

## **CONVENIO DE ADHESION COMO FIDUCIANTE B AL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO**

En la ciudad de Buenos Aires, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintitrés, entre:

Por una Parte: TP y A Fiduciaria S.A., en su carácter de Fiduciaria del “Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano”, con domicilio en Av. Leandro N. Alem 449, piso 6° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante denominada solamente “La Fiduciaria”), y

Por otra Parte: \_\_\_\_\_, DNI\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en\_\_\_\_\_ CABA, en adelante “el Fiduciante B” convienen en celebrar el presente convenio de adhesión al Contrato de Fideicomiso Lacroze 1955 bajo las siguientes cláusulas y condiciones:

### **PRIMERO: ANTECEDENTES**

1.1. TPyA Fiduciaria S.A. es la fiduciaria del Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano, cuyo contrato fue firmado el 21 de diciembre del 2022 (en adelante el CONTRATO).

1.2. El CONTRATO prevé como objeto del FIDEICOMISO la adquisición como aporte de los FIDUCIANTES “A”, del dominio del inmueble con frente a las calles Monroe números 1328/30/36/70/78 esquina Migueletes S/N, Miñones 2454/60 y Blanco Encalada numero 1329/85/91 (el INMUEBLE) para construir, con los aportes de los FIDUCIANTES “B”, el EDIFICIO de acuerdo al ANTEPROYECTO y luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las UNIDADES a los BENEFICIARIOS.

1.3. Con fecha \_\_ de \_\_\_\_ de 2023 el Fiduciante B ha efectuado a “la Fiduciaria” una oferta de participación en el FIDEICOMISO como FIDUCIANTE “B”.

1.4. La Fiduciaria ha aceptado la oferta de participación en el FIDEICOMISO del “Fiduciante B.

1.5. Integra el presente como Anexo 1, en prueba de conocimiento y aceptación de sus términos, el texto del CONTRATO junto con sus Anexos. Se deja constancia que el plano del segundo subsuelo que integra el Anexo 1 del

CONTRATO y los anexos 3 y 4 del mismo son los que resultan de la adenda al CONTRATO firmada el...de junio de 2023

## SEGUNDO; REMISIÓN

2.1 Todos los términos del presente convenio que no estén expresamente definidos en su texto y que hayan sido utilizados en el CONTRATO tienen el mismo sentido que se les ha dado en ese último.

## TERCERO: OBJETO – INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS UNIDADES CUYO DERECHO A ADJUDICACIÓN ADQUIERE EL FIDUCIANTE – PORCENTUAL

3.1 Con la suscripción del presente convenio el Fiduciante B adhiere y queda incorporado al CONTRATO en el carácter de FIDUCIANTE “B” y adquiere el derecho a la adjudicación del dominio de la unidad funcional N°\_\_\_ del piso \_\_\_ y sus correspondiente/s unidad/es complementaria/s Baulera a designar del \_\_\_subsuelo y cocheraa designar del \_\_\_ subsuelo (LA UNIDAD / en conjunto LAS UNIDADES) del EDIFICIO a construirse en ele INMUEBLE. Se anexa plano de ubicación y medidas de LA/S UNIDAD/ES que pasa a formar parte del presente convenio de adhesión (Anexo 2).

3.2 El porcentaje de participación del Fiduciante B en el conjunto de FIDUCIANTES B, de acuerdo a LA/S UNIDAD/ES cuyo derecho de adjudicación le corresponde es del %

## CUARTO: DERECHOS Y OBLIGACIONES

4.1 Los derechos y obligaciones del Fiduciante B y consecuencias de su incumplimiento constan en el punto Quinto del CONTRATO que, a todo evento, se transcribe a continuación:

