

Buenos Aires, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020

Señores  
Argencons  
Presente

Ref: Oferta de participacion como  
Fiduciantes "B" en el Fideicomiso  
Federico Lacroze 1955.

El que suscribe **Marcelo Eduardo Hetenyi**, DNI **28016918**, estado civil **Casado/a** con domicilio en **Av Lacroze 3061 6 A Capital Federal Ciudad Autonoma de Buenos Aires**, en adelante EL OFERENTE, en comisión, ofrece, en forma irrevocable hasta el 31/05/2021, adherir como fiduciante "B" al Fideicomiso Federico Lacroze 1955 (EL FIDEICOMISO), fideicomiso que tiene el dominio fiduciario de la finca con frente a la calle Federico Lacroze 1947/1955 (según títulos antecedentes parcela 19B) y del lote con frente a la misma calle hoy sin número (antes 1971) designado con el numero 12, ambos sitios en la calle Luis Maria Campos y Villanueva y ubicados en la zona Norte de Buenos Aires, Circunscripción 17 (en adelante en conjunto el INMUEBLE), y efectuará la construcción en ellos de un edificio (el EDIFICIO). Se deja constancia que las condiciones tenias en cuenta al formular esta oferta son las siguientes:

1. Me corresponderá el derecho a adjudicación de la unidad funcional N° **02** del piso **3** (superficie total aproximada **190,60 m2**) y sus correspondiente/s unidad/es complementaria/s **cochera N° 43 del 2° subsuelo (superficie total aproximada 22,75 m2)**, y baulera **N° B30 del 2° subsuelo (superficie total aproximada 2,21 m2)**, (LAS UNIDADES). Los planos generales del EDIFICIO y de las UNIDADES y su memoria técnica integran el Anexo I y podrán sufrir cambios menores si fuese necesario para obtener la aprobación de las autoridades.
2. Mi aporte al FIDEICOMISO será de **U\$S 48.598,00 (dólares estadounidenses cuarenta y ocho mil quinientos noventa y ocho)**, en adelante la SUMA FIJA EN DOLARES, y de un importe en pesos estimado al 30 de junio de 2020 en **\$ 51.611.088,10 (pesos cincuenta y un millones seiscientos once mil ochenta y ocho con diez centavos )**, conforme siguiente detalle:
  - i) La SUMA FIJA EN DÓLARES, es decir los **U\$S 48.598,00** es fija y se destinará a afrontar

obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO en esa moneda (parte de los honorarios por servicio).

ii) La suma en pesos estimada al 30 de junio de 2020, **\$ 51.611.088,10** , resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a las UNIDADES, **2,647748 %** sobre el resto de los costos mencionados son todos los necesarios para mantener y conservar el INMUEBLE desde la adhesión de los fiduciantes "B", construir el EDIFICIO y cualquier otro gasto e impuesto derivado del objeto del FIDEICOMISO o necesario para cumplir con él, costos que en el porcentaje antes señalado deberá soportar, estén o no incluidos en la estimación del Anexo II y, en caso de estar incluidos, aunque el monto definitivo exceda al estimado.

3. Deberé aportar también al tiempo de aproximarse la terminación del EDIFICIO, conforme al porcentaje que corresponde a las UNIDADES en las expensas comunes, para los gastos de equipamiento y decoración de las partes comunes.

4. La SUMA FIJA EN DÓLARES se integrará previo a la firma del convenio de adhesión el Fideicomiso y el resto de los aportes en cuotas mensuales durante la construcción del EDIFICIO (30 meses).

5. Una vez recibidas ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades de el EDIFICIO que no correspondan a los Fiduciantes "A" (que fueron los que aportaron el dinero para el pago del precio del INMUEBLE y otros gastos y que como beneficiarios también recibirán unidades) y aprobado por las autoridades pertinentes el proyecto del EDIFICIO, la fiduciaria (TPYA Fiduciaria S.A., en adelante LA FIDUCIARIA), prodecerá a darles aceptación.

6. Una vez cumplidos los pasos antes indicados, se procederá a la incorporación de todos los fiduciantes "B" al FIDEICOMISO mediante la firma de los respectivos convenios de adhesión. Junto con la citación al efecto, que se efectuará con un mínimo de diez días hábiles de anticipación, se informará a cada futuro fiduciante la liquidación a saldar antes de ese momento, que incluirá como crédito lo que hubieran depositado como reserva y 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, en mi caso **U\$S 19.439,20, más IVA**, y el aporte a efectuar al FIDEICOMISO.

7. La presente oferta y en su caso su aceptación quedarán sin valor ni efecto alguno: **a)** si antes del 31/05/2021 la FIDUCIARIA no comunica al OFERENTE su aceptación; **b)** si EL OFERENTE no saldare el importe que se le informe según punto 6 anterior antes del momento fijado para la firma del convenio de adhesión al FIDEICOMISO o si no concurriese a dicha firma cuando fuera citado.

8. Como reserva y garantía de la presente oferta y de mis obligaciones he depositado la suma de **U\$S 24.299,00 (dólares estadounidenses veinticuatro mil doscientos noventa y nueve 50% de la SUMA FIJA EN DÓLARES)** en el Banco Galicia cta. en U\$S nº 9750014-9 360-9, CBU 0703602-31009750014994, titular: Argencons S.A.

9. En el supuesto de el inciso a) del punto 7, los importes depositados como reserva y garantía me serán devueltos con la sola deducción de los gastos bancarios e impuestos; en el supuesto del punto b) del mismo punto 7 perderé los importes depositados como reserva y garantía quedando los

dólares transferidos de propiedad del FIDEICOMISO como indemnización pactada por mi cumplimiento.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en **Av Lacroze 3061 6 A Capital Federal Ciudad Autonoma de Buenos Aires** , Capital Federal, Buenos Aires e informo mis teléfonos - fijos/celular - ( \_\_\_\_\_ ) y mi dirección de mail (**marcelohetenyi@hotmail.com**).

