



ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA



FELIPE MANUEL YOFRE
M.T. 9.473
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192647



FOLIO 1.840. PRIMERA COPIA. INCORPORACION POR TRANSCRIPCION.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LOFTS & STUDIOS DISTRITO QUARTIER

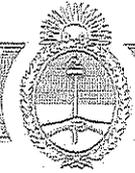
PUERTO RETIRO. ESCRITURA NUMERO: CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE. En

4 la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los VEINTISIETE días del
5 mes de JUNIO del año DOS MIL VEINTIDOS, ante mí, Escribano Autorizante,
6 **COMPARECE: Gilda Claudia AROUGETT**, argentina, nacida el 4 de agosto de
7 1959, casada, titular del Documento Nacional de Identidad 13.924.479, CUIT 27-13924479-
8 1, con domicilio en Gorostiaga 2373, local 5, de esta Ciudad. La compareciente, personas
9 de mi conocimiento, declara que otorga el presente acto con **PLENA CAPACIDAD**, la cual
10 es presumida por ley de acuerdo al principio de buena fe, y manifiestan que ello es así ya
11 que sus capacidades no han sido restringidas ni limitadas por proceso judicial alguno, y
12 que tampoco se encuentra en trámite ningún juicio en tal sentido.- **INTERVIENE** en
13 nombre y representación y en su carácter de Gerente de la sociedad denominada
14 **"ADMINISTRACION BUILDING SRL"**, con CUIT: 30-71010033-7, con sede social en
15 Federico Lacroze 2252 de esta Ciudad, en su carácter de Fiduciaria del **"FIDEICOMISO**
16 **DE ADMINISTRACION LOFTS & STUDIOS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO"**,
17 con su mismo domicilio en Gorostiaga 2373, local 5, de esta Ciudad, según lo acredita con
18 la siguiente documentación a saber: a) Contrato Social otorgado por escritura pública
19 número 111 de fecha 12 de diciembre de 2006, pasado al folio 303 ante el Registro
20 Notarial 949 de esta Ciudad, documento inscripto en IGJ bajo el número 1569 del Libro
21 126, Tomo SRL en la fecha 22 de febrero de 2007; b) Designación de Gerente otorgado
22 por instrumento privado de fecha 16 de junio de 2010, documento inscripto en IGJ bajo el
23 número 9695 del Libro 134, tomo SRL en la fecha 22 de octubre de 2010 y c) contrato de
24 Fideicomiso de fecha 21 de junio de 2022. Documentación que he tenido a la vista, conste
25 y en copia autenticada agrego a la presente.- Y en el carácter invocado y acreditado,



N 027192647

asegurado su plena vigencia, DICE: Que la sociedad "ADMINISTRACIÓN BUILDING
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA" es fiduciaria del Fideicomiso
denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LOFTS & STUDIOS DISTRITO
QUARTIER PUERTO RETIRO", constituido por instrumento privado del 21 de junio de
2022. Que con la finalidad de adecuarlo a escritura pública, requiere de mí el autorizante,
la transcripción en la presente escritura de la carta oferta y aceptación que me hace
entrega y agrego copia a la presente, solicitando expida primera copia de la presente a los
efectos que pudieran corresponder. Considerando legítimo el interés invocado y que
procedo a transcribir: "Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de junio de 2022.- Sres.
BANCO DE VALORES S.A., en su carácter de Agente de Custodia de Productos de
Inversión Colectiva del Fondo Sarmiento 310 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y
ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS
COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en su carácter de Agente de Administración de
Productos de Inversión Colectiva del Fondo 25 de mayo 277, piso 11 Ciudad Autónoma de
Buenos Aires. Ref.: Oferta de Fideicomiso de administración Lofts & Studios Distrito
Quartier Puerto Retiro De nuestra consideración: Conforme las conversaciones
mantenidas, por medio de la presente, ADMINISTRACIÓN BUILDING SOCIEDAD DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA, CUIT 30-71010033-7, con domicilio en la calle
Gorostiaga 2373, local 5, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripta en la Inspección
General de Justicia el 22 de febrero de 2007, bajo el número 1569 del Libro 126 de
Sociedades de Responsabilidad Limitada, representada en este acto por su socio gerente,
Gilda Claudia Arougetti, DNI 13.924.479, en adelante denominada como "la Oferente" o
"Fiduciario", en los términos y condiciones que debajo se detallan, se dirige a BANCO DE
VALORES S.A., en su carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva
y a ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4373
ESCRIBANO PUBLICO

N 027192648



1 FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en su carácter de Agente de Administración
2 de Productos de Inversión Colectiva del fondo común de inversión "ALLARIA
3 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE
4 INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260" CUIT 30-71551740-6, en adelante
5 denominado como el "Destinatario", "el Fondo" o "el Fiduciante" a efectos de someter a su
6 consideración una oferta irrevocable para administrar el conjunto edilicio próximo a
7 terminarse sito en calle Comodoro Pedro Zanni s/n°, esquina Mayor Arturo Pedro Luisoni
8 s/n°, esquina Av. Presidente Ramón S. Castillo s/n°, esquina calle sin nombre oficial y sin
9 número, Ciudad Autónoma de Buenos Aires que consta de dos edificios denominados
10 "Edificio Lofts" y "Edificio Studios" cuyas respectivas unidades estarán destinadas a
11 vivienda, apto profesional y alquiler temporario y, en el caso del Edificio Studios y de la
12 Planta Baja del Edificio Lofts, también a oficinas comerciales, locales comerciales (en P.B.
13 de ambos edificios), cocheras y bauleras (la "Oferta"). La Oferta tendrá una vigencia de 10
14 días corridos a contar desde la fecha de su recepción (el "Plazo de Aceptación") y se
15 considerará aceptada siempre que, dentro de dicho plazo, el Destinatario remita su
16 aceptación en forma expresa mediante el envío de la nota de aceptación cuyo modelo obra
17 como Anexo B a la presente. Si la aceptación no fuera efectiva dentro del plazo estipulado,
18 la Oferta se considerará rechazada por el Destinatario y quedará automáticamente sin
19 efecto. Si la Oferta fuera aceptada de conformidad con lo previsto en el párrafo
20 precedente, la relación contractual se regirá por los términos y condiciones que se detallan
21 a continuación en anexo A (los "Términos y Condiciones"). Saludamos a Uds. atentamente,
22 ADMINISTRACIÓN BUILDING SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
23 Aclaración: Cargo: hay una firma y aclaración ilegible. ANEXO A TERMINOS Y
24 CONDICIONES CONSIDERANDO: A. Que el Fondo es un fondo común de inversión,
25 registrado bajo el Nº 911 en la Comisión Nacional de Valores, que tiene por objeto especial



N 027192648

la inversión en activos inmobiliarios en el marco de lo previsto por el Art. 42, inc. b) de la 26
Ley 27.260. B. Que el Fondo es propietario del inmueble sito en la calle Comodoro Pedro 27
Zanni s/n°, esquina Mayor Arturo Pedro Luisoni s/n°, esquina Av. Presidente Ramón S. 28
Castillo s/n°, esquina calle sin nombre oficial y sin número, Ciudad Autónoma de Buenos 29
Aires (el "Inmueble"). C. Que el Fondo está terminando la construcción en el Inmueble un 30
conjunto edilicio que consta de dos edificios denominados "Edificio Lofts" y "Edificio 31
Studios" cuyas respectivas unidades estarán destinadas a vivienda, apto profesional y 32
alquiler temporario y, en el caso del Edificio Studios y de la Planta Baja del Edificio Lofts, 33
también a oficinas comerciales, locales comerciales (en P.B. de ambos edificios), cocheras 34
y bauleras (el "Conjunto"). Se adjuntan como Anexo I planos en donde se identifican los 35
edificios y unidades precedentemente detalladas, así como también sus áreas comunes. 36
D. Que es intención del Fondo dividir el Inmueble en propiedad horizontal. E. Que el Fondo 37
ha suscripto boletos de compraventa con compradores de las unidades funcionales y 38
complementarias de los edificios que integran el Conjunto (las Unidades), habiéndose 39
reservado la facultad de designar al administrador del futuro consorcio de propietarios (el 40
"Consortio"). F. Que el Fondo ha pactado con cada uno de los compradores que, a partir 41
del día en que reciban la posesión de las Unidades y/o desde el día en que debieron haber 42
recibido su posesión en caso de negarse a hacerlo, serán a cargo de los respectivos 43
compradores: (i) todos los gastos de administración y mantenimiento de las áreas 44
comunes del Conjunto; (ii) todos los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre 45
las Unidades y sobre el Conjunto; (iii) en general todos los gastos comunes del Conjunto, 46
todos ellos, cuando se trate de gastos comunes del Conjunto o de algunos de sus edificios, 47
de acuerdo al porcentaje que le corresponda a cada unidad conforme al detalle que se 48
adjunta como Anexo II. G. Que debido a los tiempos que conlleva habitualmente el 49
proceso de aprobación de los planos de mensura y división en propiedad horizontal y, por 50



