.L.", "TIK- 49
VATEINU S.R.L.", "AGENCIA INTEGRADORA DE VENTAS S.A.", Eduar- 50



Lorena Gil Pérez

N 026395535



1 do Exequiel ESSAYAG, Bettina Isabel FELDMAN, Roxana Andrea VIO-
2 LA, Valeria Paula FELDMAN, Jaime Gabriel LABATON, Daniel Isaac DA-
3 NA, y Luis Ernesto OLUB; en adelante denominados "los ACTUALES FI-
4 DUCIANTES" por una parte, y "TP y A FIDUCIARIA S.A.", por intermedio de
5 su representante, en adelante "la FIDUCIARIA", han resuelto otorgar la mo-
6 dificación del contrato de fideicomiso ordinario, no financiero de construcción
7 al costo, por administración, denominado "FIDEICOMISO LACROZE 1955"-
8 **TERCERO:** Que en virtud de lo expresado, Yo, la Escribana Autorizante,
9 considerando a los requirentes con interés legítimo procedo a otorgar la escri-
10 tura de Modificación del Contrato de Fideicomiso denominado "Fideicomiso
11 Lacroze 1955" el que queda redactado de la siguiente manera: " MODIFICA-
12 CION DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO: CONTRATO DE FIDEICOMISO
13 LACROZE 1955.- PRIMERO: Definiciones. 1 INMUEBLE: Son, en conjunto,
14 la finca con frente a la calle Federico Lacroze 1947/1955 (según títulos ante-
15 cedentes parcela 19B) y el lote con frente a la misma calle hoy sin número
16 (antes 1971), designado con el número 12, ambos inmuebles sitios entre las
17 calles Luis María Campos y Villanueva y ubicados en la zona norte de la ciu-
18 dad de Buenos Aires, Circunscripción 17. 2) CONTRATO: Es el presente ins-
19 trumento y sus ANEXOS. 3) FIDEICOMISO: Es el fideicomiso ordinario de
20 administración denominado "Fideicomiso Lacroze 1955" constituido por el
21 CONTRATO. 4) FIDUCIANTES: Son los FIDUCIANTES "A" y "B". 5) FIDU-
22 CIANTES "A": Son Matías Víctor HODARA; BROJE VEATZLOJE S.R.L.;
23 TIKVATEINU S.R.L.; Elbio Leandro STOLER; Marcos Javier DANA; Daniel I-
24 saac DANA; Martín Alejandro SZURMAN; Norberto Marcelo BUCHMANN;
25 Carlos Gustavo KIRCHUK; Jorge Mario KIRCHUK; Miguel Eduardo LUDMER



N 026395535

y AGENCIA INTEGRADORA DE VENTAS S.A., Luis Alberto OLUB; Marcelo 26
Dario SIANO; Moria KERMAN; Eduardo Exequiel ESSAYAG; Bettina Isabel 27
FELDMAN; Valeria Paula FELDMAN; Jaime Gabriel LABATON; y Roxana 28
Andrea VIOLA, cuyos obligaciones y derechos se establecen en el artículo 29
CUARTO. 6) **FIDUCIANTES "B"**: Son las personas físicas o jurídicas que 30
adhieran en tal carácter a este contrato, sus obligaciones y derechos se esta- 31
blecen en el artículo QUINTO. 7) **FIDUCIARIA**: Es TPyA Fiduciaria S.A. Se 32
aclara que la fiduciaria original fue BDS Fiduciaria S.A. (en adelante denomi- 33
nada "la Fiduciaria Antecesora"), sociedad que adquirió la propiedad fiducia- 34
ria de EL INMUEBLE y fue reemplazada por la primera de acuerdo a lo re- 35
suelto por unanimidad en la Asamblea de Fiduciantes de fecha 20 de octubre 36
de 2021, en la cual se aprobara la gestión y rendición de cuentas de la Fidu- 37
ciaria Antecesora. 8) **BENEFICIARIOS**: Son los FIDUCIANTES y los cesiona- 38
rios de sus derechos. 9) **FIDEICOMISARIOS**: Son los FIDUCIANTES "B". 39
10) **EDIFICIO**: Es el edificio a construir en el INMUEBLE, cuyo proyecto defi- 40
nitivo está sujeto a las aprobaciones municipales correspondientes y que lle- 41
vará la denominación "Quartier Lacroze". 11) **UNIDADES**: Son las unidades 42
funcionales (con destino a vivienda) y complementarias del EDIFICIO cuyo 43
derecho de dominio adquirirán los FIDUCIANTES. 12) **FONDO FIDUCIARIO**: 44
Es el constituido por los aportes en dinero de LOS FIDUCIANTES y, en su 45
caso, por cualquier otro importe que resulte de la ejecución del CONTRATO. 46
El FONDO FIDUCIARIO se ha destinado y destinará a la compra del INMUE- 47
BLE, demolición de las construcciones existentes en él, posterior construc- 48
ción del EDIFICIO y al pago de todo otro gasto o impuesto relacionado con el 49
objeto del FIDEICOMISO. 13) **PATRIMONIO FIDUCIARIO**: Estará integrado 50



[Handwritten signature]