Sin otro particular los saludos atentamente

Firma del Oferente:

Aclaración:

Nº de documento:

Recibimos original de la oferta de participación como fiduciante B del fideicomiso Federico Lacroze 1955 que antecede (no importa aceptación): Buenos Aires, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.  
Por Argencons S.A. (desarrolladora Fideicomiso Lacroze 1955)

Firma:

Aclaracion:

**ANEXO I**  
**QUARTIER LACROZE**  
**MEMORIA TÉCNICO COMERCIAL**

Quartier Lacroze será un conjunto residencial de 56 unidades que se desarrollarán en 13 plantas de 4 unidades por piso, y 4 unidades dúplex en los pisos 14 y 15.

En la planta baja del conjunto se ubicarán la pileta descubierta de 6m. x 20 m. con solárium, la pileta para niños y un área de juegos infantiles.

Con entrada independiente funcionará un SUM de 170 m<sup>2</sup> preparado para eventos.

Con vista a la pileta en la planta baja también funcionará un quincho con parrilla, con capacidad para 25 personas.

Desde la cabina de seguridad del Conjunto se controlarán los sistemas de accesos peatonal y vehicular, el funcionamiento de las diversas instalaciones del edificio, así como los circuitos cerrados de TV. Se dispondrá también de una central telefónica para las comunicaciones internas entre las unidades y las dependencias comunes.

En el primer subsuelo con iluminación natural a través de un patio inglés se encontrará el Spa del conjunto integrado por gimnasio, baños con sauna y finlandés y una pileta cubierta de 20 m de largo.

Un grupo electrógeno garantizará el funcionamiento de todos los servicios y áreas comunes del conjunto.

Todas las áreas comunes del Conjunto, sus ascensores, equipamiento y terminaciones tendrán el diseño y calidad que caracterizan a los conjuntos Quartier.

Las unidades tendrán variantes de su armado interior según anteproyectos adjuntos. El mismo deberá definirse al momento de firmarse la oferta de participación correspondiente.

Las unidades dispondrán de un ascensor principal con palier privado y un ascensor de servicio común.

Las unidades tendrán un sistema de climatización VRV de aire frío-calor de última generación que permitirá el acondicionamiento de todos los ambientes principales en forma independiente entre sí.

El agua caliente de las unidades será provista por un sistema central ó un sistema individual a través de bomba de calor (del mismo VRV o de una independiente).

La carpintería exterior tendrá condiciones especiales de aislación y hermeticidad.

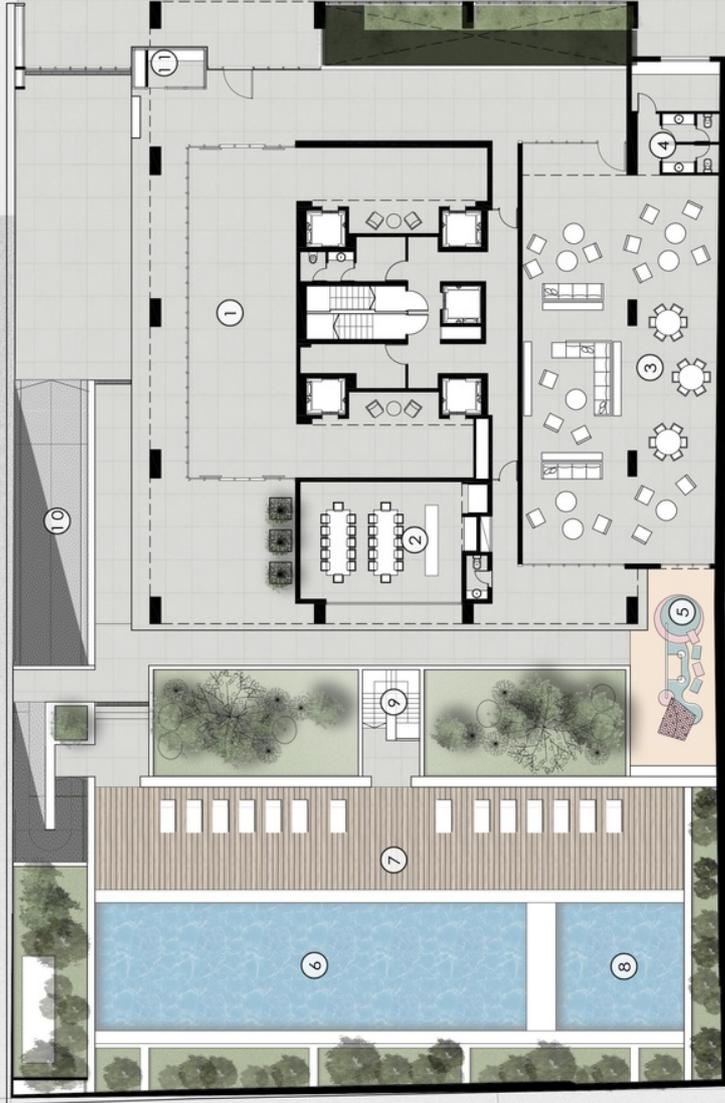
Las unidades se entregarán sin pisos, salvo en baños, lavadero, cocina cerrada y dormitorio de servicio, así como superficies semicubiertas y descubiertas. Tampoco se entregarán muebles de cocina ni interiores de placard y vestidor.

La instalación eléctrica de las cocinas estará preparada para la alimentación de un horno y anafe eléctricos (no se utilizará gas en las unidades).

Las unidades se entregarán con sus paredes pintadas con latex y con puertas en satinol.