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4379
ESCRIBANO PUBLICO

N 027192649



1 ende, la constitución del Consorcio, el Fiduciante considera conveniente que la
2 administración transitoria del Conjunto, se lleve a cabo mediante un fideicomiso de
3 administración constituido bajo el régimen de los Capítulos 30 y 31 del Título IV, del Libro
4 Tercero, del Código Civil y Comercial de la Nación. G. Que, en consecuencia, al Fiduciario
5 se le otorga el encargo fiduciario de efectuar la administración del Conjunto, recaudar de
6 los compradores de Unidades, y en su caso del Fondo, los importes necesarios para
7 afrontar los gastos comunes y pagar dichos gastos hasta la constitución formal del
8 Consorcio, momento en el cual el Fiduciario deberá ceder la titularidad de los derechos,
9 fondos percibidos y obligaciones del Fideicomiso al Consorcio que se constituya, por
10 intermedio del administrador que sea designado en tal ocasión, en un todo de acuerdo con
11 el Régimen de Propiedad Horizontal (según Título V, del Libro Cuarto, del Código Civil y
12 Comercial de la Nación), y proceder a extinguir el Fideicomiso. **CLÁUSULA PRIMERA:**
13 **DEFINICIONES.** A todos los efectos de la Oferta, los términos que aparecen en el
14 presente tendrán los significados que seguidamente se les asignan: **Administrador:** Será
15 **ADMINISTRACION BUILDING SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, quien
16 será responsable por la administración del Conjunto con el alcance que se determina en el
17 presente **Beneficiarios:** Será el Fiduciante y los Compradores (tal como se los define más
18 adelante). **Bienes Fideicomitados:** Serán: (i) el derecho al cobro de las sumas que los
19 **Obligados al Pago** deban abonar para pagar los gastos comunes del Conjunto (ii) todos los
20 aportes que efectuare el Fiduciante; (iii) los Fondos del Fideicomiso, (iv) el Fondo de
21 Administración y, en general, todos los demás fondos y/o bienes que, a título fiduciario y
22 con sujeción y arreglo a lo establecido en la presente Oferta, ingresen a y/o sean
23 adquiridos por el Fideicomiso (incluyendo, pero no limitado a aquellos derivados de la
24 inversión de tales conceptos, aquellos adquiridos en sustitución de ellos y/o con los frutos
25 y/o el producto de actos de disposición de los mismos, etc.); y (v) los derechos de



N 027192649

administración del Conjunto. **Compradores:** Son las personas humanas o jurídicas que 26
hayan suscripto boleto de compraventa con el Fiduciante, en la condición de compradores 27
de cualquiera de las unidades funcionales y/o complementarias del Conjunto, o que lo 28
hagan en el futuro, o sus cesionarios y/o sucesores por cualquier título siempre que hayan 29
tomado posesión de la respectiva Unidad o que hayan sido citados para ello **Conjunto:** 30
Son los edificios denominados "Edificio Lofts" y "Edificio Studios" cuyas respectivas 31
unidades estarán destinadas a vivienda, apto profesional y alquiler temporario y, en el caso 32
del Edificio Studios y la Planta Baja del Edificio Lofts, también a oficinas comerciales, 33
locales comerciales (en P.B. de ambos edificios), cocheras y baúferas. **Consortio:** Es el 34
futuro consorcio de copropietarios, a constituirse cuando el Inmueble se encuentre en 35
condiciones de dividirse en propiedad horizontal. **Cuentas de Administración:** Serán las 36
cuentas fiduciarias bancarias y/o de cualquier otro tipo, en pesos argentinos y/o dólares 37
estadounidenses, abiertas y mantenidas por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso en 38
Instituciones Elegibles, en la cual se depositarán los fondos provenientes de los Bienes 39
Fideicomitados, y desde la cual se sufragarán los Gastos Comunes. **Edificio Lofts:** Está 40
ubicado en la calle Comodoro Pedro Zanni S/N, esquina Mayor Arturo Pedro Luisoni S/N, 41
esquina Av. Presidente Ramón S. Castillo S/N, esquina calle sin nombre oficial y sin 42
número, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura catastral: Circunscripción 20, 43
Sección 5, Manzana 74 D. **Edificio Studios:** Está ubicado en la calle Comodoro Pedro 44
Zanni S/N, esquina Mayor Arturo Pedro Luisoni S/N, esquina Av. Presidente Ramón S. 45
Castillo S/N, esquina calle sin nombre oficial y sin número, Ciudad Autónoma de Buenos 46
Aires, Nomenclatura catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 74 D. 47
Fideicomisario: Será el Consortio. **Fideicomiso:** Es el "Fideicomiso de Administración 48
Quartier Puerto Retiro L&S", que tendrá su domicilio en el domicilio del Fiduciario. 49
Fiduciante: Significa BANCO DE VALORES S.A. y ALLARIA LEDESMA FONDOS 50



22208410296953

FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 1773
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192650



1 ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.
2 actuando en sus respectivos caracteres de Agente de Custodia de Productos de Inversión
3 Colectiva y Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del fondo común
4 de inversión "ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO
5 COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260". Fiduciario: Es
6 ADMINISTRACION BUILDING SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. Fondos
7 del Fideicomiso: Serán los fondos líquidos que en cada momento existan en las Cuentas
8 de Administración. Fondo de Administración: Es el fondo que se constituirá con los
9 importes que abonen al efecto cada uno de los Compradores al momento de recibir la
10 posesión de las respectivas unidades, conforme lo pactado por el Fiduciante con cada uno
11 de ellos en los boletos de compraventa. Gastos Comunes: Tendrá el significado que a
12 dicho término se le asigna en la cláusula 3.5. de esta Oferta. Inmueble: Es el inmueble
13 ubicado en la calle Comodoro Pedro Zanni s/n°, esquina Mayor Arturo Pedro Luisoni s/n°,
14 esquina Av. Presidente Ramón S. Castillo s/n°, esquina calle sin nombre oficial y sin
15 número, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Institución Elegible: Será una
16 entidad financiera de la República Argentina, con autorización suficiente para operar
17 otorgada por el Banco Central de la República Argentina, y con adecuada calificación de
18 riesgo, o bien, un agente de liquidación y compensación registrado ante la Comisión
19 Nacional de Valores o institución financiera o del mercado de capitales, con debida
20 autorización para funcionar otorgada por autoridad competente, a elección del Fiduciario.
21 Inversiones Elegibles: Será cualquiera de las siguientes inversiones transitorias que se
22 realicen con los Fondos del Fideicomiso: (a) depósitos a plazo fijo o en cuenta corriente
23 denominadas en Dólares o Pesos constituidos en entidades financieras autorizadas por el
24 BCRA; y/o (b) cuotas partes de fondos comunes de inversión constituidos en la República
25 Argentina con rescate inmediato (T+0) y/o money market funds o fondos comunes de



N 027192650

inversión de renta fija; y/o (c) Títulos de deuda pública nacional, provincial y municipal, 26
letras del tesoro, y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o 27
autárquicos, incluyendo Letras y Notas emitidas por el BCRA; y/o (d) operaciones activas 28
de pase o cauciones; y/o (e) cualquier otro instrumento según instrucción del Fiduciante, 29
que cuente con autorización de negociación del organismo regulador correspondiente 30
según la jurisdicción de que se trate. **Liquidación Mensual:** Tendrá el significado que a 31
dicho término se le asigna en la cláusula 4.4.4. de esta Oferta. **Obligado al pago:** Serán (i) 32
los Compradores y, (ii) el Fiduciante, solo con relación a aquellas Unidades cuya posesión 33
no hubiese sido entregada a un Comprador y/o respecto de las que un Comprador no 34
hubiere sido citado a recibir la posesión. **Oferta:** Significa la carta oferta fechada, 35
incluyendo su cuerpo principal, todos sus Anexos y su nota de aceptación. **Partes o Parte:** 36
Será el Fiduciante y el Fiduciario, en conjunto o individualmente. **Patrimonio Fiduciario:** 37
Estará integrado por los Bienes Fideicomitidos. Constituye un patrimonio de afectación 38
separado de los patrimonios del Fiduciante y del Fiduciario y, en ese carácter, se 39
encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores del Fiduciario y del 40
Fiduciante. **Personas Autorizadas:** Serán las personas cuyos nombres sean 41
comunicados por escrito por cada una de las Partes, como las personas autorizadas para 42
cualquier tipo de notificación, comunicación o intimación entre las Partes según lo previsto 43
en esta Oferta. La designación de las Personas Autorizadas por una Parte continuará en 44
plena vigencia hasta tanto la otra Parte reciba un aviso comunicando la modificación o 45
cancelación de las mismas. **Reglamentos:** Son los proyectos de reglamentos de 46
propiedad horizontal e interno que redacta el Fiduciante, conoce el Fiduciario y que 47
firmados por las Partes pasarán a formar parte de la Oferta. Los Reglamentos 48
establecerán las reglas de convivencia en el Conjunto durante la vigencia del Fideicomiso, 49
y hasta tanto se constituya el Consorcio con el pertinente Reglamento de Propiedad 50