N 026395536



1 por el INMUEBLE, el FONDO FIDUCIARIO y los bienes de cualquier natura-
2 leza que adquiera la FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto del FIDEICO-
3 MISO. De acuerdo a lo dispuesto por el art. 1685 del Código Civil y Comer-
4 cial de la Nación, constituye un patrimonio separado de los patrimonios de
5 las partes aquí intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la
6 acción singular o colectiva de los acreedores de la FIDUCIARIA y de los FI-
7 DUCIANTES. 14) **DESARROLLADORA:** Es Argencons S.A. Sus facultades,
8 obligaciones y derechos se establecen en el artículo NOVENO. 15) **AUDI-**
9 **TOR:** Será designado por la DESARROLLADORA y tendrá a su cargo reali-
10 zar las tareas de auditoria y certificar la información de la FIDUCIARIA res-
11 pecto de los movimientos de fondos e inversiones. 16) **AUDITOR DE OBRA:**
12 Será la persona que podrán designar los FIDUCIANTES "A" a su costo (no
13 del FIDEICOMISO) para realizar las tareas de auditoría y seguimiento del
14 cronograma de obra y cumplimiento de las especificaciones técnicas del AN-
15 TEPROYECTO. 17) **ESTUDIO:** Es el Estudio de Arquitectura Camps & Tis-
16 cornia, encargado del proyecto de arquitectura para la construcción del EDI-
17 FICIO. Sus obligaciones y derechos constan en el artículo OCTAVO. 18) **AN-**
18 **TEPROYECTO:** Lo constituyen los planos elaborados por el ESTUDIO y ad-
19 juntos como ANEXO 1. El mismo está sujeto a los cambios que exijan las a-
20 probaciones municipales correspondientes y a los ajustes finales que haga el
21 ESTUDIO. 19) **ANEXOS:** Son aquellos documentos que se individualizan e
22 integran EL CONTRATO: **ANEXO 1:** Anteproyecto del EDIFICIO; **ANEXO 2:**
23 Memoria técnica del EDIFICIO; **ANEXO 3:** Planilla de UNIDADES a adjudicar
24 a FIDUCIANTES "B", porcentajes de contribución a los costos que corres-
25 ponde a cada una de ellas y estimación de su monto; **ANEXO 4:** UNIDADES



N 026395536

a adjudicar a los FIDUCIANTES "A" y porcentaje de contribución que le corresponde a cada FIDUCIANTE "A" en el conjunto de gastos asumidos por esta categoría de fiduciantes; **ANEXO 5:** Modelo de carta de ratificación para cesionarios de 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 Código Civil y Comercial de la Nación, 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 la Fiduciaria Antecesora, 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 adquirió tal carácter y por los pasivos con causa anterior a ese momento; ii) causar que la Fiduciaria Antecesora otorgue todos los actos y suscriba todos los instrumentos y escrituras; y efectúe todas las gestiones que sean menester a fin

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



Neu

N 026395537



1 que la FIDUCIARIA acceda a la titularidad del dominio fiduciario del INMUE-
2 BLE; la totalidad de los gastos que dicha tramitación demande, constituirán
3 un costo del FIDEICOMISO a ser soportado con los recursos del FONDO FI-
4 DUCIARIO, sin que los FIDUCIANTES "A" deban efectuar aportes adiciona-
5 les a dicho fin. ; iii) aportar al FIDEICOMISO el importe que este tenga que a-
6 bonar por plusvalía urbana del INMUEBLE (ley 6062 CABA) cuando esta se
7 hiciera exigible para obtener la registración de los planos para la construc-
8 ción del EDIFICIO con más el impuesto a los débitos y créditos bancarios pa-
9 ra posibilitar su pago; iv) aportar al FIDEICOMISO los fondos necesarios pa-
10 ra afrontar el pago de la demolición de las construcciones existentes en el
11 INMUEBLE y gastos asociados a ella como el costo del gerenciamiento de di-
12 chos trabajos, hasta dejar el INMUEBLE en condiciones de iniciar la cons-
13 trucción del EDIFICIO, con la aclaración que no serán responsables por even-
14 tuales reclamos vinculados a defectos u errores en las tareas de demolición;
15 v) recibir la posesión y oportunamente el dominio de las unidades funcionales
16 y complementarias que les correspondan y afrontar los gastos que ello gene-
17 re al FIDEICOMISO o que les correspondan como receptores de la posesión
18 (incluso ingresos brutos) o adjudicatarios del dominio, todo ello en la propor-
19 ción que les corresponda conforme a las unidades que reciban y porcentajes
20 del Anexo 4. Será plenamente aplicables a ellos lo dispuesto en los puntos 6.
21 1.8 y 6.1.9; v) los importes y conceptos indicados en los acápite preceden-
22 tes del presente apartado 4.1.) constituyen las únicas y exclusivas obligacio-
23 nes de aportes al FONDO FIDUCIARIO de parte de los FIDUCIANTES "A",
24 para que éstos se constituyan en BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, con-
25 forme se indica en el apartado 4.2.) siguiente, ello sin perjuicio de la obliga-



N 026395537

ción de pago y/o reintegro que resulta de lo previsto en el punto 6.1.11.- 4.2) 26

