

Buenos Aires, de Agosto de 2011.-

Señores

Argencons S.A./ TP y A Fiduciaria S.A.

Presente

Ref.: Oferta de participación como fiduciante en el Fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta.

El que suscribe ..., (en comisión) DNI/CI/LE N° ....., con domicilio en .... /El que suscribe ..., DNI. ...., en su carácter de ..... de (denominación social)....., CUIT N° ....., con domicilio en ..... /(en comisión), en adelante EL OFERENTE, ofrece, en forma irrevocable hasta el 31/10/2011, adherir como fiduciante al fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta, fideicomiso que adquirirá el dominio fiduciario del inmueble que se compone de dos fracciones de terreno ubicadas en el Complejo Urbano “Buena Vista”, calle Santa Catalina, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires, cuyas denominaciones catastrales y superficies son: Circ. VII – Sección R – Fracción XVII – Parcela 3, superficie 6.770,20 m2, y Circ. VII – Sección R – Fracción XVII – Parcela 4, superficie 6.777,58 m2. (EL INMUEBLE), y efectuará la construcción en él de un conjunto edilicio (EL CONJUNTO). Se deja constancia que las condiciones tenidas en cuenta al formular esta oferta son las siguientes:

1. El conjunto de fiduciantes, cada uno en el porcentaje asignado a la unidad cuyo derecho a adjudicación le corresponda, deberá realizar los aportes necesarios para afrontar: **i)** la compra de EL INMUEBLE (precio, gastos, impuestos, etc.); **ii)** todos los demás costos para mantener y conservar EL INMUEBLE, construir EL CONJUNTO, escriturar las unidades y cualquier otro gasto e impuesto derivado del objeto del fideicomiso o necesario para cumplir con él.
2. Me corresponderá el derecho a adjudicación de una unidad funcional tipo ..... cuya elección efectuaré conforme al orden que se determinará por sorteo, y su correspondiente unidad complementaria cochera y baulera (superficie total aproximada .....m2).

3. El total de costos a afrontar por LOS FIDUCIANTES se ha estimado en Anexo I a valores del mes de julio de 2011. En el Anexo II se establece el porcentaje de participación en los costos asignados a las unidades y el total del aporte estimado resultante para cada una de ellas. Cada fiduciante deberá aportar además, al tiempo de aproximarse la terminación de EL CONJUNTO, y conforme porcentaje que corresponda a su unidad en las expensas comunes, para los gastos de equipamiento y decoración de las partes comunes.
4. Una vez recibidas ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades de EL CONJUNTO y elegidas las unidades por los oferentes (o determinadas por sorteo las unidades que les correspondan a quienes no concurren al efecto), el fiduciario (TPyA Fiduciaria S. A.) procederá a darles aceptación. A los efectos de la elección de unidades se conoce y acepta que: a) el sorteo del orden de elección se efectuará ante Escribano Público el día 1 de septiembre de 2011 a las 12,00 hs. en Av. Leandro N Alem 449 PB (CABA); b) la elección se efectuará en el mismo lugar el día 7 de septiembre de 2011 en los siguientes horarios: i) unidades A/B 10,00 hs. ii) unidades C/D y E 12,00 hs. iii) unidades F/G, A/B gran terraza y F/G gran terraza 15,00 hs.
5. Una vez cumplidos los pasos antes indicados, se procederá a la incorporación de todos los fiduciantes al Fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta mediante la firma de los respectivos convenios de adhesión y de una copia del contrato de fideicomiso. Junto con la citación al efecto, que se efectuará con un mínimo de cinco días de anticipación, se informará a cada futuro fiduciante la liquidación a saldar antes de ese momento, que incluirá: como crédito, lo que hubieran depositado al anotarse como interesados y el pago realizado como garantía de oferta, y como débito, los honorarios de Argencons S.A. o de quién haya gestionado la incorporación del fiduciante por esa gestión (equivalentes al 4% más IVA, sobre el costo estimado en dólares en Anexo II de las unidades elegidas por él) y el aporte a efectuar al fideicomiso en ese momento
6. El cronograma inicial de aportes a efectuar por el conjunto de fiduciantes, cada uno según porcentaje de contribución de la unidad cuya adjudicación le corresponda, consta en Anexo I. Como Anexo III se incluyen planos de EL

CONJUNTO y de la unidades tipo....., y como Anexo IV la Memoria Técnica.