ACTOS PÚBLICOS



22208410200368

FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4373
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192651

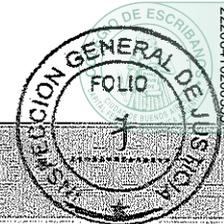


1 Horizontal, tanto la redacción definitiva como las modificaciones a los proyectos de
2 reglamentos, corresponderán exclusivamente al Fiduciante. Unidades: Son las unidades
3 funcionales y complementarias de los edificios que integran el Conjunto cuyo detalle
4 resulta del Anexo I. **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO.** 2.1 El objeto de la Oferta es la
5 constitución de un fideicomiso de administración, con arreglo a las disposiciones de los
6 Capítulos 30 y 31 del Título IV, del Libro Tercero, del Código Civil y Comercial de la
7 Nación, y demás normas legales y reglamentarias aplicables, mediante el cual el
8 Fiduciante encomienda por este acto al Fiduciario la administración de los Bienes
9 Fideicomitados y el encargo fiduciario de efectuar la administración integral del Conjunto
10 hasta la afectación del Inmueble en Propiedad Horizontal y la consecuente constitución
11 formal del Consorcio; en un todo de acuerdo con lo previsto en la presente Oferta. 2.2. El
12 encuadre jurídico mediante el cual se afectarán los Fondos del Fideicomiso y demás
13 Bienes Fideicomitados que se aporten y recauden durante la vigencia de la presente Oferta,
14 será la propiedad fiduciaria en los términos del artículo 1682 y concordantes del Código
15 Civil y Comercial de la Nación. **CLÁUSULA TERCERA: APORTES DEL FIDUCIANTE.**
16 **FONDOS DEL FIDEICOMISO Y SU APLICACIÓN. CUENTAS DE ADMINISTRACION.**
17 3.1. El Fiduciante transfiere en este acto al Fiduciario, en carácter de aporte fiduciario,
18 todos los derechos que tiene y posee respecto de la administración de las Unidades del
19 Conjunto, lo que incluye la liquidación y recaudación de las sumas necesarias para afrontar
20 los Gastos Comunes. 3.2. Serán a cargo del Fiduciante, en carácter de aportes, los Gastos
21 Comunes correspondientes a aquellas Unidades cuya posesión no hubiese sido entregada
22 a un Comprador y/o respecto de las que un Comprador no hubiere sido citado a recibir la
23 posesión, al momento de emisión de cada Liquidación Mensual. 3.5. Los importes
24 acreditados en las cuentas del Fideicomiso serán utilizados mensualmente para sufragar
25 los gastos correspondientes al Conjunto y los necesarios para el sostenimiento del



N 027192651

Fideicomiso, y que para una mejor conceptualización serían todos aquellos gastos que
revestirían la condición de gastos comunes durante el funcionamiento de cualquier
Consortio bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (es decir, tanto los gastos ordinarios
como los extraordinarios, de naturaleza común o comunitaria) y los correspondientes al
presente Fideicomiso. A modo de ejemplo, se entiende como gastos comunes: (i) al pago
de cualquier obligación dineraria a cargo del Fiduciario en su calidad de tal bajo la presente
Oferta; (ii) a sufragar cualquier tipo de gastos derivados de la administración,
mantenimiento y/o reparación y control del Conjunto cuyo pago correspondería a los
propietarios de las Unidades de estar constituido el Consortio, y de los Bienes
Fideicomitados, excepto cuando se trate de gastos o costos imputables al Fiduciante y/o a
alguno de los Compradores, por actos, hechos u omisiones propias o de terceros por los
que deba responder (pudiendo en ese caso el Fiduciario efectuar la reparación y reclamar
posteriormente el reintegro de los fondos al responsable); (iii) al pago de impuestos, tasas,
contribuciones y servicios de cualquier naturaleza que les correspondería pagar a los
propietarios de las Unidades de estar constituido el Consortio; (iv) al pago de impuestos,
tasas y contribuciones que graven al Fideicomiso y/o al Conjunto y/o a los Bienes
Fideicomitados (v) al pago de sueldos, jornales y cargas sociales de la/s persona/s que el
Fiduciario emplee a fin de prestar servicios directamente en el Conjunto; (vi) a sufragar
gastos derivados de la ejecución judicial de la obligación de pago del Fiduciante y de los
Compradores en los términos indicados en la presente Oferta, incluyendo el pago de tasas
y honorarios; (vii) el pago de servicios y cualquier otro gasto u obligación relacionada con la
administración fiduciaria de los Bienes Fideicomitados; y (viii) al pago de honorarios del
Fiduciario (todos ellos, en conjunto, los "Gastos Comunes"). Cualquier fondo remanente en
las Cuentas de Administración, una vez sufragados mensualmente todos los Gastos
Comunes, será mantenido en dichas cuentas para futuras obligaciones derivadas de la



22208410200363

FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4313
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192652



1 administración fiduciaria, a excepción de lo previsto en la Cláusula 3.8. siguiente. 3.6. En
2 materia de tributos, se deja constancia que: (a) Serán pagados por el Fiduciario con los
3 Bienes Fideicomitidos, los tributos, impuestos, tasas y contribuciones, presentes y futuros,
4 y demás sumas que correspondan respecto del Patrimonio Fiduciario, los Gastos
5 Comunes y los relativos a la instrumentación de la presente Oferta y sus modificaciones.
6 (b) El Fiduciario no estará obligado a adelantar fondos ni a financiar de forma alguna los
7 tributos del Fideicomiso ni del Fiduciante. 3.7. Los Gastos Comunes estarán a cargo
8 exclusivo del Fideicomiso y serán solventados con los Bienes Fideicomitidos. Los Gastos
9 Comunes tendrán el siguiente orden de prelación y subordinación: (a) Los tributos,
10 impuestos, tasas y contribuciones, presentes y futuros, y demás sumas que correspondan
11 respecto del Patrimonio Fiduciario, los Gastos Comunes y la presente Oferta y sus
12 modificaciones. (b) El honorario del Fiduciario. (c) Los restantes gastos del Fideicomiso
13 según el orden de prelación que determine el Fiduciario. 3.8. El Fiduciario invertirá en
14 forma transitoria los Fondos del Fideicomiso en Inversiones Elegibles conforme las
15 instrucciones que le imparta al respecto el Fiduciante. 3.9. El Fiduciario podrá constituir
16 reservas con los Fondos del Fideicomiso a efectos de cubrir el flujo de fondos proyectado
17 para cubrir la actividad del Fideicomiso y su oportuna liquidación. 3.10 A la mayor
18 brevedad posible, el Fiduciario abrirá una Cuenta de Administración a nombre del
19 Fideicomiso y a la orden del Fiduciario en (i) Una entidad financiera autorizada por el
20 Banco Central de la República Argentina y otra en (ii) Allaria Ledesma y Cía S.A.,
21 depositante N° 6 en Caja Valores S.A. Las Cuentas de Administración serán administradas
22 por el Fiduciario conforme lo dispuesto en esta Oferta y podrán ser utilizadas únicamente a
23 los fines del cumplimiento del presente, permaneciendo siempre separadas del patrimonio
24 del Fiduciario. Los fondos existentes en dichas Cuentas de Administración serán Fondos
25 del Fideicomiso. CLÁUSULA CUARTA: DECLARACIONES, DERECHOS Y