Derechos: En su calidad de BENEFICIARIOS, tienen derecho a que: i) se les 27
transfieran, una vez concluida la construcción del EDIFICIO, la posesión y la 28
propiedad de las UNIDADES que para cada uno de ellos se determina en el 29
Anexo 4, ; son aplicables a los FIDUCIANTES "A" las disposiciones del artícu- 30
lo SEXTO puntos 6.1.8. y 6.1.9. y se aclara que nada podrán reclamar los 31
mismos, si por modificaciones imprescindibles para la aprobación administra- 32
tiva del ANTEPROYECTO la superficie de las UNIDADES que les correspon- 33
den se modifican en más o en menos hasta un 5%; ii) una vez que se les 34
transfiera la propiedad de las unidades que les correspondan dejarán de ser 35
parte del CONTRATO, que se considerará extinguido a su respecto; como a- 36
sí también se considerarán extinguidos todos los derechos y obligaciones de 37
los FIDUCIANTES "A" previstos en el CONTRATO salvo las obligaciones de 38
garantía referidas en el punto 4.1.i).- 4.3) Cesión de derechos: Los FIDU- 39
CIANTES "A" podrán ceder a terceros en forma parcial o total sus derechos 40
bajo el CONTRATO. Será requisito para que la cesión quede perfeccionada 41
y sea oponible al FIDEICOMISO que: i) el cesionario satisfaga los estándar- 42
es de cumplimiento de prevención del lavado de activos y financiación del te- 43
rrorismo de la FIDUCIARIA (incluyendo, sin limitación, la ley 25.246 y sus 44
modificadorias y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera N° 45
121/2011, 140/2012, 104/2016 y sus modificadorias, así como las que en el fu- 46
turo las reemplacen) a cuyo efecto será necesario contar con la conformidad 47
expreso y por escrito de la fiduciaria al respecto; ii) la FIDUCIARIA reciba del 48
cesionario una carta de ratificación de los términos y condiciones del contrato 49
conforme modelo del Anexo 5 adjunto; iii) el cesionario abone un honorario 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 404



[Handwritten Signature]

N 026395538



1 de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIA-
2 RIA; iv) ambas partes notifiquen de la cesión a la FIDUCIARIA en forma fe-
3 haciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso las cesiones serán a car-
4 go del cesionario respectivo. QUINTO: Obligaciones y Derechos de los FI-
5 DUCIANTES "B": 5.1) Obligaciones: 5.1.1) Su obligación es aportar los fon-
6 dos necesarios para: i) reintegrar a la DESARROLLADORA, las sumas que
7 hubiera adelantado para la obtención del permiso de obra en estado de pro-
8 yecto redeterminadas por Índice general de la Cámara Argentina de la Cons-
9 trucción; ii) mantener y conservar el INMUEBLE desde su transferencia a la
10 FIDUCIARIA; iii) construir el EDIFICIO; iv) abonar los honorarios de la FIDU-
11 CIARIA, el ESTUDIO, la DESARROLLADORA y demás personas contrata-
12 das para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; vi) abonar cualquier o-
13 tro gasto e impuesto del FIDEICOMISO no asumido por los FIDUCIANTES
14 A, todo ello en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme la UNI-
15 DAD que elijan de entre las detalladas en el ANEXO 3 y porcentajes de con-
16 tribución al costo total para cada una de ellas que resulta del citado anexo.
17 La cantidad y superficie de dichas unidades funcionales y/o complementarias
18 podrá cambiar en función de las aprobaciones administrativas definitivas. En
19 ese caso, si la diferencia de superficie de alguna de las UNIDADES fuera ma-
20 yor al 5% se adecuará la participación de todas en el costo total. Se aclara
21 que los importes que estime la DESARROLLADORA solo constituirán un pre-
22 supuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES "B" será siempre abonar
23 su porcentaje de los gastos totales de mantenimiento del INMUEBLE, cons-
24 trucción del EDIFICIO y de cualquier otro gasto e impuesto relacionado con
25 el objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos y, en el caso de estar pre-



N 026395538

vistos, aunque excedan lo presupuestado, con excepción de los que corres- 26
pondan asumir a los FIDUCIANTES A.- **5.1.2) Integración de los aportes:** 27
Se efectuará, en principio, de acuerdo al plan de inversiones que determine 28
la DESARROLLADORA, pero se adaptará a las necesidades de la obra.- **5.1.** 29
3) Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que designe 30
LA FIDUCIARIA conforme la naturaleza de las obligaciones del FIDEICOMI- 31
SO.- **5.1.4) Incumplimiento Mora - Intereses:** La falta de pago en término 32
hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE "B" mo- 33
roso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo, 34
y a partir del día de producirse la falta de pago, la FIDUCIARIA quedará facul- 35
tada para percibir del FIDUCIANTE "B" moroso un interés compensatorio y 36
punitorio a una tasa en conjunto equivalente a la tasa BADLAR para depósi- 37
tos en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina (in- 38
crementada en un 100% a partir de la fecha de la mora y hasta la regulariza- 39
ción de la deuda. Este último no quedará liberado de su obligación de pago, 40
si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda en concepto de aporte, 41
los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio 42
de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.- **5.1.5) Resolución** 43
- Exclusión: La falta de pago en término por un FIDUCIANTE "B" de una 44
cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes o el incumplimiento 45
de cualquier otra de sus obligaciones, dará derecho a la FIDUCIARIA a resol- 46
ver el presente CONTRATO respecto del moroso, previa intimación fehacien- 47
te por un plazo no inferior a diez días a fin de que cumpla con los aportes a- 48
deudados u obligación incumplida a la fecha con más los intereses que co- 49
rrespondan. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDU- 50