7. La presente oferta y en su caso su aceptación quedarán sin valor ni efecto alguno: **a)** si antes del 31/10/11 la Fiduciaria no comunica al OFERENTE su aceptación; **b)** si EL OFERENTE no saldare los importes que se le informen según punto 5 anterior antes del momento fijado para la firma del convenio de adhesión al fideicomiso o si no concurriese a dicha firma cuando fuera citado al efecto.
8. Como garantía de la presente oferta y de mis obligaciones he depositado la suma de U\$S 10.000 (dólares estadounidenses diez mil) en ... .
9. En el supuesto del inciso a) del punto 7, el importe depositado como garantía me será devuelto con la sola deducción de los gastos bancarios e impuestos; en el supuesto del punto b) del mismo punto 7 perderé el importe depositado como garantía, quedando los dólares transferidos de propiedad del Fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta como indemnización pactada por mi incumplimiento.
10. Se conoce y acepta que el fiduciario podrá eventualmente tomar del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, un crédito en pesos, a tasa fija, con garantía hipotecaria sobre EL INMUEBLE, por un monto de hasta el 70% del costo de obra, en cuyo caso los fiduciantes deberán afrontar, en el porcentaje que corresponda a sus unidades, todos los costos de ese crédito y la devolución del capital, esto último al momento de la escrituración de las unidades.

**PARRAFO A AGREGAR PARA QUIENES CONDICIONEN:**

**Alternativa 1:** Aclara EL OFERENTE que condiciona su participación como fiduciante a que se obtenga esta financiación del Banco Ciudad y en consecuencia acepta que se lo reemplace automáticamente, con reintegro total de los importes que hubiese abonado, por otro oferente que no condicione su oferta de participación.

**Alternativa 2:** Aclara EL OFERENTE que condiciona su participación como fiduciante a que no se tome esta financiación del Banco Ciudad y en consecuencia acepta que se lo reemplace automáticamente, con reintegro total de los importes que hubiese abonado, por otro oferente que no condicione su oferta de participación.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en ... e informo mi teléfono (..) y dirección de mail (.....).

Sin otro particular los saludo atentamente.

Firma del oferente:

Aclaración:

Nº de documento:

Recibimos original de la oferta de participación como fiduciante del Fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta que antecede (no implica aceptación): Buenos Aires, de de 2011.

Por TPy A. Fiduciaria S.A./ Argencons S.A.

Firma:

Aclaración:

## CONVENIO DE ADHESION AL CONTRATO DE FIDEICOMISO “QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA”

En la ciudad de Buenos Aires, a los .... días del mes de Septiembre del año dos mil once, entre:

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

Por otra Parte: ....., DNI. ...., con domicilio en ..... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante denominado solamente “El Fiduciante”) convienen en celebrar el presente convenio de adhesión al contrato de Fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta, bajo las siguientes cláusulas y condiciones:

### **PRIMERO (Antecedentes)**

**1.1** El día 2 de Septiembre de 2011 La Fiduciaria, por una parte, y el Sr. .... como fiduciante por la otra, celebraron un contrato (en adelante “El Contrato”) con el objeto de constituir un fideicomiso de conformidad con lo dispuesto por la ley 24.441 para la adquisición del dominio fiduciario de dos lotes de terreno ubicados en el sector residencial del Complejo Urbano “Buenavista”, calle Santa Catalina s/n, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires, cuyas denominaciones catastrales y superficies son: Circ. VII – Sección R – Fracción XVII – Parcela 3, superficie 6770,20 m2 y Circ. VII – Sección R – Fracción XVII – Parcela 4, superficie 6777,58 m2... (en adelante “El Inmueble”) y la posterior construcción en él de un conjunto edilicio (en adelante “El Conjunto”) para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades funcionales y complementarias resultantes a los fiduciantes, todo ello bajo los términos y condiciones de El Contrato. El

fideicomiso constituido por El Contrato se denomina Fideicomiso Quartier Lomas de la Horqueta (El Fideicomiso)