22209410200363

N 027192652

OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. 4.1. El Fiduciario, en general, declara y garantiza 26
que: (i) La formalización y el cumplimiento del Fideicomiso y de los actos que son su 27
consecuencia se encuentran dentro de las obligaciones y facultades, y en su caso del 28
objeto social del Fiduciario. (ii) No está pendiente ni es inminente según su leal saber y 29
entender ninguna acción ante los tribunales por parte de organismos gubernamentales y 30
no existe a la fecha ningún proceso que afecte significativamente al Fiduciario y pueda 31
tener un efecto adverso y significativo sobre la validez o exigibilidad del Fideicomiso. (iii) 32
Conoce y acepta los Reglamentos. 4.2. En el marco de sus facultades como titular y 33
administrador del Patrimonio Fiduciario, el Fiduciario actuará siempre dentro de las pautas 34
establecidas en esta Oferta y en interés del Fiduciante y de los Compradores. Deberá 35
cumplir debidamente con sus obligaciones y hacer uso de sus facultades otorgadas por la 36
presente y siempre dentro del marco de la ley. 4.3. El Fiduciario deberá cumplir las 37
obligaciones emergentes de la presente Oferta, y las que resulten de la normativa 38
aplicable, asumiendo el compromiso de actuar según los parámetros de responsabilidad 39
impuestos por los artículos 1674 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, 40
y de realizar sus mejores esfuerzos, con la prudencia y diligencia del buen hombre de 41
negocios, que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. 4.4 El Fiduciario, 42
durante la vigencia del Fideicomiso, tendrá las funciones, facultades, derechos y 43
obligaciones que, a modo enunciativo y sin ser taxativo, se señalan a continuación: 4.4.1 44
Aplicar los Bienes Fideicomitados a los destinos indicados en la Oferta; 4.4.2. Ejecutar las 45
resoluciones dictadas en Asambleas de Beneficiarios; 4.4.3. Interpretar y hacer cumplir los 46
Reglamentos; 4.4.4. Presentar la liquidación mensual de los pagos a efectuar por los 47
Obligados al Pago a modo de liquidación de expensas, con el detalle de: (i) saldo al inicio 48
correspondiente a los fondos líquidos del Fideicomiso; (ii) los ingresos correspondientes a 49
la liquidación del mes anterior; (iii) los Gastos Comunes abonados en el periodo; (iv) 50



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4373
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192653

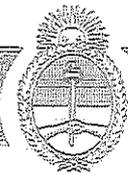


1 reservas constituidas y detalle de su aplicación, (v) saldo de fondos líquidos al cierre de la
2 liquidación; y (vi) detalle de morosos (la "Liquidación Mensual"). La Liquidación Mensual
3 deberá ser presentada por el Administrador dentro de los primeros tres (3) días corridos
4 del mes siguiente al que se liquida, , donde constará el prorrateo entre las Unidades , de
5 conformidad con los porcentajes asignados a cada una de ellas en el Anexo II; los que han
6 sido determinados de manera definitiva para toda la vigencia de este Fideicomiso, a partir
7 de los planos de obra actualizados, pudiendo no coincidir con los porcentajes que
8 finalmente surjan de los planos de mensura y división en propiedad horizontal que se
9 aprueben oportunamente. 4.4.5. Recaudar de los Obligados al Pago las sumas
10 correspondientes según las liquidaciones mensuales. 4.4.6. Administrar y disponer de los
11 Bienes Fideicomitados con sujeción las disposiciones de esta Oferta; 4.4.7. Expedir los
12 certificados de deuda, intimar al pago y ejecutar judicialmente a los deudores morosos;
13 4.4.8. Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes o
14 las producidas en las Unidades y que corresponda que las pague el Fideicomiso; 4.4.9.
15 Llevar un Registro actualizado de los Compradores; 4.4.10. Llevar la contabilidad del
16 Fideicomiso en forma separada de la propia, conforme a los principios de contabilidad
17 generalmente aceptados, y rendir cuentas anualmente a los Beneficiarios a través de un
18 informe anual y la presentación de los estados contables del Fideicomiso. El informe anual
19 constará de una rendición de cuentas detallada, que incluirá una copia de las liquidaciones
20 mensuales correspondientes al período comprendido en la rendición de cuentas, y el
21 detalle de cualquier información que estime relevante incluir y se presentará a los
22 Beneficiarios junto a la, convocatoria a Asamblea Ordinaria de Beneficiarios para tratarlo,
23 dentro de los noventa (90) días corridos de finalizado el Ejercicio Económico anual; 4.4.11.
24 Poner a disposición en el domicilio del Fiduciario, y por correo electrónico en el caso de los
25 Compradores, con no menos de diez (10) días hábiles de anticipación al fijado para la



N 027192653

celebración de la Asamblea ordinaria, el informe anual y los estados contables auditados del Fideicomiso del ejercicio vencido; 4.4.12. Representar al Fideicomiso ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, sindicales y/o judiciales nacionales y/o del gobierno de la ciudad, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del mismo; 4.4.13. Contratar, previa conformidad expresa del Fiduciante sobre la persona y retribución, las personas y empresas necesarias para el funcionamiento del Conjunto (intendente, servicios de limpieza de tanques, servicio de desinfección, servicio de mantenimiento de instalaciones fijas contra incendio, servicio de jardinería, servicio de certificación de calderas, servicio de abono de ascensores, servicio de seguridad, servicio de limpieza de partes comunes, contratación de dos personas para mantenimiento del edificio, contratación de pólizas de seguro de responsabilidad civil e incendio) y velar por que dicho personal y empresas cumplan sus funciones debidamente. En caso de resultar necesaria la contratación de otras personas y/o empresas se deberá pedir autorización expresa al Fiduciante a tal efecto. El despido del personal o rescisión de ofertas de servicios requerirá también la conformidad del Fiduciante; 4.4.14. Otorgar poderes generales y especiales, inclusive judiciales previa conformidad por escrito del Fiduciante; 4.4.15. Otorgar los instrumentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y cumplimiento de esta Oferta; 4.4.16. Aplicar las multas y sanciones conforme el mecanismo que dispongan los Reglamentos; 4.4.17. Efectuar las presentaciones y pagos correspondientes a los impuestos del Fideicomiso (y/o de la administración fiduciaria) en la forma y tiempos que determinen las normas aplicables y/o las autoridades de control competentes; 4.4.18. Liquidar el Fideicomiso según los términos y condiciones establecidos en el presente; 4.4.19. Dar cumplimiento efectivo con todas las obligaciones impuestas por la UIF, o quien en el futuro la reemplace, a fin de inscribirse y mantener la inscripción como Sujeto Obligado durante toda la vigencia de la presente



FELIPE MANUEL YOPRE
MAT. 4573
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192662



1 Oferta. 4.5. El Fiduciario estará también facultado a percibir de los Compradores, y del
2 Fiduciante en su caso; (i) los fondos correspondientes a la formación del "Fondo de
3 Administración"; (ii) las restantes obligaciones de los Compradores emanadas por vía de
4 analogía del Régimen de Propiedad Horizontal (expensas y gastos de administración,
5 reparación e innovaciones sobre bienes comunes, primas de seguros, sueldos y cargas
6 sociales de empleados afectados a la cosa común, fondos para cubrir los Gastos Comunes
7 y contribuciones no realizados por morosos, entre otras); (iii) toda otra obligación que, de
8 acuerdo con los usos y costumbres, habitualmente quede a cargo de los copropietarios
9 integrantes de un Consorcio de copropietarios de un inmueble sometido al Régimen de
10 Propiedad Horizontal; y (iv) todas las sumas necesarias y suficientes para sufragar los
11 impuestos que graven al Fideicomiso, como así también los que sean necesarios para
12 sufragar todos los restantes gastos del Fideicomiso, por todos los otros conceptos no
13 previstos en esta Oferta que estén debidamente aprobados por el Fiduciante, y que
14 también serán considerados gastos del Fideicomiso. 4.6. Asimismo, el Fiduciario deberá
15 guardar reserva con respecto a las informaciones del Fiduciante y de los Compradores a la
16 que tenga acceso, y que exijan tal comportamiento de su parte, conforme lo establecido en
17 la cláusula décimo octava de esta Oferta. 4.7. El Fiduciario no podrá gravar los Bienes
18 Fideicomitados sin la conformidad previa, expresa y por escrito del Fiduciante. 4.8. Los
19 honorarios mensuales del Fiduciario por los servicios que presta bajo esta Oferta, que
20 incluye su rol como Fiduciario y Administrador, se establecen en pesos doscientos
21 cincuenta mil (\$250.000), los que se devengarán por mes vencido, a partir del primer mes
22 de liquidación de expensas, y deben ser abonados dentro de los diez días hábiles de
23 emitida la factura correspondiente. El importe de los honorarios se ajustará
24 semestralmente por el índice de costo de la construcción Nivel General publicado por la
25 Cámara Argentina de la Construcción (Índice CAC), considerando el índice