N 026395539



1 CIANTE "B" moroso. En este supuesto, se le retendrá la totalidad de las su-
2 mas abonadas hasta cumplido en su integridad el objeto del CONTRATO y
3 en las condiciones que seguidamente se detallan.- **5.1.6) Cláusula Penal:**
4 Se pacta en este concepto, la pérdida de las sumas abonadas por el FIDU-
5 CIANTE "B" excluido, hasta un importe que represente el 25% del total del a-
6 porte estimado para él, convertido ese total a estos efectos a dólares esta-
7 dounidenses al momento de la estimación. A estos efectos los aportes efec-
8 tuados en pesos se convertirán a dólares estadounidenses aplicando el tipo
9 de cambio necesario para obtener billetes de dicha moneda en el mercado lo-
10 cal o del exterior al momento de cada aporte. En caso que las sumas abona-
11 das por el incumplidor a la fecha de su exclusión superaran el importe esta-
12 blecido como cláusula penal, la FIDUCIARIA le reintegrará las sumas rema-
13 nentes dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a
14 favor de todos los FIDUCIANTES, sin intereses ni actualización alguna.- **5.1.**
15 **7) Reemplazo del FIDUCIANTE "B" excluido - Procedimiento:** En este
16 supuesto de exclusión del FIDUCIANTE "B" moroso, la FIDUCIARIA convoca-
17 rá a Asamblea Extraordinaria de FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los
18 treinta (30) días posteriores a la notificación de exclusión, con el objeto de lle-
19 var a cabo en ese mismo acto una licitación entre los FIDUCIANTES que a-
20 sistieran para reemplazar en la totalidad de sus derechos y obligaciones al
21 FIDUCIANTE "B" excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará
22 el FONDO FIDUCIARIO y en consecuencia redundará en beneficio de la tota-
23 lidad de los FIDUCIANTES "B", aclarándose que en caso que dicho importe
24 sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto
25 5.1.6) de este artículo la diferencia será soportada por todos los FIDUCIAN-



N 026395539

TES "B", incluido el FIDUCIANTE "B" que pudiera ser sustituto del excluido, 26
de acuerdo a los porcentajes de participación. De fracasar esta licitación la 27
FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los quince (15) días hábiles a su 28
celebración, otro FIDUCIANTE "B" en los mismos términos previstos para la 29
licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya 30
obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE "B" excluido será automáticamente 31
sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDU- 32
CIANTES "B" en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el 33
conjunto conforme determinación efectuada por la DESARROLLADORA.- 5. 34
2) Derechos: Los FIDUCIANTES "B" adquieren el derecho a la adjudicación 35
del dominio de la(s) UNIDAD(ES) listadas en ANEXO 3 que se individualiza- 36
rán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de e- 37
llos. La cantidad y superficie de UNIDADES, podrá cambiar en función de las 38
necesidades de obra y aprobaciones municipales definitivas y ello no dará de- 39
recho a reclamo algunos a los FIDUCIANTES B más allá de lo previsto en 5. 40
1.- Son aplicables a ellos las disposiciones del artículo SEXTO punto 6.1.8 y 41
6.1.9.- **5.3) Cesión de derechos y obligaciones:** Los FIDUCIANTES "B" 42
podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. 43
Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES "B", pero 44
hasta tanto se haya completado el 30% del aporte estimado para el cedente 45
el FIDUCIANTE "B" cedente será responsable del cumplimiento de las obliga- 46
ciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para 47
que la cesión quede perfeccionada y sea oponible al FIDEICOMISO que: i) el 48
cesionario satisfaga los estándares de cumplimiento de prevención del lava- 49
do de activos y financiación del terrorismo de la FIDUCIARIA (incluyendo, sin 50



N 026395540



1 limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias y las resoluciones de la Unidad
2 de Información Financiera N° 121/2011, 140/2012, 104/2016 y sus modificato-
3 rias, así como las que en el futuro las reemplacen) a cuyo efecto será nece-
4 sario contar con la conformidad expresa y por escrito de la fiduciaria al res-
5 pecto; ii) la FIDUCIARIA reciba del cesionario una carta de ratificación de los
6 términos y condiciones del contrato conforme modelo del Anexo 6 adjunto;
7 iii) el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses
8 trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA; iv) ambas partes notifiquen la cesión
9 a la fiduciaria en forma fehaciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso
10 las cesiones serán a cargo del cesionario respectivo.- **SEXTO:** Facultades y
11 obligaciones de LA FIDUCIARIA: 6.1) En el marco de sus facultades como ti-
12 tular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA actua-
13 rá dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en cumplimiento del
14 objeto establecido en él. Deberá cumplir debidamente con sus obligaciones y
15 hacer uso de sus facultades de acuerdo con la confianza que se le deposita
16 y siempre dentro del marco de las disposiciones legales aplicables. Con es-
17 tas limitaciones, LOS FIDUCIANTES le reconocen las facultades necesarias
18 para administrar el negocio fiduciario que se instrumenta en el presente
19 CONTRATO. Tiene las siguientes facultades y obligaciones, sin perjuicio de
20 las demás que hagan el objeto del fideicomiso: **6.1.1) Facultades de admi-**
21 **nistración:** LA FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración del empre-
22 dimiento inmobiliario proyectado. Recaudará de los FIDUCIANTES los fon-
23 dos comprometidos a fin de destinarlos al pago de los gastos que genere el
24 dominio fiduciario de EL INMUEBLE y de todos los costos en que deba incu-
25 rrir para la construcción del EDIFICIO y realización de los demás actos relati-