1. HALL ENTRADA
2. QUINCHO
3. SUM
4. VESTUARIOS
5. JUEGOS
6. PILETA
7. SOLARIUM
8. PILETA NIÑOS
9. ACCESO SUBSUELO
10. RAMPA SUBSUELO
11. VIGILANCIA

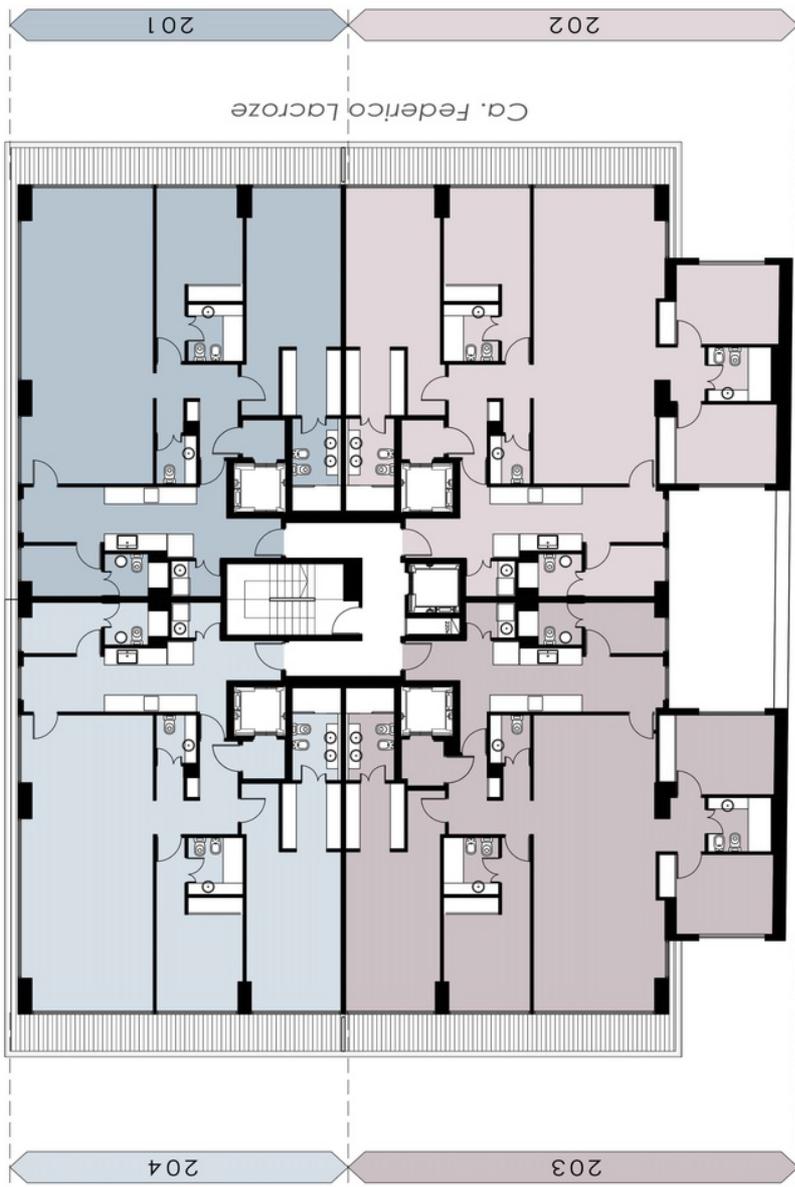




UNIDADES TIPO F

UNIDADES TIPO E