22209410200363

N 027192662

correspondiente al mes de abril de 2022 equivalente a 1.1467,2 como índice base (el 26
"Índice Base"). 4.9. Cada vez que el Fiduciante lo requiera, el Fiduciario deberá poner a 27
disposición, y dentro de los cinco días corridos siguientes, la totalidad de la documentación 28
disponible según sea solicitada, relativa a su actuación como consecuencia de la Oferta, 29
inclusive los libros contables y de actas. 4.10. Queda prohibido al Fiduciario realizar 30
construcciones y/o modificaciones en las áreas comunes y en cualquier otro espacio del 31
Conjunto, así como también modificar los destinos y usos que el Fiduciante haya dispuesto 32
y/o establezca en el futuro para las diversas áreas comunes del mismo. CLÁUSULA 33
QUINTA: RESPONSABILIDADES DEL FIDUCIARIO. INDEMNIDAD. Los bienes del 34
Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del presente 35
Fideicomiso, las que serán exclusivamente satisfechas con el Patrimonio Fiduciario, 36
conforme con lo establecido en el artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación. 37
El Fiduciario cumplirá las obligaciones impuestas por la ley y por la presente Oferta con la 38
prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la 39
confianza depositada en él. El Fiduciario solo será responsable con su patrimonio en caso 40
de dolo o culpa o incumplimiento de la Oferta. Fuera de tales casos, el Fiduciante no 41
tendrá acción o derecho alguno contra el Fiduciario. CLÁUSULA SEXTA: RENUNCIA Y 42
REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO. 6.1. El Fiduciario cesará en su actuación en los siguientes 43
casos: (i) Por renuncia. (ii) Por remoción decidida en asamblea de Beneficiarios con una 44
mayoría del 75% del total de votos. (iii) Por declaración de incapacidad o quiebra del 45
Fiduciario. (iv) Por disolución del Fiduciario. (v) Por decisión del Fiduciante. (vi) Por 46
incumplimiento de la obligación estipulada en la cláusula 4.4.19. En caso de producirse 47
alguno de los supuestos antes mencionados el Fiduciante deberá designar dentro del 48
plazo de 15 días hábiles al reemplazante. A tal efecto, bastará la comunicación por escrito 49
que el Fiduciante emita al Fiduciario, notificando la designación y aceptación del Fiduciario 50



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4373
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192663



1 sucesor para que opere el cese del mandato del primero y se produzca la transferencia de
2 los Bienes Fideicomitados a favor del segundo. El Fiduciario saliente deberá transferir todos
3 los Bienes Fideicomitados al Fiduciario sustituto designado dentro de los cinco días hábiles
4 de haber sido fehacientemente notificado. Durante el plazo de tiempo que demande el
5 perfeccionamiento del traspaso de funciones del Fiduciario saliente al Fiduciario sucesor,
6 las responsabilidades de la gestión estarán a cargo del Fiduciario saliente, y solo en caso
7 que no hubiera mediado incumplimiento del Fiduciario respecto de cualquiera de las
8 obligaciones establecidas en el presente, tendrá derecho a percibir la retribución convenida
9 en esta Oferta durante ese período y proporcionalmente en tal medida, no pudiendo
10 efectuar sino actos de naturaleza conservatoria y los urgentes que hagan al objeto del
11 Fideicomiso. De todo ello, rendirá cuentas hasta el último día de su gestión. 6.2. En caso
12 de renuncia del Fiduciario todos los gastos razonablemente vinculados con la renuncia y el
13 nombramiento del fiduciario sucesor, como ser honorarios razonables de abogados y
14 avisos de publicidad, serán a cargo del Fiduciario salvo que este probare que la renuncia
15 obedeció a incumplimientos por parte del Fiduciante y/o los Beneficiarios en cuyo caso los
16 gastos antes referidos serán a cargo del Fideicomiso. 6.3. En caso de remoción del
17 Fiduciario con justa causa serán a cargo del Fiduciario saliente la totalidad de los gastos
18 razonablemente vinculados con la remoción y nombramiento del fiduciario sustituto. Ello,
19 sin perjuicio de la reparación de los daños y perjuicios que sus incumplimientos hubieren
20 generado al Fideicomiso y/o al Fiduciante y/o a los Compradores. En caso de remoción
21 sin expresión de causa serán a cargo del Fideicomiso la totalidad de los gastos
22 razonablemente relacionados con la remoción y nombramiento del fiduciario sustituto.
23 **CLÁUSULA SÉPTIMA: DECLARACIONES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL**
24 **FIDUCIANTE.** 7.1. El Fiduciante, en general, declara y garantiza que: (i) La formalización y
25 el cumplimiento del Fideicomiso y de los actos que son su consecuencia se encuentran



N 027192663

dentro de las facultades, y en su caso del objeto social del Fiduciante, y que para su 26
debida formalización y cumplimiento no se requiere de autorización alguna por parte de 27
cualquier órgano o autoridad. (ii) No está pendiente ni es inminente según su leal saber y 28
entender ninguna acción ante los tribunales por parte de organismos gubernamentales y 29
no existe a la fecha ningún proceso que afecte significativamente al Fiduciante y pueda 30
tener un efecto adverso y significativo sobre la situación financiera del Fideicomiso o sus 31
operaciones afectando la validez o exigibilidad del Fideicomiso. (iii) Los fondos aportados 32
proviene de un origen lícito, y no violan en ningún aspecto las leyes, normas y 33
procedimientos de prevención del lavado de dinero. La violación de la legislación vigente 34
en la materia hará responsable únicamente al Fiduciante. 7.2. Son obligaciones del 35
Fiduciante bajo la presente Oferta, y sin perjuicio de otras que surjan implícita o 36
explícitamente según la naturaleza del Fideicomiso, y/o de la normativa aplicable 37
(incluyendo por vía de la analogía las disposiciones sobre propiedad horizontal), las 38
siguientes: (a) Cumplir fielmente las obligaciones asumidas bajo la presente Oferta. (b) 39
Transferir al Fideicomiso la totalidad de los aportes establecidos en la presente Oferta. (c) 40
En caso de surgir gastos del Fideicomiso y que deban efectuarse con anterioridad a la 41
entrega de la primera posesión de una Unidad del Conjunto, el Fiduciario remitirá al 42
Fiduciante una liquidación de los mismos para su aprobación y pago. El importe abonado 43
por el Fiduciante, será descontado de los aportes a los que se hubiera obligado. (d) 44
Informar mensualmente al Fiduciario respecto de las citaciones o entregas de posesión de 45
Unidades realizadas. Desde esa fecha, las obligaciones de contribuir con los Gastos 46
Comunes respecto de la unidad quedarán a cargo del Comprador que corresponda, 47
quedando el Fiduciante liberado de afrontarlos. (f) Prestar toda la cooperación requerida 48
por el Fiduciario para el perfeccionamiento del Fideicomiso. (g) Entregar toda la 49
información requerida por el Fiduciario para la mejor operatividad del Fideicomiso. 7.4. Son 50



AGENCIACIÓN ENCOMENDABLE



22208410200953

FELIPE MANUEL YOPRE
MAT. 4713
ESCRIBANO PUBLICO

N 027192664



1 derechos del Fiduciante bajo la presente Oferta, y sin perjuicio de otros que surjan implícita
2 o explícitamente del Fideicomiso y/o de la normativa aplicable, los siguientes: (a) El fiel
3 cumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones asumidas por el mismo en los
4 términos de la presente Oferta. (b) Disponer la remoción del Fiduciario, ya sea con
5 invocación de causa como sin causa de acuerdo a lo establecido en el presente. (c)
6 Ejercer las acciones que correspondan al Fiduciario ante el desvío de sus obligaciones y/o
7 la inacción de éste, en defensa de los Bienes Fideicomitidos y del cumplimiento de la
8 presente Oferta. Ello, a menos que atento las circunstancias del caso sea menester intimar
9 por un plazo menor o ejercer dichas acciones sin intimación previa. (d) Realizar
10 modificaciones a los Reglamentos. 7.5. El Fiduciante deberá ser mantenido indemne de
11 todo costo, daño o pérdida, acción o gasto de cualquier naturaleza, incluyendo el resultado
12 de condenas judiciales y el pago de honorarios legales que deba afrontar o le sean
13 impuestos en virtud de obligaciones que resulten a cargo del Patrimonio Fiduciario y no
14 hubieran sido cumplidas en legal tiempo y forma. A tales efectos, el Fiduciario deberá
15 afectar, retener, o ejercer acciones sobre los Bienes Fideicomitidos a fin de hacer frente a
16 la obligación incumplida y cumplir asimismo con la obligación de indemnidad establecida
17 en esta Cláusula. Ello, sin perjuicio de las defensas que pudiera articular el Fiduciante. 7.6.
18 El Fiduciante deberá ser mantenido indemne de todo costo, daño o pérdida, acción o gasto
19 de cualquier naturaleza, incluyendo el resultado de condenas judiciales y el pago de
20 honorarios legales que deba afrontar o le sean impuestos en virtud de reclamos efectuados
21 por terceros contratados por el Fiduciario. 7.7. Ni el Fiduciante, ni sus accionistas,
22 directores, funcionarios o empleados serán responsables o asumen obligación alguna por
23 los actos y hechos que realice el Fiduciario en violación de los términos de esta Oferta y
24 las disposiciones aplicables. Lo establecido en las cláusulas 7.5. y 7.6 de esta Oferta
25 mantendrá su vigencia aún en el caso de renuncia o remoción del Fiduciario, extinción del