- 1.2 Con fecha ..... El Fiduciante ha efectuado a la Fiduciaria una oferta de adhesión a El Fideicomiso como Fiduciante.
- 1.3 La Fiduciaria ha aceptado la oferta de adhesión a El Fideicomiso de El Fiduciante.
- 1.4 En este acto y contra la firma del presente Convenio de Adhesión, El Fiduciante suscribe una copia de El Contrato en señal de conocimiento y aceptación de la totalidad de los términos en él contenidos, y recibe una copia del mismo.

### **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)**

- 3.1 Con la suscripción del presente convenio El Fiduciante adhiere y queda incorporado a El Contrato en el carácter de Fiduciante y adquiere el derecho a la adjudicación del dominio de la unidad ..... del nivel ..... del portal ....., y de la unidad complementaria N° .... del subsuelo destinada a cochera y baulera (en conjunto LAS UNIDADES). Se anexa plano de LAS UNIDADES (Anexo 1) que pasa a formar parte del presente convenio de adhesión.

### **CUARTO ( Obligaciones y Derechos)**

- 4.1 Las obligaciones y derechos de El Fiduciante y consecuencias de su incumplimiento constan en los artículos CUARTO y QUINTO del Contrato, que a todo evento, se transcriben a continuación:

**CUARTO: Obligaciones de los FIDUCIANTES.**

- 4.1) Su obligación es aportar los fondos necesarios para adquirir el INMUEBLE, construir el CONJUNTO EDILICIO, escriturar las UNIDADES y abonar cualquier otro gasto costo e impuesto derivado del objeto del FIDEICOMISO, incluso los derivados del eventual crédito en pesos a tasa fija y con gravamen hipotecario que pueda otorgar el Banco de la Ciudad de Buenos Aires al FIDEICOMISO, todo ello en la proporción que cada uno asumirá conforme la unidad o unidades que le correspondan de entre las detalladas en el ANEXO 5. La superficie de dichas unidades funcionales y/o complementarias podría cambiar en función de los requerimientos para las aprobaciones municipales definitivas. En caso que la diferencia de superficie de alguna/s de las UNIDADES fuere mayor al 5% (en más o menos) se adecuará la participación de todas ellas en el costo total. Se aclara: a) los importes estimados en el Anexo 4 constituyen solo un presupuesto ya que la obligación de los FIDUCIANTES será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de adquisición del INMUEBLE, posterior construcción del CONJUNTO EDILICIO y derivados del objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos en el Anexo mencionado y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado; b) los costos en pesos están estimados a valores del mes de Julio de 2011, los precios de los contratos en esa moneda se redeterminarán mensualmente de acuerdo al incremento de los índices de la Cámara Argentina de la Construcción (costo construcción nivel general y/o materiales y/o mano de obra).
- 4.2) Integración de los aportes: Se efectuará, en principio, de acuerdo al cronograma del Anexo 4 pero se adaptará a las necesidades de la obra.
- 4.3) Moneda de pago: Los aportes se integrarán en la moneda que designe la FIDUCIARIA.