N 026395540

vos 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 31 de octubre 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. Asimismo, contratará a las demás personas que le indique la DESARROLLADORA para las demás tareas que requiera el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO.- **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

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]

N 026395541



1 régimen de Propiedad Horizontal, la FIDUCIARIA deberá transmitir a los BE-
2 NEFICIARIOS el dominio de las UNIDADES que a cada uno le corresponda.
3 Será a cargo del BENEFICIARIO adjudicatario la totalidad de los gastos, ta-
4 sas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudica-
5 ción, como así también la división en propiedad horizontal y el Reglamento
6 de Propiedad Horizontal. En caso de no comparecer cuando sea citado al e-
7 fecto correrá una multa diaria a cargo del respectivo BENEFICIARIO y a fa-
8 vor del FIDEICOMISO igual al 0,04% del total de los aportes efectuados por
9 él calculados conforme lo previsto en el capítulo XV punto 15.1.6.b).- **6.1.9)**
10 **Entrega de la posesión:** La FIDUCIARIA entregará la posesión de las UNI-
11 DADES a los BENEFICIARIOS, quienes deberán recibirla, una vez que las o-
12 bras proyectadas se encuentren en un estado de avance tal que el ejercicio
13 de la posesión por los BENEFICIARIOS, a su criterio, no afecte la normal
14 terminación de las mismas. A tal efecto la FIDUCIARIA comunicará en forma
15 fehaciente el día en que otorgará la posesión de las UNIDADES, no pudien-
16 do los BENEFICIARIOS negarse a recibir la misma alegando la existencia de
17 detalles de terminación pendientes cuando estos no afecten el uso y goce pa-
18 cífico de las UNIDADES. A partir del mes fijado para la entrega de la primera
19 posesión, los BENEFICIARIOS deberán abonar en la proporción que a cada
20 uno le corresponda, las expensas comunes que se devenguen y los impues-
21 tos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre las UNIDADES cuya
22 adjudicación les corresponda. Asimismo, con una antelación no mayor a seis
23 meses de la fecha que se prevé para comenzar la entrega de posesión de
24 las UNIDADES los BENEFICIARIOS, deberán contribuir a los gastos de equi-
25 pamiento y decoración de las áreas comunes del EDIFICIO de acuerdo a la



N 026395541

estimación de dichos gastos efectuados por el ESTUDIO y el porcentaje que 26
le corresponda a la respectiva UNIDAD en los gastos comunes del consorcio 27
de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, o su proyecto de no es- 28
tar este otorgado. En caso que existieran sumas suficientes en el FONDO 29
FIDUCIARIO la FIDUCIARIA podrá adelantar los importes necesarios para e- 30
sos gastos de equipamiento y decoración. Será a cargo del respectivo adjudi- 31
catario los impuestos (sellos, ingresos brutos) gastos y honorarios de escri- 32
banía que la entrega de posesión genere. En caso de no comparecer cuando 33
sea citado a tomar posesión correrá una multa diaria a cargo del respectivo 34
BENEFICIARIO y a favor del FIDEICOMISO igual al 0,04% del total de los a- 35
portes efectuados por él calculados conforme lo previsto en el capítulo XV 36
punto 15.1.6.b).- **6.1.10)** Designar el administrador del EDIFICIO que le indi- 37
que la DESARROLLADORA al otorgar el Reglamento de Propiedad Horizon- 38
tal.- **6.1.11)** la FIDUCIARIA exigirá a todos los FIDUCIANTES la entrega de 39
los fondos necesarios para abonar el impuesto sobre los Bienes Personales 40
o cualquier otro impuesto que deba tributar como responsables sustituto; en 41
caso que algún FIDUCIANTE no cumpla en término con esta obligación se- 42
rán su cargo los recargos, multas e intereses que la FIDUCIARIA deba afron- 43
tar por no contar con los fondos para el pago del impuesto, no estando obli- 44
gado la FIDUCIARIA a utilizar fondos propios, o recursos del FONDO FIDU- 45
CIARIO recaudados para otros destinos.- **6.2) Retribución: 6.2.1.)** Retribu- 46
ción: Percibirá los siguientes honorarios: a) la suma de u\$s 22.143,- (dólares 47
estadounidenses veintidós mil ciento cuarenta y tres) más IVA al aceptarse 48
las ofertas de adhesión de los interesados en participar como fiduciantes B; 49
b) veinticuatro cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$1.654.797 (pe- 50



[Handwritten signature]