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

*5.1) Obligaciones:*

5.1.1) Su obligación es aportar los fondos necesarios para: i) reintegrar a la DESARROLLADORA, las sumas que hubiera adelantado para la aprobación de los planos del EDIFICIO redeterminadas por Índice CAC; ii) reintegrar a los FIDUCIANTES "A", redeterminadas por Índice CAC, las sumas abonadas por ellos para los gastos de escrituración y de este CONTRATO referidos en 4.1) y lo gastado o aportado para la demolición de las construcciones existentes en el INMUEBLE, en este último caso en dólares estadounidenses conforme tipo de cambio referido en el artículo CUARTO segundo párrafo punto ii); iii) mantener y conservar el INMUEBLE desde su adhesión al CONTRATO ; iv) construir el EDIFICIO; v) abonar los honorarios de la FIDUCIARIA, el ESTUDIO, la DESARROLLADORA y demás personas contratadas para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; vi) abonar cualquier otro gasto e impuesto del FIDEICOMISO no asumido por los FIDUCIANTES "A", inclusive los honorarios de la escribanía mencionados en 15.1.7 b, todo ello en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme la UNIDAD que elijan de entre las detalladas en el ANEXO 4 y porcentajes de contribución al costo total para cada una de ellas que resulta del citado anexo. La cantidad y superficie de dichas unidades funcionales y/o complementarias podrá cambiar en función de las necesidades de obra y requerimientos de las autoridades para las aprobaciones administrativas definitivas. En ese caso, si la diferencia de superficie de alguna de las UNIDADES fuera mayor al 5% se adecuará la participación de todas en el costo total. Se aclara que los importes que estime la DESARROLLADORA solo constituirán un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES "B" será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de mantenimiento del INMUEBLE, construcción del EDIFICIO y de cualquier otro gasto e impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado, con excepción de los que corresponda asumir a los FIDUCIANTES "A".

5.1.2) Integración de los aportes: Se efectuará, en principio, de acuerdo a lo previsto en Anexo 4 y al plan de inversiones que determine la DESARROLLADORA pero se adaptará a las necesidades de la obra. Se

*aclara que la obligación de aportar de los FIDUCIANTES “B” ORIGINALES se hará exigible a partir de firmados los convenios de adhesión del 80% de los FIDUCIANTES “B”.*

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

*5.1.4) Incumplimiento Mora – Intereses: La falta de pago en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE “B” moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo y, a partir del día de producirse la falta de pago, la FIDUCIARIA quedará facultada para percibir del FIDUCIANTE “B” moroso un interés compensatorio y punitivo a una tasa en conjunto equivalente a la tasa BADLAR para depósitos en pesos publicada por el Banco Central de la República Argentina incrementada en un 100% a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda. El FIDUCIANTE “B” moroso no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda en concepto de aporte, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.*

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

*5.1.6) Cláusula Penal: Se pacta en este concepto, la pérdida de las sumas abonadas por el FIDUCIANTE “B” excluido, hasta un importe que represente el 25% del total del aporte estimado para él, convertido ese total a estos efectos a dólares estadounidenses al momento de la*

*estimación. A estos efectos los aportes efectuados en pesos se convertirán a dólares estadounidenses aplicando el tipo de cambio necesario para obtener billetes de dicha moneda al momento de cada aporte. En caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión superaran el importe establecido como cláusula penal, la FIDUCIARIA le reintegrará las sumas remanentes dentro de los 30 días de la fecha de escrituración de las UNIDADES a favor de todos los FIDUCIANTES, sin intereses ni actualización alguna.*

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

*5.2) Derechos:*

*Los FIDUCIANTES “B” adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD(ES) listadas en ANEXO 4 que se individualizan en ese mismo anexo para los FIDUCIANTES “B” ORIGINALES y que se individualizarán en los convenios de adhesión al CONTRATO a firmar por*

*cada uno de ellos para el resto de los FIDUCIANTES "B". La cantidad y superficie de UNIDADES, podrá cambiar en función de las necesidades de obra y aprobaciones municipales definitivas y ello no dará derecho a reclamo algunos a los FIDUCIANTES "B" más allá de lo previsto en 5.1. Son aplicables a ellos las disposiciones del artículo SEXTO punto 6.1.9 y 6.1.10.*

*5.3) Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES "B" podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES "B", pero hasta tanto se haya completado el 30% del aporte estimado para el cedente el FIDUCIANTE "B" cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la cesión quede perfeccionada y sea oponible al FIDEICOMISO que: i) el cesionario satisfaga los estándares de cumplimiento de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de la FIDUCIARIA (incluyendo, sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera N° 121/2011, 140/2012, 104/2016 y sus modificatorias, así como las que en el futuro las reemplacen) a cuyo efecto será necesario contar con la conformidad expresa y por escrito de la fiduciaria al respecto; ii) la FIDUCIARIA reciba del cesionario una carta de ratificación de los términos y condiciones del contrato conforme modelo del Anexo 6 adjunto; iii) el cesionario abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA a la FIDUCIARIA; iv) ambas partes notifiquen la cesión a la fiduciaria en forma fehaciente. Cualquier costo que genere al fideicomiso las cesiones serán a cargo del cesionario respectivo.*