- 4.4) Incumplimiento – Mora - Intereses: La falta de pago en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE 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 moroso un interés compensatorio y punitivo equivalente, en conjunto, al 3% mensual a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda. Este último 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.
- 4.5) Resolución- Exclusión: La falta de pago en término por cualquier FIDUCIANTE de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes dará derecho a la FIDUCIARIA a resolver el presente CONTRATO respecto del deudor moroso, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a diez días a fin de que cumpla con los aportes adeudados a la fecha con más los intereses que correspondan. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE moroso y del BENEFICIARIO cesionario de sus derechos si existiere. 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.
- 4.6) Cláusula Penal: Se pacta en este concepto, la pérdida de las sumas abonadas por el FIDUCIANTE excluido, hasta un importe que represente el 25% del total del aporte estimado en dólares estadounidenses para él de acuerdo a Anexo 5. 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 todas las UNIDADES a los BENEFICIARIOS, sin intereses ni actualización alguna.
- 4.7) Reemplazo del FIDUCIANTE excluido - Procedimiento: En el supuesto de exclusión de un FIDUCIANTE moroso, la FIDUCIARIA convocará a

Asamblea Extraordinaria de FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta días posteriores a la notificación de exclusión, con el objeto de llevar a cabo en ese mismo acto una licitación entre los asistentes para reemplazar en la totalidad de sus derechos y obligaciones al FIDUCIANTE excluido. A tal efecto, los presentes podrán entregar una oferta bajo sobre cerrado con la base que determine la FIDUCIARIA. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y en consecuencia redundará en beneficio de todos los FIDUCIANTES, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponde reintegrar al excluido por aplicación del punto 6) de este artículo, la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES, inclusive el sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación del Anexo 5. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los 15 días hábiles posteriores a celebrada la licitación mencionada, otro fiduciante en los mismos términos que los previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES, en la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en el conjunto.

4.8) Destino de los fondos: Todos los importes que ingresen al FONDO FIDUCIARIO sea en concepto de intereses compensatorios y punitivos o cláusula penal pactada, conformarán un fondo de reserva destinado a afrontar los incumplimientos de eventuales FIDUCIANTES morosos durante la realización de las obras previstas. Finalizado el FIDEICOMISO el remanente de estos fondos será acreditado proporcionalmente a cada FIDUCIANTE.

4.9) Los FIDUCIANTES, deberán cumplir las obligaciones del artículo SEXTO puntos 6.1.8 y 6.1.9 y cualquier otra obligación que resulte del CONTRATO y la ley.

**QUINTO: Derechos de los FIDUCIANTES.**

- 5.1) Los FIDUCIANTES, en el carácter de BENEFICIARIOS, adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD(ES) detalladas en el ANEXO 5, que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos; al FIDUCIANTE (Sr. Miguel Angel Camps) le corresponde el derecho a la adjudicación de las unidades funcionales E 3 Nivel 1 del Portal 6 y E 3 Nivel 1 del Portal 7 y sus respectivas unidades complementarias cochera y baulera. La superficie de las UNIDADES podría cambiar en función de las aprobaciones municipales definitivas sin que ello tenga otra consecuencia que la prevista en el artículo CUARTO punto 4.1).
- 5.2) Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo EL CONTRATO. Los cesionarios pasarán a detentar el carácter de FIDUCIANTES, pero el FIDUCIANTE cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la FIDUCIARIA tome nota de cada cesión que el cesionario le abone un honorario de U\$S 300 (dólares estadounidenses trescientos) más IVA. Cualquier costo que genere el fideicomiso las cesiones serán a cargo del cesionario respectivo.

**4.2** A sus efectos, se transcriben también los artículos 6.1.6), 6.1.8), 6.1.9) y DECIMO PRIMERO de El Contrato.

**6.1.6** **Financiación:** De indicárselo la DESARROLLADORA tomará un crédito del Banco de la Ciudad de Buenos Aires en pesos, a tasa fija y con garantía hipotecaria sobre EL INMUEBLE, por un monto de hasta el 70% del costo de obra, con destino a financiar la construcción del CONJUNTO EDILICIO y de esa forma disminuir el importe de las cuotas de aportes a efectuar por los FIDUCIANTES durante la obra.