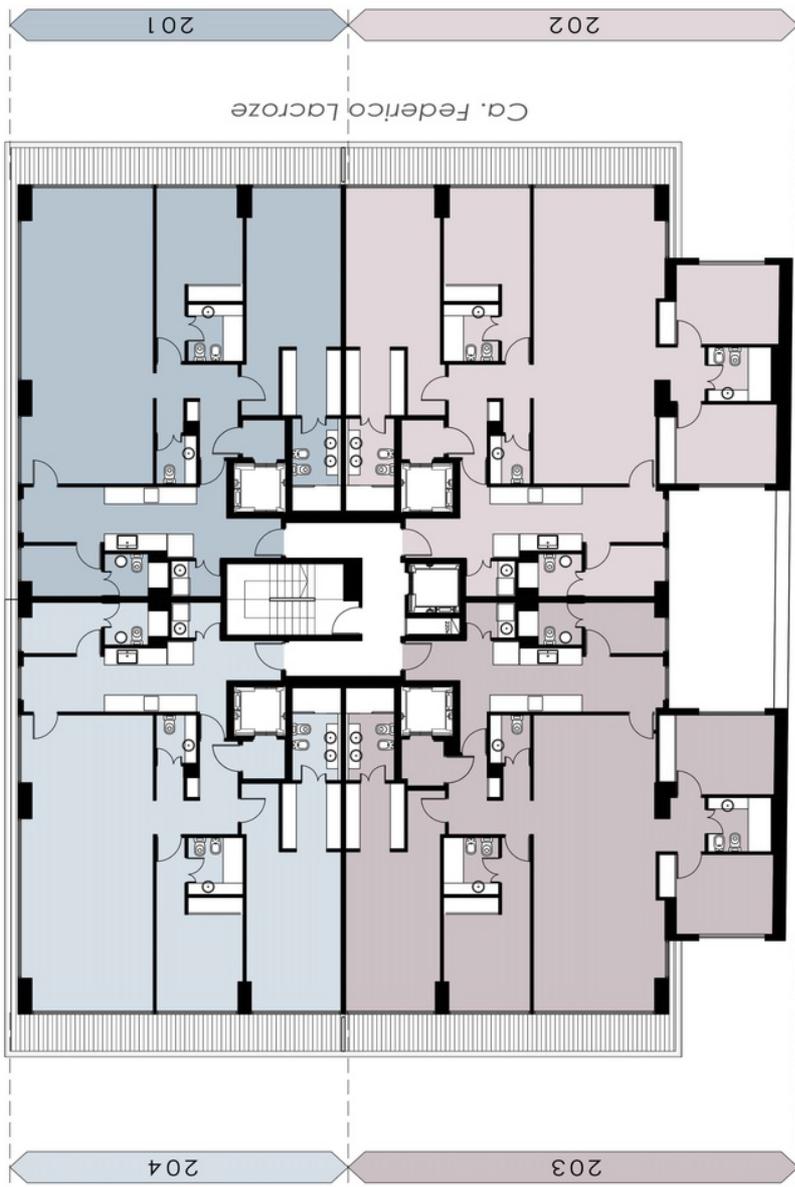




● UNIDADES TIPO A

● UNIDADES TIPO B

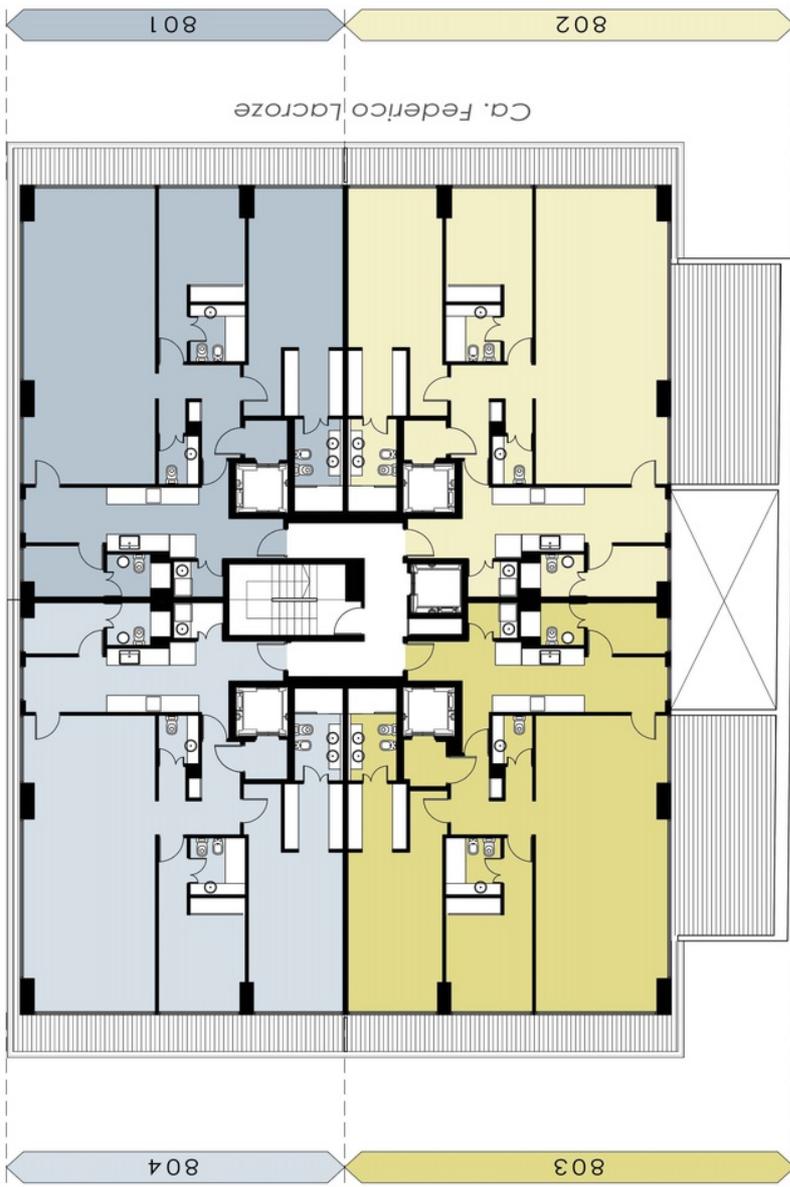




● UNIDADES TIPO A

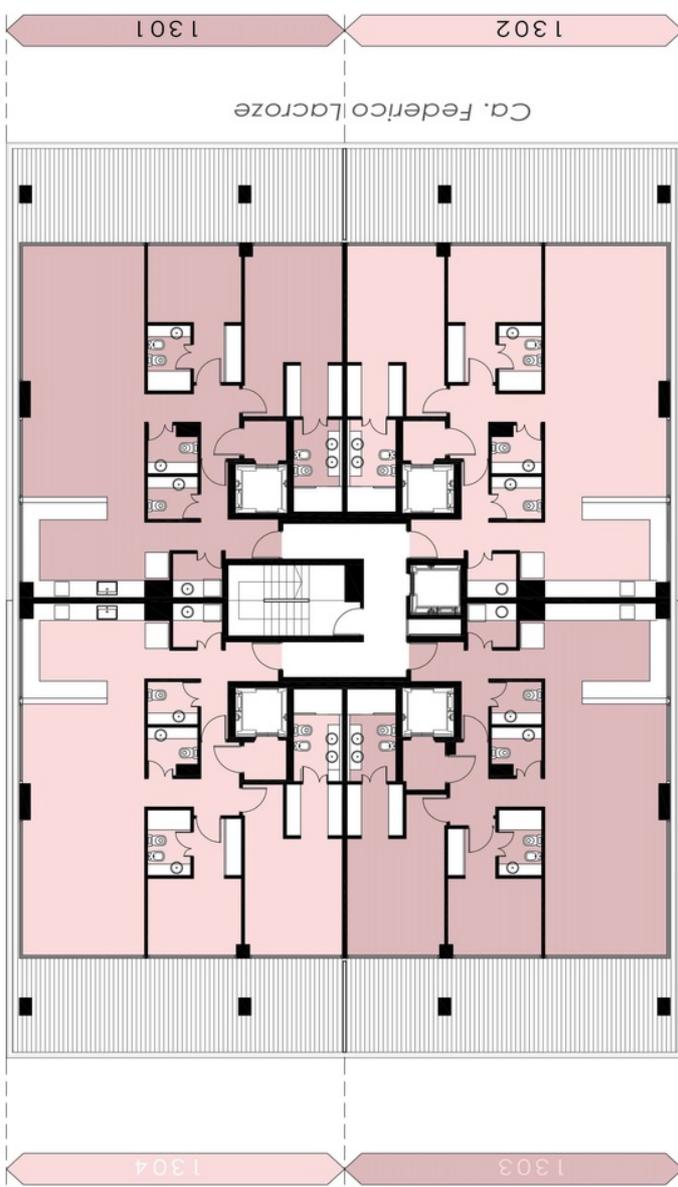
● UNIDADES TIPO B