22209410200363

N 027192664

Fideicomiso o su liquidación. Se deja constancia que el Fiduciario designado en la 26
presente Oferta será responsable –en los términos y con los alcances establecidos en esta 27
Oferta de Fideicomiso y en la ley– por las consecuencias de sus actos y/u omisiones aun 28
cuando las mismas se produzcan con posterioridad al cese de su función como Fiduciario. 29
El Fiduciario no responderá por los actos y/u omisiones de quien pueda ser designado 30
como fiduciario sucesor. **CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS** 31
COMPRADORES 8.1. Son obligaciones y derechos de los Compradores, más allá de las 32
que resultan de otras disposiciones de esta Oferta: (a) Abonar al Fiduciario a partir del día 33
en que reciban la posesión de las respectivas Unidades y/o desde el día en que debieron 34
haber recibido la posesión si se hubieran negado a recibirla.: (i) todos los gastos de 35
administración y mantenimiento de las áreas comunes del Conjunto; (ii) todos los 36
impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre las Unidades y sobre el Conjunto; 37
(iii) en general todos los gastos comunes del Conjunto, todos ellos, cuando se trate de 38
gastos comunes del Conjunto o de algunos de sus edificios, de acuerdo al porcentaje que 39
le corresponda a cada unidad conforme del Anexo II. (b) Participar con derecho a voto en 40
las Asambleas de Beneficiarios que se celebren conforme lo establecido en la cláusula 41
décima. **CLÁUSULA NOVENA: PLAZO, EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO Y DESTINO DE** 42
LOS BIENES. 9.1. El plazo del Fideicomiso se establece en dos (2) años, contados a partir 43
de la aceptación de la presente Oferta (el "Plazo"), pero se prorrogará automáticamente 44
por períodos trimestrales hasta que se afecte el Inmueble al Régimen de Propiedad 45
Horizontal, se constituya el Consorcio y se otorgue el Reglamento de Propiedad Horizontal. 46
9.2. Una vez constituido el Consorcio el Fiduciario deberá liquidar el presente Fideicomiso, 47
mediante la cesión o cancelación de los pasivos que pudiera tener el Fideicomiso y la 48
transferencia de los Fondos del Fideicomiso y los restantes Bienes Fideicomitados al 49
Consorcio. A tales fines, el Fiduciario otorgará todos los instrumentos públicos o privados 50



ACTUACION GENERAL



FELIPE MANUEL YOFRE
MNT. 4373
ESCRIBANO PUBLICO

N 027192665



1 que fueren menester, contribuyendo a todos los trámites que fueran necesarios. Una vez
2 transferidos los Bienes Fideicomitidos, el Fideicomiso se tendrá por liquidado. 9.3. El
3 Fideicomiso concluirá anticipadamente en los siguientes casos: i) que se afecte el
4 Inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, constituya el Consorcio y se otorgue el
5 Reglamento de Propiedad Horizontal antes de cumplirse el Plazo o los tres meses de
6 cualquiera de sus prórrogas. En cuyo caso será aplicable lo indicado en el artículo 9.2,
7 anterior. ii) por voluntad exclusiva del Fiduciante, quien resolverá la forma y procedimiento
8 de liquidación de los Bienes Fideicomitidos. En caso de que el Fiduciante no lo resolviera,
9 el Fiduciario le transferirá el Patrimonio Fiduciario, incluyendo tanto el activo como el
10 pasivo del Fideicomiso. En cualquiera de los dos casos, la conclusión anticipada no dará
11 derecho alguno al Fiduciario, quien no podrá pedir resarcimiento alguno por lucro cesante
12 ni por ningún otro concepto con causa en ello, sin perjuicio, de los honorarios que le
13 correspondan percibir. **CLÁUSULA DÉCIMA: ASAMBLEAS DE BENEFICIARIOS. 10.1.**
14 **Forma de la Convocatoria – Quorum y Mayorías: 10.1.1. Convocatoria:** Las Asambleas
15 sean ordinarias o extraordinarias serán convocadas por el Fiduciario con al menos cinco
16 (5) días hábiles de antelación, mediante comunicación enviada a los correos electrónicos
17 de los Beneficiarios con indicación de fecha, lugar y hora de la reunión y mención del
18 Orden del día; adicionalmente el Fiduciario podrá comunicar las convocatorias mediante
19 una nota enviada a las Unidades de cada Comprador y/o fijación de la convocatoria en
20 sectores comunes del Conjunto. Se deja expresado que el correo electrónico al que se
21 notificará a los Compradores, será el que hubiesen declarado en el acta de entrega de la
22 posesión o informado a las Partes por escrito. 10.1.2. **Lugar de Celebración:** Las
23 Asambleas podrán ser presenciales o virtuales, conforme lo determine el Fiduciario en la
24 convocatoria. Las presenciales deberán celebrarse en un lugar a determinar dentro del
25 Conjunto, en tanto que las que se realicen en forma telemática, deben hacer con medios



N 027192665

que garanticen la imagen y sonido simultáneo de todos los participantes. 10.1.3.

Participates: Solo podrán participar de las Asambleas los Beneficiarios que no se encuentren en mora en el cumplimiento de sus obligaciones. 10.1.4. Cómputo de Quórum

y Mayorías: para el cómputo del quorum y las mayorías regirán los porcentuales de las Unidades que resultan del Anexo II. 10.2. Asamblea Ordinaria: Las Asambleas ordinarias

consideraran y resolverán los asuntos previstos para sociedades anónimas, serán convocadas una vez por año, dentro de los 90 días corridos del cierre del ejercicio a fin de que el Fiduciario rinda cuentas de su gestión y presente los estados contables del ejercicio.

Las reuniones se iniciarán a la hora citada en la medida que se encuentren presentes Beneficiarios que en conjunto representen una participación en el Fideicomiso igual o superior al 51%, pudiendo celebrarse en segunda convocatoria, una hora después, cualquiera sea el número de Beneficiarios presentes. Las decisiones deberán adoptarse por el voto de la mayoría absoluta de los Beneficiarios presentes. 10.3. Asamblea

Extraordinaria: Las Asambleas extraordinarias trataran todos aquellos temas que no correspondan a las Asambleas ordinarias, con excepción de la modificación de la presente

Oferta y del Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal, que estarán reservados exclusivamente para decisión del Fiduciante hasta la constitución del Consorcio. Las

Asambleas extraordinarias serán convocadas a iniciativa del Fiduciario, del Fiduciante o solicitada por Compradores que posean una participación de al menos el treinta por ciento

(30%) del total del Conjunto conforme los porcentuales indicados en el Anexo II. Se constituirán, sesionarán y resolverán con las mismas reglas previstas para las Asambleas

extraordinarias de sociedades anónimas. Las decisiones serán adoptadas por el voto favorable de la mayoría absoluta de los presentes. 10.4. Presidencia de las Asambleas:

Las Asambleas serán presididas por el Fiduciario. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA:

RECONOCIMIENTO DE DERECHOS. El Fiduciario manifiesta conocer y aceptar que la



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4378
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192666