A sus efectos, se transcriben también los incisos 6.1.9. y 6.1.10 del punto SEXTO y el punto DECIMO PRIMERO del CONTRATO:

*6.1.9) Transmisión del dominio: Una vez finalizadas las obras proyectadas y afectado el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, la FIDUCIARIA deberá transmitir a los BENEFICIARIOS el dominio de las UNIDADES que a cada uno le corresponda. Será a cargo del*

*BENEFICIARIO adjudicatario la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudicación, como así también la división en propiedad horizontal y el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de no comparecer cuando sea citado al efecto correrá una multa diaria a cargo del respectivo BENEFICIARIO y a favor del FIDEICOMISO igual al 0,04% del total de los aportes efectuados por él o, en el caso de los FIDUCIANTES "A", valor asignado a su unidad, todo ello calculado conforme lo previsto en el capítulo XV punto 15.1.7.c)*

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

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

4.2. Se deja constancia que al Fiduciante B le corresponde realizar un aporte al FIDEICOMISO de U\$S..... (dólares estadounidenses ..... ) y de un importe en pesos estimado al mes de diciembre de 2021 en \$ ..... (pesos .....), conforme siguiente detalle:

- i) la suma de U\$S..... es fija y ha sido integrada con anterioridad a la firma del presente.
- ii) La suma en pesos estimada resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a la/s UNIDAD/ES, .....%, sobre los costos en pesos que resultan del Anexo 4. Se aclara que: a) el 10% de la suma estimada en pesos, se abonará como anticipo una vez que se esté en condiciones de registrar los planos de obra (estimado septiembre / octubre de 2023); b) el saldo de la suma estimada en pesos se integrará en 30 treinta) cuotas mensuales y consecutivas (vencimiento para la primera al mes siguiente al del pago del anticipo referido en el punto a) anterior). Las cuotas mensuales, cuyo monto promedio a valores de diciembre de 2021 sería de \$\_\_\_, no serán iguales sino que se adaptarán a las necesidades de obra. A los efectos de mantener actualizados los valores el importe del anticipo y de las cuotas se redeterminarán al momento de efectuar el aporte conforme índice general de la Cámara Argentina de la Construcción, tomando como índice base el correspondiente al mes de noviembre de 2021 (1210), ello sin perjuicio de la obligación del Fiduciante B de abonar el porcentaje a su cargo

de los gastos asumidos por el conjunto de FIDUCIANTES B aunque superen el monto estimado.

4.3. Se deja constancia también que a los fines de los puntos 5.1.6 y 5.3 del CONTRATO los aportes estimados en pesos a diciembre de 2021 que resultan del punto 4.3 anterior se convertirán a dólares estadounidenses de acuerdo a la cotización del dólar tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día 1 de diciembre de 2021 (u\$s 1 = \$106,25)

#### QUINTO: DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL FIDUCIANTE B

El Fiduciante B declara y garantiza que:

- a) La formalización y cumplimiento de este CONTRATO y de los actos que son su consecuencia se encuentran dentro de las facultades, y en su caso del objeto social, del FIDUCIANTE, y que para su debida formalización y cumplimiento no se encuentra pendiente autorización alguna por parte de cualquier órgano o autoridad.
- b) No está pendiente ni es inminente según su legal saber y entender ninguna acción ante los tribunales por parte de organismos gubernamentales y no existe a la fecha ningún proceso que afecte significativamente al FIDUCIANTE y pueda tener un efecto adverso y significativo sobre la situación financiera del FIDEICOMISO o sus operaciones afectando la validez o exigibilidad de este CONTRATO.
- c) Los fondos líquidos necesarios para cumplir sus aportes se encuentran plenamente disponibles a la fecha del presente, o se encontrarán disponibles al momento en que deban efectuarlos.
- d) Los fondos aportados y a aportar al FIDEICOMISO provienen de un origen lícito, y no violan en ningún aspecto las leyes, normas y procedimientos de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. La violación de la legislación vigente en la materia hará responsable únicamente a los FIDUCIANTES.

#### SEXTO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN

Para todos los efectos legales del presente CONTRATO, las partes

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

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

-----  
TP y A Fiduciaria S.A.

-----  
Fiduciante B

Anexos

Anexo 1: Copia del contrato de Fideicomiso

Anexo 2: Plano de ubicación y medidas de la/s unidad/es