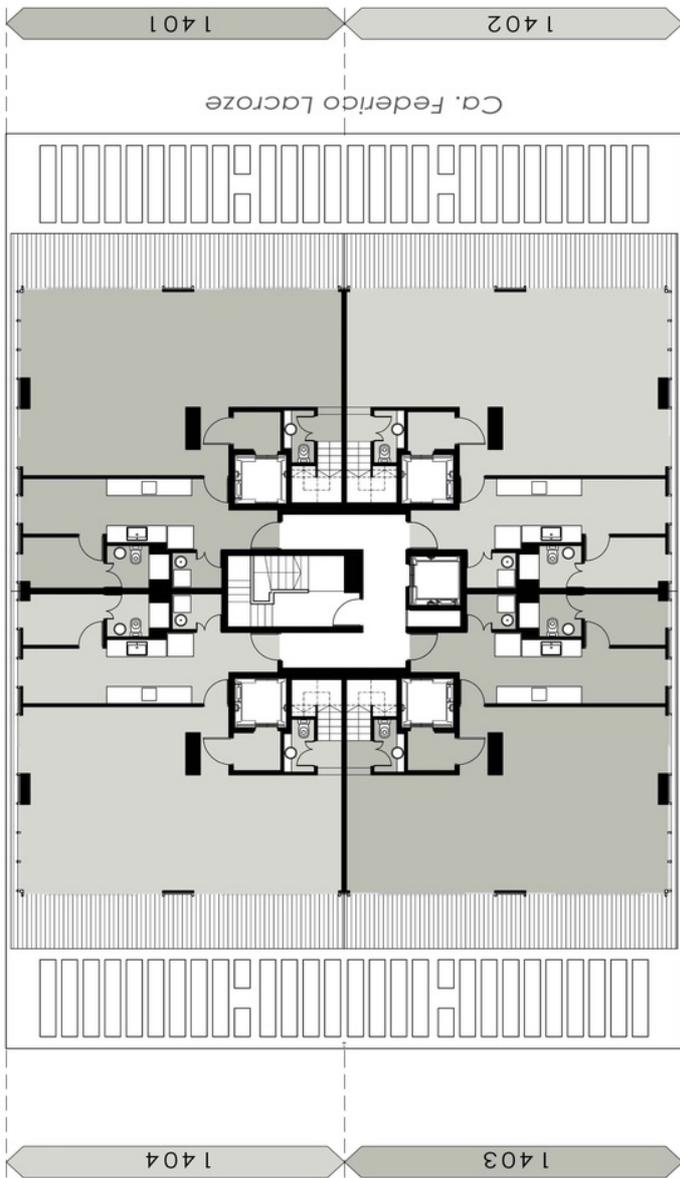
- UNIDADES TIPO A
- UNIDADES TIPO G





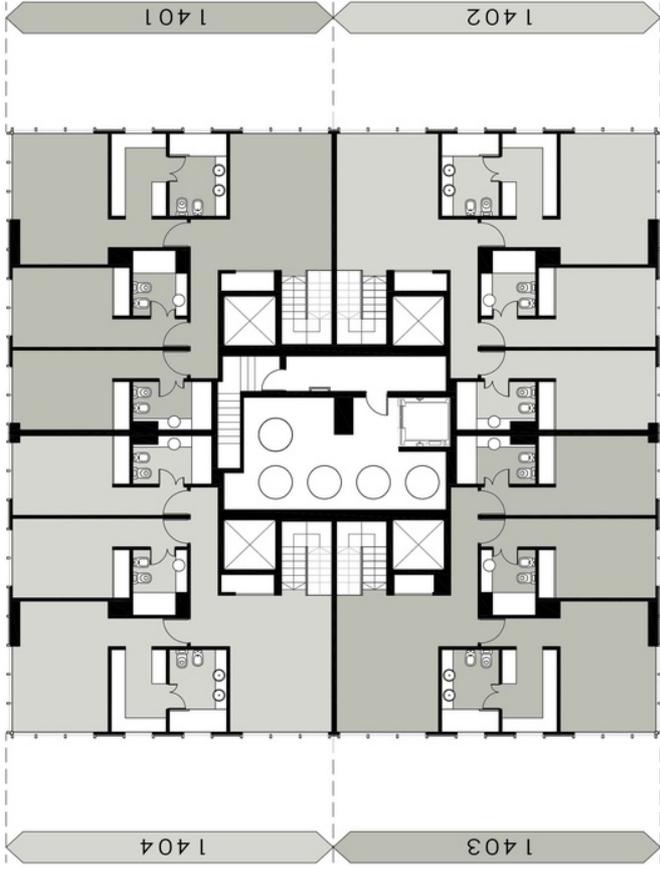
UNIDADES TIPO C





UNIDADES D



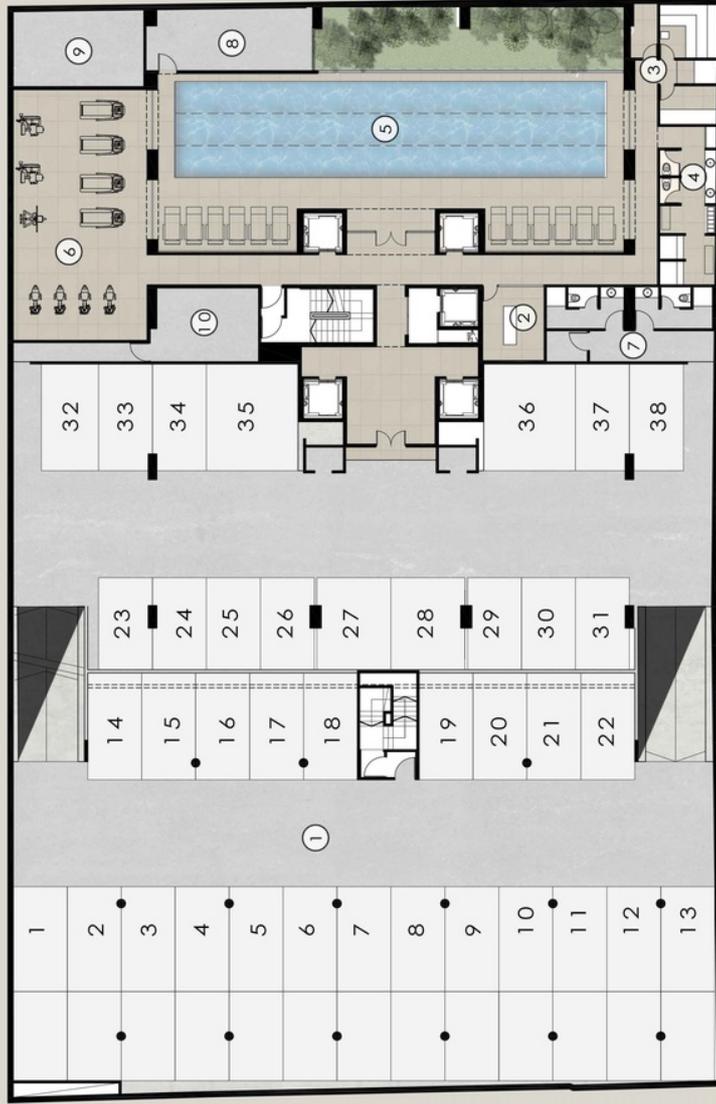


Ca. Federico Lacroze



UNIDADES D