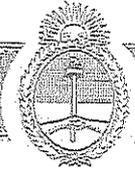


1 denominación y marca "Distrito Quartier" y "Quartier" no pertenece al Conjunto ni forma
2 parte del Patrimonio Fiduciario. **CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA: EJERCICIO**
3 **ECONÓMICO.** Se establece el cierre del ejercicio económico del Fideicomiso el 31 de
4 mayo de cada año. **CLÁUSULA DECIMOTERCERA: SELLADO.** En el supuesto que la
5 presente Oferta tributara impuesto de sellos, el mismo será soportado por el Fideicomiso
6 con los Bienes Fideicomitidos. **CLÁUSULA DECIMOCUARTA: DECLARACIONES Y**
7 **GARANTÍAS.** Los firmantes manifiestan y garantizan que, a la fecha de la presente Oferta
8 y durante todo su tiempo de vigencia: (i) son personas jurídicas legalmente constituidas y
9 habilitadas para llevar a cabo las actividades que desarrollan en la actualidad, que operan
10 y han operado de acuerdo con las leyes, decretos y reglamentaciones en vigor en la
11 República Argentina, encontrándose quienes suscriben el presente en su nombre y
12 representación debidamente facultados para este acto; (ii) que la presente Oferta ha sido
13 celebrado con todas las aprobaciones internas necesarias y sin violación de disposición
14 legal, estatutaria, contractual o reglamentaria alguna, no requiriéndose para el
15 perfeccionamiento de la presente Oferta o para el cumplimiento de las obligaciones aquí
16 establecidas ninguna aprobación, consentimiento, dispensa o conformidad adicional; (iii)
17 todas las obligaciones emergentes de la presente Oferta y las declaraciones formuladas en
18 el mismo son válidas y vinculantes para los firmantes; y (iv) que no existe ninguna
19 circunstancia que pueda afectar en forma actual o futura sus plenas capacidades para
20 cumplir puntual y fielmente con las obligaciones asumidas en la presente Oferta.
21 **CLÁUSULA DECIMOQUINTA: NORMAS SOBRE CONOZCA A SU CLIENTE.** El
22 Fiduciario declara conocer y aceptar que deberá cumplir con las normas de prevención del
23 lavado de activos y financiación del terrorismo por su propia actividad como Fiduciario y en
24 relación con las Cuentas de Administración debiendo cumplirse con la normativa aplicable
25 (en particular resolución N° 140/2012 de la UIF, sus modificatorias y las que en el futuro las



N 027192666

reemplacen), cumplir con sus manuales de prevención del delito de lavado de activos y
financiación del terrorismo, así como también con los de las entidades en las cuales tenga
cuentas abiertas o se solicite la apertura. **CLÁUSULA DECIMOSEXTA: CONDICIÓN**
SUSPENSIVA 16.1. Las Partes expresamente acuerdan, en concepto de Condición
Suspensiva, que hasta tanto no se acredite la debida inscripción del Fiduciario como
Sujeto Obligado ante la UIF, la presente Oferta no surtirá plenos efectos, resultando
aplicable lo previsto en la cláusula 16.4. (la "Condición Suspensiva"). **16.2.** Las Partes
pactan la validez y efectos jurídicos de la Oferta al cumplimiento de la Condición
Suspensiva, la que se tendrá por cumplida cuando se produzca la correspondiente
acreditación de inscripción del Fiduciario como Sujeto Obligado ante la UIF, con los efectos
que prevé el artículo 348 del Código Civil y Comercial de la Nación. Esta se realizará
mediante notificación del Fiduciario al Fiduciante a los domicilios denunciados en la
cláusula vigésimo primera **16.3.** Las Partes acuerdan que la Condición Suspensiva deberá
acreditarse, tal como se detalla en la Cláusula 16.2, dentro de los 30 días corridos,
contados a partir del día de la aceptación de la presente Oferta. **16.4. Incumplimiento:** Si
pasado el plazo que se indica en la cláusula 16.3, el Fiduciario no cumpliera con la
Condición Suspensiva, las Partes expresamente aceptan que será de aplicación inmediata
lo dispuesto en la cláusula sexta. **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: LEY APLICABLE.**
RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. 17.1 La presente Oferta se regirá por las leyes
aplicables de la República Argentina. **17.2** Para cualquier asunto y/o controversia y/o
cuestión relacionada y/o derivado de lo previsto en la presente Oferta, las Partes acuerdan
someterse a la competencia del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de
Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación y procedimientos establecidos para el
arbitraje de derecho, los que las Partes declaran conocer y aceptar. El laudo será final e
irrecusable por las Partes, renunciando ellas a cualquier recurso que pudieran tener



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4573
ESCRIBANO PUBLICO

N 027192667



1 disponible conforme a la ley aplicable (excepto, únicamente, en lo que sea concerniente a
2 honorarios de árbitros, peritos o profesionales intervinientes en el proceso arbitral).
3 **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: CESIÓN DE DERECHOS.** El Fiduciario no podrá ceder ni
4 transferir, sea en forma total o parcial la Oferta, ni cualquiera de las obligaciones
5 establecidas a su cargo. **CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: CONFIDENCIALIDAD.** El
6 Fiduciario se obliga a mantener estricta confidencialidad en relación a los términos,
7 condiciones y demás aspectos de la presente Oferta. Por tal razón, el Fiduciario se
8 abstendrá de difundir información y/o datos de los Fiduciantes, Beneficiarios,
9 Compradores, entregar copias de la Ofertas y/o divulgar los aspectos acordados, a
10 terceros ajenos al Fideicomiso, salvo cuando sea necesario para el cumplimiento de sus
11 funciones contando con autorización previa del Fiduciante, o se lo impongan normas
12 legales. **CLÁUSULA VIGÉSIMA: ACCIONES JUDICIALES.** En caso de acción judicial,
13 cualquiera sea la parte accionante y la causa originante, de ningún modo podrá enervarse
14 el derecho del Fiduciante a la libre disposición de las Unidades del Conjunto ni a la
15 escrituración de las mismas a favor de sus respectivos Compradores. El Fiduciario no
16 podrá solicitar anotaciones de embargos, litis, inhibiciones ni ninguna otra medida
17 precautoria y/o cautelar y/o innovativa que impida la libre disposición de las Unidades que
18 integran el Conjunto. En el caso que, sin perjuicio de lo expuesto, se decretare alguna de
19 las medidas nombradas, el Fiduciante podrá requerir la sustitución de la misma mediante
20 la contratación de una póliza de seguro de caución por el importe total reclamado, más un
21 diez por ciento (10%) de ese valor para eventuales costas, costos, accesorias legales,
22 gastos judiciales y extrajudiciales. Mediante la contratación de esa póliza el Fiduciante
23 podrá levantar cualquier medida precautoria/cautelar/innovativa y toda otra medida judicial
24 que afectará la libre disponibilidad de las Unidades del Conjunto. **CLÁUSULA VIGÉSIMO**
25 **PRIMERA: DOMICILIOS.21.1.** Para todos los efectos emergentes de esta Oferta, las



22209410200363

N 027192667

Partes dejan constituidos sus respectivos domicilios especiales en: (i) Fiduciario en 26
Gorostiaga 2373 local 5, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (ii) Fiduciante en 25 de Mayo 27
277, Piso 11, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cualquier nuevo domicilio especial solo 28
será oponible una vez notificado por medio fehaciente a la otra Parte. 21.2. Todas las 29
notificaciones, comunicaciones, intimaciones, puestas a disposición de rendición de 30
cuentas o instrucciones que deban cursarse conforme lo previsto en la presente Oferta 31
deberán ser realizadas por correo electrónico conforme se indica a continuación: El 32
Fiduciante las cursará y recibirá por las siguientes Personas Autorizadas, en conjunto o 33
individualmente, desde las direcciones indicadas a continuación entre paréntesis: Néstor 34
De Cesare (fondoscerrados@allariafondos.com.ar). El Fiduciario las cursará y recibirá por 35
la siguiente Persona Autorizada, desde la dirección indicada a continuación entre 36
paréntesis: (gcarougetti@gmail.com). Las Partes acuerdan que todas las comunicaciones 37
y notificaciones podrán ser realizadas por vía electrónica, a través de correo electrónico 38
antes detallado, que permita acreditar el momento de realización de la comunicación, el 39
contenido de la notificación y la identificación del remitente y del destinatario, utilizando las 40
direcciones de correo electrónico indicadas. Se tendrá como válida al efecto del cómputo 41
de los plazos, la fecha que conste en correo electrónico, independientemente de la fecha a 42
la que haya tenido acceso a ella el destinatario, e, incluso si no ha llegado a acceder a ella, 43
por error en la identificación u otra causa no imputable al remitente. En el caso de 44
requerirse una comunicación por medio fehaciente, las Partes podrán optar por una carta 45
entregada con constancia de recepción, una notificación por correo postal o correo privado, 46
una notificación notarial o vía carta documento dirigida al domicilio especial constituido la 47
presente Oferta. Toda notificación dirigida al citado domicilio especial será considerada 48
válida y efectivamente realizada, aunque la misma sea rechazada por cualquier motivo. 49
Las notificaciones serán consideradas recibidas si las mismas fueran recibidas por 50