N 026395542



1 sos un millón seiscientos cincuenta y cuatro mil/setecientos noventa y siete)
2 más IVA cada una de ellas con vencimiento la primera el mes de inicio de la
3 construcción del EDIFICIO; c) \$ 4.964.390,-(pesos cuatro millones novecien-
4 tos sesenta y cuatro mil trescientos noventa) más IVA al completarse la entre-
5 ga de la posesión del 90% de las unidades funcionales del EDIFICIO; d) \$ 3.
6 971.512,- (pesos tres millones novecientos setenta y un mil quinientos doce)
7 al momento de firmarse el Reglamento de Propiedad Horizontal; e) \$ 992.878,
8 - (pesos novecientos noventa y dos mil ochocientos setenta y ocho) al mo-
9 mento de alcanzarse la escrituración del 90% de las unidades funcionales. El
10 importe de los honorarios en pesos se redeterminará al mes de pago por el
11 índice general de la Cámara Argentina de la Construcción utilizando como ín-
12 dice base el de junio de 2020 (598,6).- **6.3) Responsabilidad e Indemni-**
13 **dad:** La FIDUCIARIA no será responsable de cualquier pérdida o reclamo
14 que pudiera resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa o dolo de su
15 parte. La FIDUCIARIA no será responsable de las decisiones y consecuentes
16 acciones u omisiones que sean adoptadas conforme a lo previsto en el CON-
17 TRATO por las restantes partes, tales como los FIDUCIANTES, la Asamblea
18 de FIDUCIANTES, la DESARROLLADORA o el ESTUDIO, o adoptadas por
19 la FIDUCIARIA por indicación o asesoramiento de éstos conforme a lo previs-
20 to en el CONTRATO o por terceros contratados de acuerdo a los procedi-
21 mientos indicados en el CONTRATO. La FIDUCIARIA, sus funcionarios, a-
22 gentes y mandatarios, serán indemnizados y mantenidos indemnes por todo
23 costo, daño o pérdida, acción o gasto de cualquier naturaleza, incluyendo el
24 resultado de condenas judiciales y el pago de honorarios legales razonables
25 que la FIDUCIARIA deba pagar o le sean impuestos como resultado de su ac-



N 026395542

tuación en carácter de fiduciaria bajo el presente contrato, con la excepción 26
de aquellos originados en su dolo o culpa. A dichos efectos, la FIDUCIARIA 27
podrá afectar, retener, o ejercer una acción de cobro sobre los bienes fidei- 28
comitados.- **SEPTIMO:** Cesación de la FIDUCIARIA: **7.1)** LA FIDUCIARIA ce- 29
saré como tal por: **a)** Por decisión de LOS FIDUCIANTES en Asamblea Ex- 30
traordinaria convocada al efecto, decisión que deberá estar basada en el in- 31
cumplimiento de sus obligaciones y ser tomada por una mayoría de FIDU- 32
CIANTES que tengan, como mínimo el 70% de los votos presentes; **b)** Por 33
cualquiera de las causales previstas en el artículo 1678 del CCy CN.- **7.2)** 34
Producida cualquiera de las causales de cesación mencionadas, LA FIDU- 35
CIARIA será reemplazada por quienes designe la DESARROLLADORA. En 36
tal caso, LA FIDUCIARIA deberá presentar una rendición de cuentas final, en- 37
tregar toda la documentación relativa al CONTRATO que estuviese en su po- 38
der y transferir EL PATRIMONIO FIDUCIARIO al fiduciario sustituto, todo ello 39
en un plazo de no más de sesenta días de notificada de la decisión de susti- 40
tuirla en sus funciones; sin perjuicio de los daños y perjuicios de los que pu- 41
diera ser responsable por mal cumplimiento de ellas.- **OCTAVO:** El ESTU- 42
DIO: **8.1)** Tiene a su cargo: **8.1.1)** Proyecto de arquitectura del EDIFICIO y 43
proyecto para licitación de la construcción.- **8.1.2)** Asesoramiento sobre el e- 44
quipamiento y decoración de áreas comunes y estimación de su costo.- **8.1.** 45
3) Coordinar la gestión de permisos municipales para el inicio de la construc- 46
ción (aprobación de planos municipales, permiso de construcción, etc.).- **8.1.** 47
4) Revisión y aprobación de las muestras y documentación presentada por 48
los contratistas durante la ejecución de la obra.- **8.1.5)** Control de la fiel inter- 49
pretación por los contratistas de los planos y de la documentación técnica del 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



Lorena Gil Pérez

N 026395543



1 proyecto de arquitectura.- **8.2) Retribución:** Percibirá los siguientes honora-
2 rios: a) la suma de u\$s 342.971,- (dólares estadounidenses trescientos cua-
3 renta y dos mil novecientos setenta y uno) más IVA al aceptarse las ofertas
4 de adhesión de los interesados en participar como fiduciantes B; b) veinticua-
5 tro cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$1.686.277 (pesos un millón
6 seiscientos ochenta y seis mil doscientos setenta y siete) más IVA cada una
7 de ellas con vencimiento la primera el mes de inicio de la construcción del E-
8 DIFICIO. El importe de los honorarios en pesos se redeterminará al mes de
9 pago por el índice general de la Cámara Argentina de la Construcción utili-
10 zando como índice base el de junio de 2020 (598,6).- **NOVENO:** La DESA-
11 RROLLADORA: **9.1)** Es quien ha realizado todas las actividades previas a la
12 incorporación de los FIDUCIANTES B entre otras, las negociaciones con los
13 FIDUCIANTES "A", estructuración del marco legal para el desarrollo del em-
14 prendimiento, designación del ESTUDIO y la FIDUCIARIA, estimación del
15 costo total del emprendimiento, del cronograma de los aportes a efectuar por
16 los FIDUCIANTES "B", determinación del porcentaje de contribución a costos
17 de cada una de las UNIDADES cuya adjudicación corresponda a ellos, orga-
18 nización de la estrategia y designación de las personas encargadas de la
19 búsqueda y relación con quienes estaban interesados en adherir al FIDEI-
20 COMISO como FIDUCIANTES "B" y adelantado los fondos necesarios y rea-
21 lizado las gestiones para la obtención del permiso de obra en estado de pro-
22 yecto (sin derecho a reintegro de dichos fondos en caso de no producirse la
23 adhesión de los fiduciantes B).- Con posterioridad tendrá las siguientes facul-
24 tades y obligaciones: **9.1.1)** Designar al AUDITOR. **9.1.2)** Indicar a la FIDU-
25 CIARIA las personas a contratar para la ejecución de las obras y para el e-