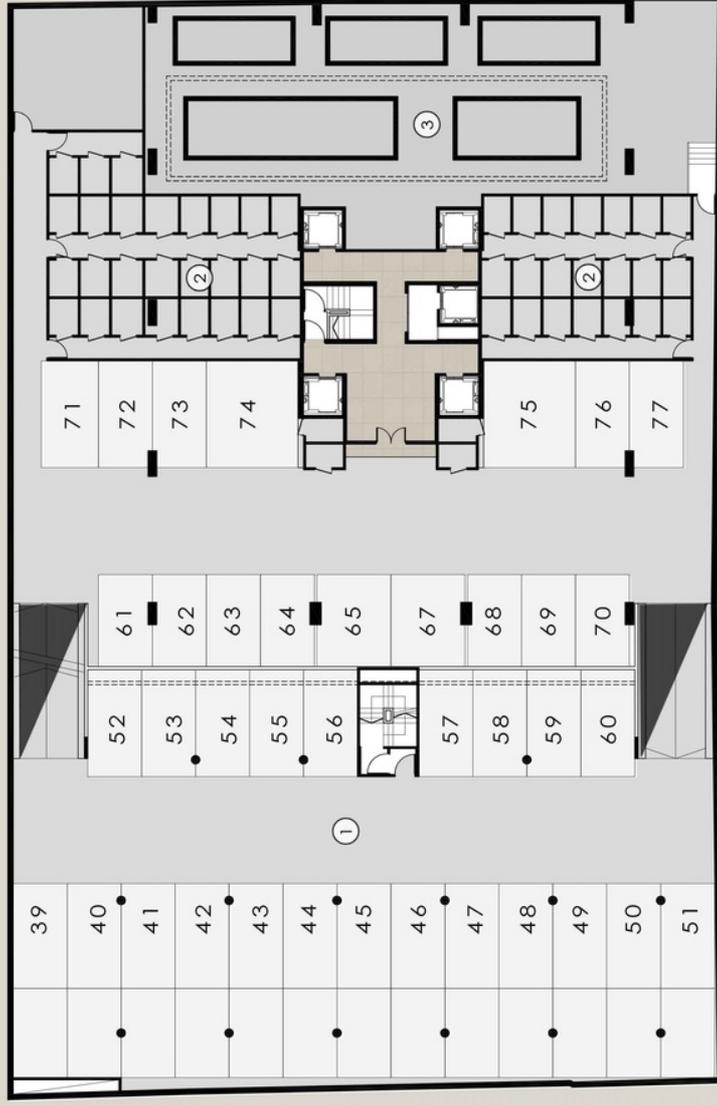




- 1. ESTACIONAMIENTO
- 2. MASAJES
- 3. SPA
- 4. BAÑOS
- 5. PILETA
- 6. GIMNASIO
- 7. VESTUARIO PERSONAL
- 8. SALA TERMOMECANICAS
- 9. CAMARA TRANSF.
- 10. SALA MEDIDORES