**6.1.8** **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. Serán a cargo del BENEFICIARIO adjudicatario la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudicación, como así también la de división en propiedad horizontal y la de Reglamento de Copropiedad y Administración. La FIDUCIARIA, y posteriormente los BENEFICIARIOS, deberán respetar y cumplir las normas internas relativas al funcionamiento del sistema hidráulico del Complejo Urbano "Buenavista", dictadas o que dicte en el futuro el Intendente de dicho sistema (hoy Parque Reconquista S.A.). Asimismo se obliga a incorporar EL INMUEBLE o el Consorcio que resulta de su división en propiedad horizontal, a la futura Asociación Vecinal Buenavista, denominada "Vecinal Buenavista S.A.", que nucleará a los propietarios de inmuebles dentro del Complejo Urbano, y a que participe de los gastos comunes en concepto de seguridad perimetral y mantenimiento del sistema hidráulico que determinen Parque Reconquista S.A. o quien ésta designe administrador del Complejo Urbano o Superintendente del Sistema Hidráulico.

**6.1.9 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 su normal terminación. 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, conforme reglamento de copropiedad ( o su proyecto de no haberse incluido la división en Propiedad Horizontal) las expensas comunes que se devenguen y los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre las UNIDADES cuya posesión adquieren. Asimismo, durante la

construcción y al acercarse la entrega de posesión de las UNIDADES, los BENEFICIARIOS deberán contribuir a los gastos de equipamiento y decoración de las áreas comunes del CONJUNTO EDIFICIO con un importe igual al 2% de lo que hubieran aportado al FIDEICOMISO, tomando a esos efectos los importes en moneda nacional convertidos a dólares estadounidenses de acuerdo a la cotización (tipo vendedor) del Banco de la Nación Argentina al día de cada aporte. En caso que existieran sumas suficientes en el FONDO FIDUCIARIO, la FIDUCIARIA podrá adelantar los importes necesarios para esos gastos de equipamiento y decoración.

**DECIMO PRIMERO: Vicios**

Atento que la FIDUCIARIA y la DESARROLLADORA no son vendedores ni constructores del CONJUNTO EDIFICIO y las UNIDADES no asumen responsabilidad por vicios de construcción frente a los BENEFICIARIOS, que deberán reclamar directamente a los contratistas responsables

- 4.3** Se deja constancia que a LAS UNIDADES les corresponde un porcentaje de contribución del ..... % en el total de costos asumidos por el conjunto de Fiduciantes, costos cuyo total ha sido estimado por la DESARROLLADORA, Argencons S.A., y cuya estimación forma parte del presente como Anexo 2.
- 4.4** A sus efectos se deja constancia que se ha determinado el costo cierto del rubro de construcción en la suma de U\$S 2.598.576 (dólares estadounidenses dos millones quinientos noventa y ocho mil quinientos setenta y seis) y más \$ 66.564.373 (pesos sesenta y seis millones quinientos sesenta y cuatro mil trescientos setenta y tres) a valores del 31 de julio de 2011, en ambos casos más IVA. El Fiduciante conoce y acepta que el importe en pesos se redeterminará mensualmente de acuerdo a la evolución del índice de precios de la Cámara Argentina de la Construcción, nivel general. En caso de incremento del anticipo a abonar a la Constructora por sobre lo previsto en Anexo 2 (ver nota 4 de dicho

anexo) se incrementará el importe en dólares y disminución por el equivalente el importe en pesos.

**QUINTO (Domicilio y Jurisdicción)**

**5.1** Para todos los efectos legales del presente y de El Contrato las partes constituyen domicilios especiales en los indicados por cada una de ellas en el encabezamiento. Asimismo queda establecido que cualquier divergencia que se suscite con motivo de su ejecución será sometida a decisión del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

-----

-----

---

TP y A Fiduciaria S.A.

Fiduciante

ANEXO 1 – al Convenio de Adhesión al Contrato de Fideicomiso  
Quartier Lomas de la Horqueta

Planos de las unidades