N 026395543

quipamiento 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 los siguientes honorarios: a) la suma de u\$s 1.248.398,- (dólares estadounidenses un millón doscientos cuarenta y ocho mil trescientos noventa y ocho) más IVA al aceptarse las ofertas de adhesión de los interesados en participar como fiduciantes B; b) veinticuatro cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$13.024.436 (pesos trece millones veinticuatro mil cuatrocientos treinta y seis) más IVA cada una de ellas con vencimiento la primera el mes de inicio de la construcción del EDIFICIO .El impor-

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]

N 026395544



1 te de los honorarios en pesos se redeterminará al mes de pago por el índice
2 general de la Cámara Argentina de la Construcción utilizando como índice
3 base el de junio de 2020 (598,6).- **DECIMO: Marca "Quartier":** El empre-
4 dimiento inmobiliario que llevará a cabo el FIDEICOMISO hará uso de la mar-
5 ca "Quartier" ya que el EDIFICIO se denominará "Quartier Lacroze".- La pro-
6 pietaria de dicha marca es la DESARROLLADORA, quien facilita su uso al
7 FIDEICOMISO, quedando expresamente establecido que ello no otorga dere-
8 cho alguno sobre ella a los FIDUCIANTES ni a la FIDUCIARIA, ni a cualquier
9 otra persona que participe en el FIDEICOMISO o a la cual se contrate.- **DE-**
10 **CIMO PRIMERO: Vicios - Otras Responsabilidades:** Atento que la FIDU-
11 CIARIA y la DESARROLLADORA no son vendedores ni constructores del E-
12 DIFICIO y las UNIDADES no asumen responsabilidad por vicios de construc-
13 ción frente a los FIDUCIANTES, que deberán reclamar directamente a los
14 contratistas responsables.- **DECIMO SEGUNDO:** Conclusión del FIDEICO-
15 MISO Vencido el plazo del CONTRATO, cumplido en su totalidad el objeto
16 del mismo y canceladas sus obligaciones la FIDUCIARIA confeccionará un
17 balance final y, de existir un remanente en el FONDO FIDUCIARIO, lo entre-
18 gará al consorcio que resulte de la división en propiedad horizontal del IN-
19 MUEBLE para que acredite los fondos proporcionalmente a su porcentaje de
20 contribución al FIDEICOMISO a las unidades cuya adjudicación corresponde
21 a los FIDUCIANTES B.- **DECIMO TERCERO: Órganos del FIDEICOMISO.**
22 **Cierre del Ejercicio Económico: 13.1) Asamblea Ordinaria:** Las Asambleas
23 Ordinarias de FIDUCIANTES serán convocadas, una vez cada doce meses
24 dentro de los cuatro meses del cierre del ejercicio anual a fin de que la FIDU-
25 CIARIA rinda cuentas de su gestión. Las citaciones se llevarán a cabo en el



N 026395544

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.- **DECI-**

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 Gilfer

N 026395545



1 **MO CUARTO: AUDITOR: 14.1)** Tiene a su cargo las funciones establecidas
2 en el artículo PRIMERO punto 15) y emitir informes sobre las rendiciones de
3 cuentas de LA FIDUCIARIA.- **DECIMO QUINTO: Escribanía interviniente: 15.**
4 **1)** La Escribanía Maschwitz -del Campo, con domicilio en Tucumán 715, piso
5 6º , Ciudad de Buenos Aires, efectuará las siguientes tareas: **15.1.1)** Certifi-
6 cación de firmas de los convenios de adhesión que firmen los FIDUCIANTES
7 “B”.- **15.1.2)** La transcripción y protocolización del CONTRATO y sus modifi-
8 caciones, expidiendo fotocopias certificadas para la FIDUCIARIA.- **15.1.3)** O-
9 torgar las escrituras de cesión de derechos y obligaciones que efectúen los
10 FIDUCIANTES A y B y las actas de entrega de posesión de las UNIDADES.-
11 **15.1.4)** Actuar en calidad de depositaria hasta la finalización del FIDEICOMI-
12 SO, de la siguiente documentación: el CONTRATO y sus modificaciones, la
13 escritura de adquisición de dominio del INMUEBLE, de una copia de los con-
14 venios de adhesión de los FIDUCIANTES “B” y de una copia de los contra-
15 tos de las cesiones que efectúen los FIDUCIANTES A y B.- **15.1.5)** Confec-
16 cionará y otorgará, además, las siguientes escrituras: a) De afectación del
17 INMUEBLE al régimen de propiedad horizontal y otorgamiento del reglamen-
18 to de copropiedad horizontal (que deberá aprobar la DESARROLLADORA),
19 b) De adjudicación de las UNIDADES a favor de los BENEFICIARIOS.- **15.1.**
20 **6)** Se establecen como únicas y totales retribuciones de la Escribanía intervi-
21 niente: a) por la realización de las tareas profesionales mencionadas en los
22 puntos 15.1.1), 15.1.2), 15.1.3) y 15.1.4) precedentes, cobrará honorarios en
23 las condiciones de mercado.; y b) por la realización de las tareas profesiona-
24 les mencionadas en el punto 15.1.5) precedente, el 0,9% (cero coma nueve
25 por ciento) del importe que el BENEFICIARIO que tiene el derecho a adjudi-