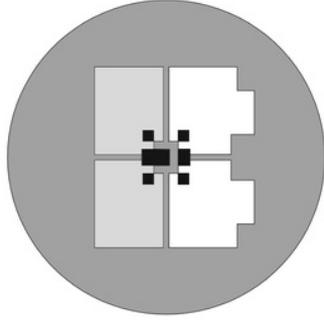
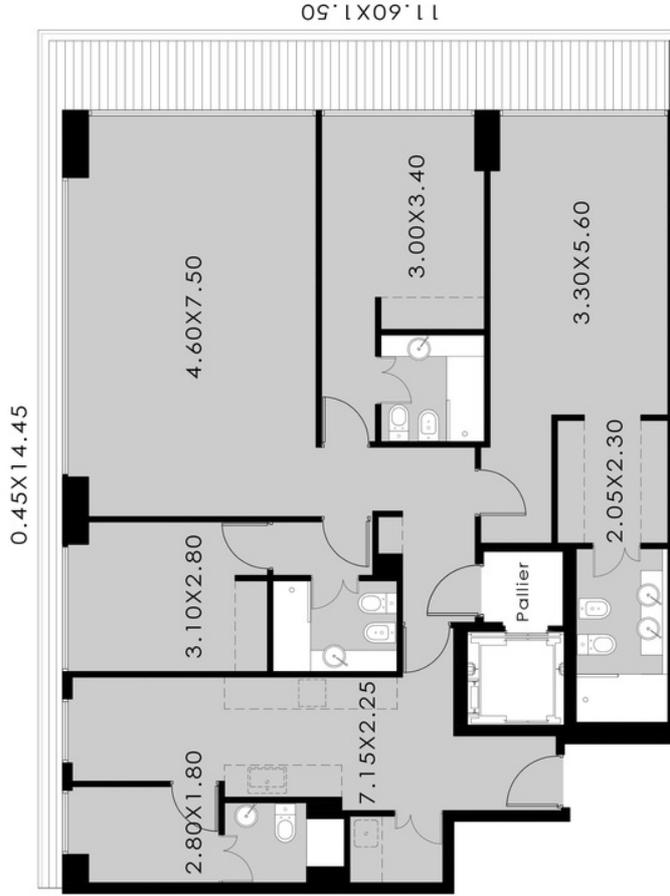
1. ESTACIONAMIENTO
2. BAULERAS
3. BAJO PILETA





- 1. ESTACIONAMIENTO
- 2. BICICLETERO

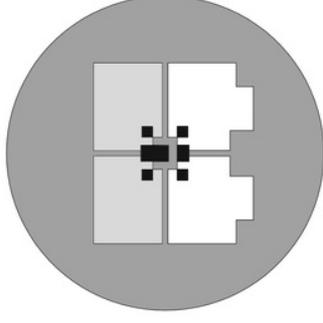
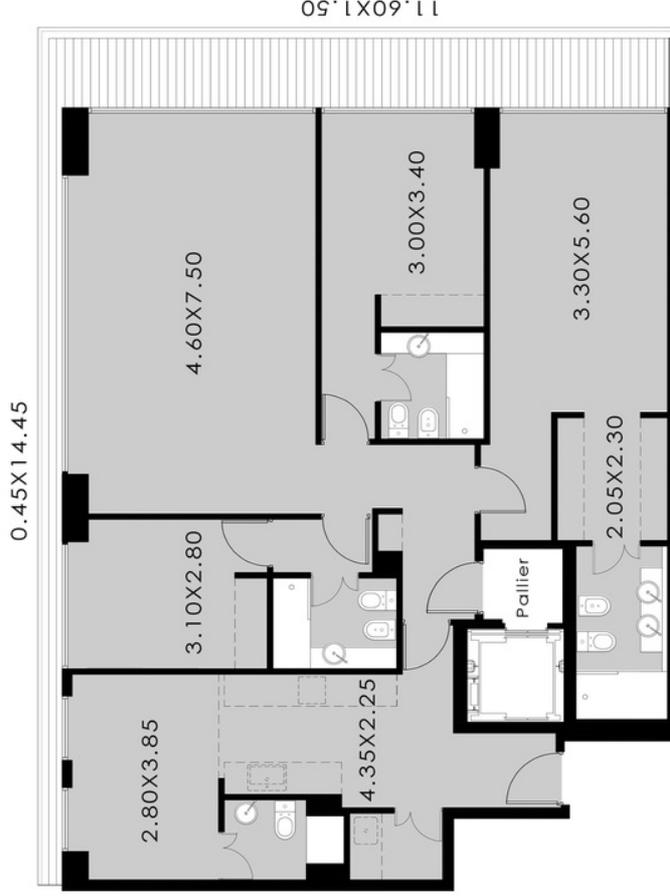




**PISOS 2 AL 12**  
(OPCIÓN 1)

3 Suites + Dependencia

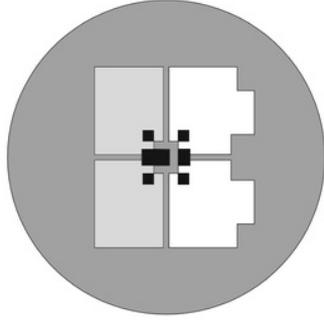
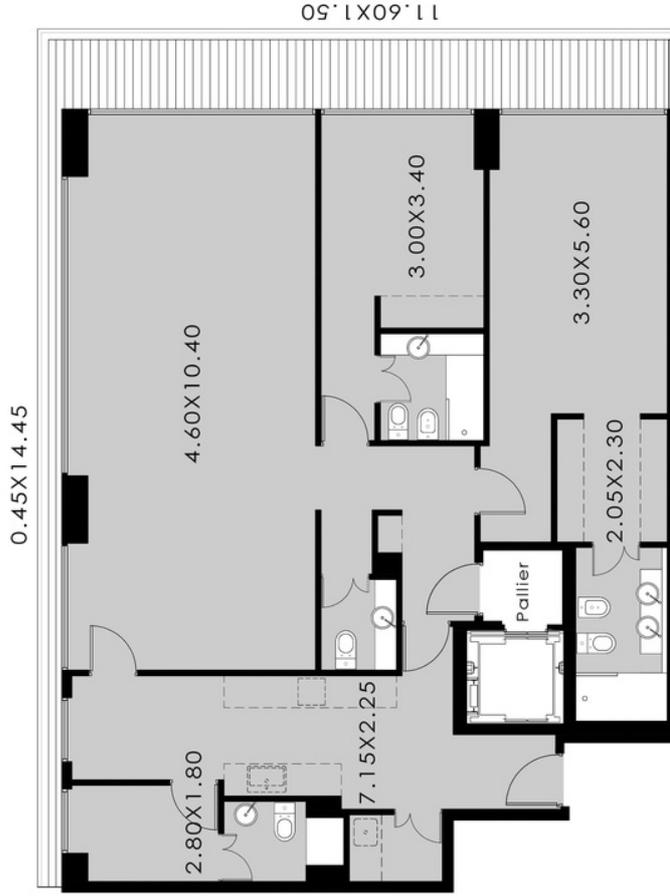
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 24.10 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>169.30 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 12**  
(OPCIÓN 2)

