

ACUERDO COMPLEMENTARIO

En la Localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, a los 19 días del mes de diciembre de 2012, entre **NORDELTA S.A.**, coñ domicilio en la Av. De los Fundadores 265, Localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado el Sr. Javier Ignacio Vázquez, DNI 24.155.740 (en adelante denominada "**NORDELTA**") por una parte, y por la otra **TP y A FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de fiduciario del Fideicomiso Quartier Nordelta, constituyendo domicilio en Av. Leandro N. Alem 446, piso 3º, Capital Federal, representada en este acto por el Sr. Diego Caride, DNI 14.014.576, quien concurre en su calidad de apoderado (en adelante la **FIDUCIARIA**), de común acuerdo convienen celebrar el presente acuerdo, para lo cual manifiestan:

- 1) Que el 27 de diciembre de 2007 **NORDELTA** celebró con Argencons S.A., quien suscribió en comisión, un Acuerdo Marco (en adelante el "**ACUERDO**") en el cual se establecía que esta última en caso de hacer uso de la opción prevista en la cláusula cuarta tercer párrafo, llevaría a cabo la ejecución de un complejo edilicio denominado "Quartier" sobre una superficie de la Parcela 8 Fracción V, ubicada en el sector denominado comercialmente "El Portal".
- 2) Que en el Anexo 4 del **ACUERDO** se identificó la superficie del terreno donde se ejecutaría la obra antes referida y según plan de mensura actual N° 057-10-2011 fue designado como Circunscripción III, Sección Y, Fracción V, Parcela 12, partida inmobiliaria 057-124096 (en adelante la **PARCELA**).
- 3) Que el 22 de abril de 2008 Argencons S.A. designó a la **FIDUCIARIA** en el carácter invocado, como comitente del **ACUERDO**, asumiendo todos los derechos y obligaciones que surgen del mismo.
- 4) Que en ese mismo acto, la **FIDUCIARIA**, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Quartier Nordelta, ejerció la opción de compra prevista en el **ACUERDO**.
- 5) Que el 2 de mayo de 2008 la **FIDUCIARIA** abonó el saldo de precio correspondiente a la **PARCELA**, recibiendo la posesión de la misma a los efectos de iniciar las obras comprometidas.
- 6) Que el Edificio Quartier se encuentra terminado, habiéndose entregado oportunamente a los beneficiarios del fideicomiso la posesión de las unidades funcionales construidas.
- 7) Que por razones ajenas a las partes y demoras administrativas por parte de las reparticiones públicas correspondientes, a la fecha se encuentran pendientes los siguientes actos: (i) la suscripción de la escritura traslativa de dominio de la **PARCELA**; (ii) el trámite de aprobación del plano de propiedad horizontal; (iii) la inscripción del reglamento de copropiedad; (iv) la suscripción de las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales del Edificio Quartier.
- 8) Que el 16 de agosto de 2012 la **FIDUCIARIA** inició ante Arba el trámite previsto por la Disposición Normativa B 35/99, a fin de suscribir la escritura traslativa de dominio de la **PARCELA** en aplicación del art. 228 del Código Fiscal, con la consiguiente liquidación del impuesto de sellos sobre el precio de venta y/o valuación fiscal, lo que fuese más alto, sin computar en la valuación fiscal aplicable la mejoras incorporadas por la **FIDUCIARIA**.

9) Que el 21 de noviembre de 2012 Arba mediante expediente N° 2360-440.062/2012 denegó a la **FIDUCIARIA** el pedido de aplicación del art. 228 del Código Fiscal solicitado el 16 de agosto de 2012. Dicha resolución ha sido recurrida por la **FIDUCIARIA** ya que se considera que los fundamentos esgrimidos por Arba no son de aplicación al caso concreto.

EN CONSECUENCIA, las partes suscriben el presente acuerdo complementario en los términos y condiciones aquí previstos, manteniendo plenamente vigente el resto de las cláusulas, obligaciones y derechos previstas en el **ACUERDO** y demás documentación antes referida.