N 026395545

cación de la respectiva unidad, y su cedente, en caso de existir, haya aporta- 26
do para afrontar el costo total del emprendimiento, más el IVA correspondien- 27
te. A esos efectos se tomarán los importes aportados convertidos a dólares 28
estadounidenses al momento de cada pago, aplicando el tipo de cambio ven- 29
dedor vigente por entonces para dicha moneda, en el mercado denominado 30
SENEBI (Segmento de Negociación Bilateral) publicado en la plataforma 31
BYMA, o la cotización de dicha moneda en el mercado de contado con liqui- 32
dación libre entre partes independientes, que reemplace el mercado SENEBI, 33
en el futuro. Dicho importe será abonado, conjuntamente con los gastos, ta- 34
sas e impuestos que correspondan, por los BENEFICIARIOS simultáneamen- 35
te a la respectiva escritura de adjudicación de la UNIDAD que le correspon- 36
da.- **DECIMO SEXTO:** Declaraciones y Garantías de los FIDUCIANTES 16. 37
1.- Los FIDUCIANTES declaran y garantizan que: a) La formalización y cum- 38
plimiento de este CONTRATO y de los actos que son su consecuencia se 39
encuentran dentro de las facultades, y en su caso del objeto social, del FI- 40
DUCIANTE, y que para su debida formalización y cumplimiento no se encuen- 41
tra pendiente autorización alguna por parte de cualquier órgano o autoridad; 42
b) No está pendiente ni es inminente según su leal saber y entender ninguna 43
acción ante los tribunales por parte de organismos gubernamentales y no e- 44
xiste a la fecha ningún proceso que afecte significativamente al FIDUCIANTE 45
y pueda tener un efecto adverso y significativo sobre la situación financiera 46
del FIDEICOMISO o sus operaciones afectando la validez o exigibilidad de 47
este CONTRATO; c) Los fondos líquidos necesarios para cumplir sus apar- 48
tes se encuentran plenamente disponibles a la fecha del presente, o se en- 49
contrarán disponibles al momento en que deban efectuarlos; y d) Los fondos 50



N 026395546



1 aportados y a aportar al FIDEICOMISO provienen de un origen lícito, y no vio-
2 lan en ningún aspecto las leyes, normas y procedimientos de prevención del
3 lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. La violación de la legisla-
4 ción vigente en la materia hará responsable únicamente a los FIDUCIAN-
5 TES.- **DECIMO SEPTIMO: Domicilio y jurisdicción:** Para todos los efectos
6 legales del presente CONTRATO, las partes constituyen domicilios especia-
7 les en los indicados por cada uno de ellos en el encabezamiento. Asimismo,
8 queda establecido que cualquier divergencia que se suscite con motivo de su
9 ejecución, será sometida a la decisión del Tribunal de Arbitraje General de la
10 Bolsa de Comercio de Buenos Aires. A tales efectos las partes declaran acep-
11 tar en todos sus términos el Reglamento de dicho Tribunal. Como excepción
12 los reclamos de aportes a los FIDUCIANTES, incluidos gastos comunes una
13 vez comenzada la entrega de posesión de las UNIDADES, tramitarán ante la
14 Justicia Nacional en lo Civil de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- YO LA
15 ESCRIBANA AUTORIZANTE, dejo constancia: que no retengo suma alguna
16 con relación al Impuesto de Sellos por haber sido abonado la suma de O-
17 chenta y cinco mil pesos (\$ 85.000) al momento de la constitución del fidei-
18 comiso, según escritura otorgada con fecha 23 de abril de 2018, pasado al fo-
19 lio 129 del presente registro, protocolo del año 2018.- LEIDA que les fue a
20 los comparecientes, en prueba de su conformidad, firman por ante mí, doy
21 fe.- **Diego Ernesto CARIDE FITTE.- Norberto Marcelo BUCHMANN.- Mar-**
22 **cos Javier DANA.- Lionel Alexis MICHANI.- Elbio Leandro STOLER.- Mi-**
23 **guel Eduardo LUDMER.-** Hay un sello.- Ante mí, **Lorena Soledad GIL PE-**
24 **RUZZOTTI.- CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mí, al folio
25 928 del Registro 2161 a mi cargo.- **PARA LA FIDUCIARIA** expido esta PRI-



N 026395546

MERA COPIA en DIECISEIS fojas de Actuación Notarial numeradas correlativamente del N 026395531 al presente, que sello y firmo en Buenos Aires, a los veintiún días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.-

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