AGENCIACIÓN GENERAL
ESCRIBANOS



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4538
ESCRIBANO PÚBLICO

N 027192668



1 personas que se encuentren en los citados domicilios o por los encargados de los edificios
2 o por otras personas que sea razonable entender que pueden recibir notificaciones.
3 Cualquiera de las Partes podrá modificar el domicilio especial y/o el correo electrónico
4 previstos en la presente Oferta dando aviso en forma fehaciente a la otra Parte.
5 **CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: Disposiciones Adicionales. Divisibilidad. La**
6 **declaración de nulidad, inexigibilidad, inoponibilidad, invalidez y/o ineficacia de una o más**
7 **disposiciones de la presente no perjudicará de manera alguna y no podrá ser utilizada,**
8 **opuesta y/o alegada en contra de la plena vigencia, validez, eficacia y/u oponibilidad de las**
9 **restantes disposiciones que conservarán su fuerza vinculante. Anexo I. PLANOS DE LOS**
10 **EDIFICIOS Y UNIDADES. Anexo II. PORCENTAJES ASIGNADOS A UNIDADES. Anexo**
11 **B. Nota Aceptación. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, () de junio de 2022. Sres.**
12 **ADMINISTRACIÓN BUILDING. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, CUIT 30-**
13 **71010033-7. Gorostiaga 2373, local 5 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ref.: Oferta de**
14 **Fideicomiso de administración Lofts & Studios Distrito Quartier Puerto Retiro. De nuestra**
15 **consideración: Por medio de la presente venimos a aceptar en forma expresa en todos sus**
16 **términos la propuesta por Uds. efectuada mediante carta oferta fechada () y recibida**
17 **el (). Sin otro particular, saludamos a Uds. atentamente. BANCO DE VALORES S.A.,**
18 **en su carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva del Fondo**
19 **Aclaración: Aclaración: Cargo: Cargo: ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS**
20 **SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en su carácter de**
21 **Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del Fondo Aclaración:**
22 **Cargo.- Hay un sellado que dice F003846516. Buenos Aire, 21 de JUNIO de 2022. En mi**
23 **carácter de escribano Interinamente a cargo del Registro Notarial N° 2084 de la Ciudad de**
24 **Buenos Aires. CERTIFICO: Que la/s Firmas que obra/n en el documento que adjunto a**
25 **esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA**



22208410200363

N 027192668

número 158 del LIBRO número 101 es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s 26
cuo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican: **Gilda** 27
Claudia AROUGETTI, con DNI 13.924.479.- Dejo constancia que la compareciente es de 28
mi conocimiento.- **INTERVIENE**: en nombre y representación y en su carácter de Gerente 29
de la sociedad denominada "**ADMINISTRACION BUILDING SRL**", con CUIT: 30- 30
71010033-7, con sede social en Federico Lacroze 2252 de esta Ciudad, según lo acredita 31
con la siguiente documentación a saber: a) Contrato Social otorgado por escritura pública 32
número 111 de fecha 12 de diciembre de 2006, pasado al folio 303 ante el Registro 33
Notarial 949 de esta Ciudad, documento inscripto en IGJ bajo el número 1569 del Libro 34
126, Tomo SRL en la fecha 22 de febrero de 2007 y b) Designación de Gerente otorgado 35
por instrumento privado de fecha 16 de junio de 2010, documento inscripto en IGJ bajo el 36
número 9695 del Libro 134, tomo SRL en la fecha 22 de octubre de 2010.- Documentación 37
que he tenido a la vista, actuando con facultades suficientes para este acto, CONSTE.- 38
Hay una firma y un sello. María Virginia Sciubba Escribana Publica, ES COPIA FIEL, doy 39
fe.- Y Carta Aceptación que dice: "**Nota Aceptación**: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 40
21 de junio de 2022. Sres. ADMINISTRACIÓN BUILDING. SOCIEDAD DE 41
RESPONSABILIDAD LIMITADA, CUIT 30-71010033-7, Gorostiaga 2373, local 5 Ciudad 42
Autónoma de Buenos Aires. Ref.: Oferta de Fideicomiso de administración Lofts & Studios 43
Distrito Quartier Puerto Retiro. De nuestra consideración: Por medio de la presente 44
venimos a aceptar en forma expresa en todos sus términos la propuesta por Uds. 45
efectuada mediante carta oferta fechada 21/6/2022 y recibida el 21/6/2022. Sin otro 46
particular, saludamos a Uds. atentamente. BANCO DE VALORES S.A., en su carácter de 47
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva del Fondo Aclaración: Aclaración: 48
Cargo: Cargo: Hay dos firmas. Adrian Pelman Apoderado. Sebastian Brandan. ALLARIA 49
LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES 50



ACTUACION NOTARIAL



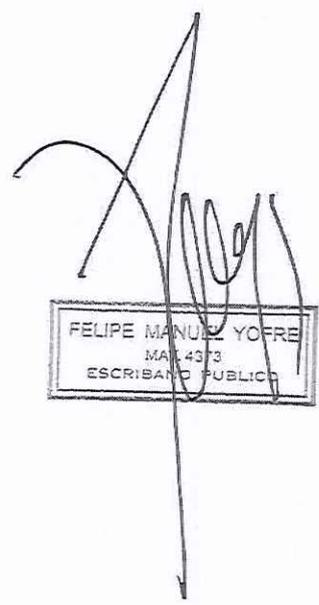
22208410200363

N 027192669



1 DE INVERSIÓN S.A., en su carácter de Agente de Administración de Productos de
2 Inversión Colectiva del Fondo Aclaración: Cargo. Hay 1 firmas y una aclaración Lopez M.
3 Soledad. Apoderada. ES COPIA FIEL, doy fe.- Leída y ratificada firma por ante mí, doy fe.-
4 Gilda Claudia AROUGETTI. Hay un sello y una firma. Felipe Manuel YOFRE. Escribano
5 Público. CONCUERDA fielmente con su matriz, protocolo "A" que pasó ante mí al folio
6 1.840 del Registro 2084 de la Ciudad de Buenos Aires a mi cargo, EXPIDO PRIMERA
7 COPIA para EL FIDEICOMISO, en QUINCE sellos de Actuación Notarial numerados del N
8 027192647 al 027192653 y del 027192662 al 027192669, en la Ciudad de Buenos Aires, a
9 los VEINTISIETE días del mes de JUNIO del año 2022.-

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



FELIPE MANUEL YOFRE
MAT. 4373
ESCRIBANO PUBLICO



N 027192669

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



LEGALIZACIÓN DIGITAL
LEY 404



2220629001663

1 EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital
2 Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le
3 confiere la ley orgánica vigente, LEGALIZA la firma del escribano YOFRE,
4 FELIPE MANUEL obrantes en el documento anexo: 1° copia firmada por
5 dicho escribano en la foja de Actuación Notarial N-27192669 con fecha
6 27/06/2022 respecto de la escritura 467 de fecha 27/06/2022 pasada al
7 folio 1840 del registro notarial 2084. La presente legalización
8 220629001663, no juzga sobre el contenido y forma del documento y
9 puede ser verificada en la página web del Colegio de Escribanos de la
10 Ciudad de Buenos Aires. www.colegio-escribanos.org.ar



Firmado Digitalmente por Colegio de
Escribanos de la Ciudad de Buenos
Aires. Escribano Legalizador
PEVERELLI, YAMILA DAMARIS,
Matricula 4787. Buenos Aires,
30/06/2022 09:44.-





Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

2022 - "LAS MALVINAS SON ARGENTINAS"



Hoja: 1

Número Correlativo I.G.J.: 1979322 CUIT:
CONTRATO DE FIDEICOMISO

Razón Social :
FIDEI DE ADMIN LOFTS & STUDI DISTRI QUARTIER PUERTO RETIRO

(antes):
Número de Trámite: 9414160

C.Trám. Descripción
01198 INSCRIPCION DE CONTRATO DE FIDEICOMISO URGENTE

Escritura/s 467
y/o instrumentos privados:

Inscrito en este Registro bajo el numero: 381
del libro: 1 FI , tomo: -
de: CONTRATOS DE FIDEICOMISOS

C.C.: 1 Buenos Aires, 17 de Agosto de 2022

JAVIER RABOSTO
Coordinador
DEPARTAMENTO REGISTRAL
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA



[Faint handwritten text]



22208410200353

1 En la Ciudad de Buenos Aires, **24 de Agosto de 2022**, en mi carácter de
2 escribano **Titular** del Registro Notarial **2084** de la Ciudad de Buenos
3 Aires, CERTIFICO que la reproducción que antecede y firmo digitalmente
4 es COPIA FIEL de su original que tengo a la vista doy fe. Se expide el
5 presente, que para su vigencia deberá ser presentado antes del **22 de**
6 **Noviembre de 2022** ante **AFIP** a requerimiento de **FIDEICOMISO DE**
7 **ADMINISTRACION LOFTS & STUDIOS DISTRITO QUARTIER PUERTO**
8 **RETIRO**

9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25