PRIMERA. PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: En virtud de las demoras administrativas referidas en los considerando y estando pendiente de resolución el recurso presentado respecto del expediente N° 2360-440.062/2012, a fin de no dilatar la continuidad de los trámites correspondientes, **NORDELTA** autoriza a la **FIDUCIARIA** a iniciar las presentaciones necesarias para obtener la aprobación y registración del plano de propiedad horizontal del Edificio Quartier, consignando a tales fines a Nordelta S.A. como titular de dominio hasta tanto se realice la transferencia de dominio de la **PARCELA**. A dichos efectos, **NORDELTA** suscribirá la documentación que pudiera corresponder, estando a cargo de la **FIDUCIARIA** el pago de la totalidad de los gastos, impuestos, honorarios y demás conceptos derivados de dicha gestión.

SEGUNDA. ESCRITURACION: Una vez aprobado y registrado el plano de propiedad horizontal, **NORDELTA** presta conformidad y se obliga a suscribir la escritura de inscripción del reglamento de copropiedad y posterior escritura traslativa de dominio de cada unidad funcional a favor de los beneficiarios del Fideicomiso Quartier Nordelta. Respecto de las escrituras de las unidades funcionales subdivididas **NORDELTA** solo abonará, en total, el equivalente al 50% del impuesto de sellos que hubiese correspondido sobre el precio de venta de la **PARCELA**, U\$S 3.850.908.- (dólares estadounidenses tres millones ochocientos cincuenta mil novecientos ocho).

TERCERA. RESPONSABILIDAD: La conformidad y colaboración que prestará **NORDELTA** según lo establecido en la cláusula primera y segunda, de modo alguno deberá interpretarse como que dicha sociedad es vendedora de las unidades funcionales y/o le pudiera corresponder responsabilidad alguna por la construcción y/o vicios de las mismas. Atento a ello, la **FIDUCIARIA** se obliga a mantener indemne a **NORDELTA** de cualquier reclamo al respecto, dejándose expresa constancia de tales circunstancias en las escritura traslativas de dominio de las unidades funcionales, situación que los fiduciantes deberán conocer y aceptar sin limitación alguna.

CUARTA. MANIFESTACIÓN CONJUNTA: Las partes manifiestan que la firma del presente no implica modificación alguna al **ACUERDO** y demás documentación suscripta, ratificando que nada tienen que reclamarse por ningún concepto, expresando su voluntad de efectuar sus mejores esfuerzos a fin de llevar adelante los trámites correspondientes al plano de propiedad horizontal, reglamento de copropiedad y escrituración de las unidades funcionales del Edificio Quartier.

QUINTA: Al igual que estaba previsto para la escritura traslativa de dominio de la **PARCELA**, las escrituras de las unidades funcionales se pasarán por ante el escribano José Luis del Campo, designado por la **FIDUCIARIA**.

SEXTA: El presente acuerdo complementario deberá ser considerado y aprobado en Asamblea de Fiduciantes del Fideicomiso Quartier Nordelta, como condición para su validez y vigencia, dicha aprobación sería comunicada a **NORDELTA** dentro de los diez días de producida. De no obtenerse la aprobación antes del 28/02/2013 este acuerdo complementario quedará sin valor ni efecto alguno.

SEPTIMA: DOMICILIOS: A todos los efectos legales del presente acuerdo, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales: (a) **FIDUCIARIA** en Av. Leandro N. Alem 446, piso 3º, Capital Federal; y (b) **NORDELTA** en Av. De los Fundadores 265, Nordelta, Tigre, Provincia de Buenos Aires, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones o emplazamientos judiciales o extrajudiciales.

A los 18 días del mes de diciembre de 2012 se firma el presente en 2 copias del mismo tenor y al mismo efecto.

NORDELTA

JAVIER I. VAZQUEZ
APODERADO

FIDUCIARIA