3 Suites + Gran Cocina

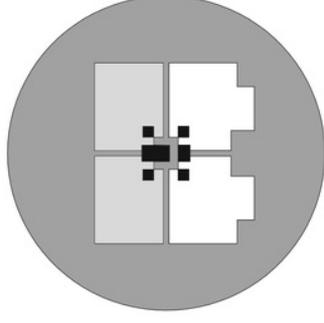
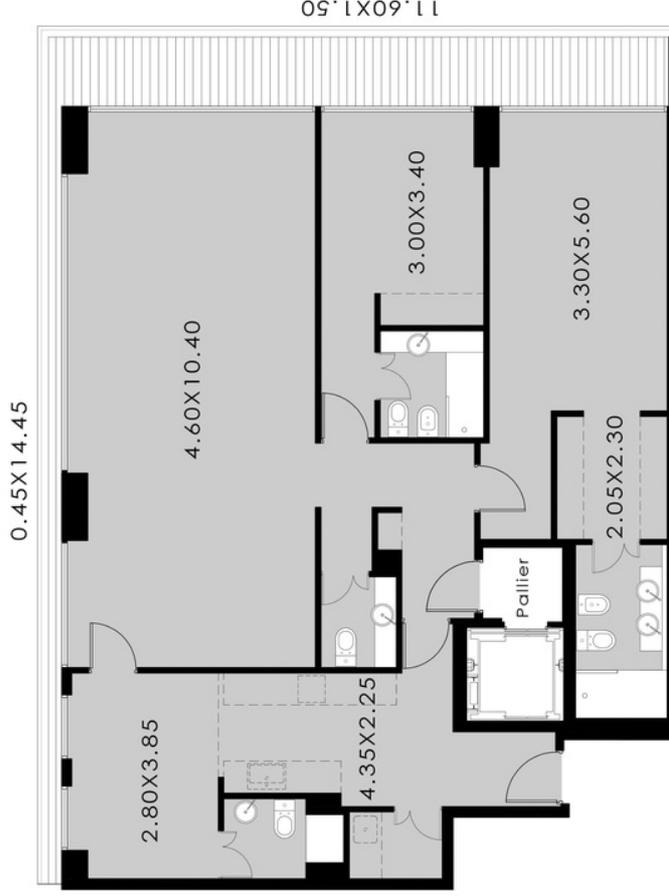
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 24.10 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>169.30 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 12**  
(OPCIÓN 3)

2 Suites + Dependencia

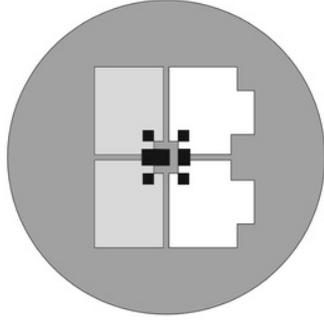
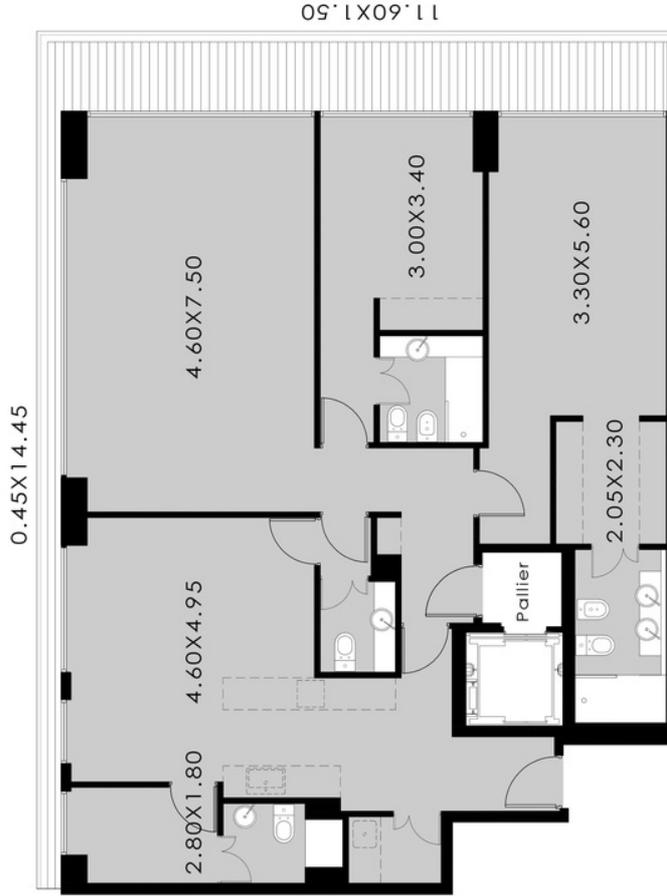
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 24.10 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>169.30 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 12**  
(OPCIÓN 4)

2 Suites + Gran Recepción +  
Gran Cocina

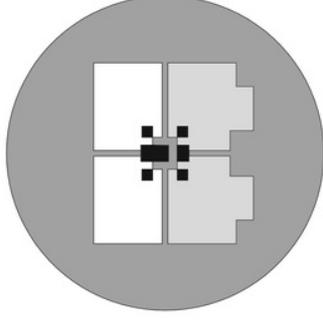
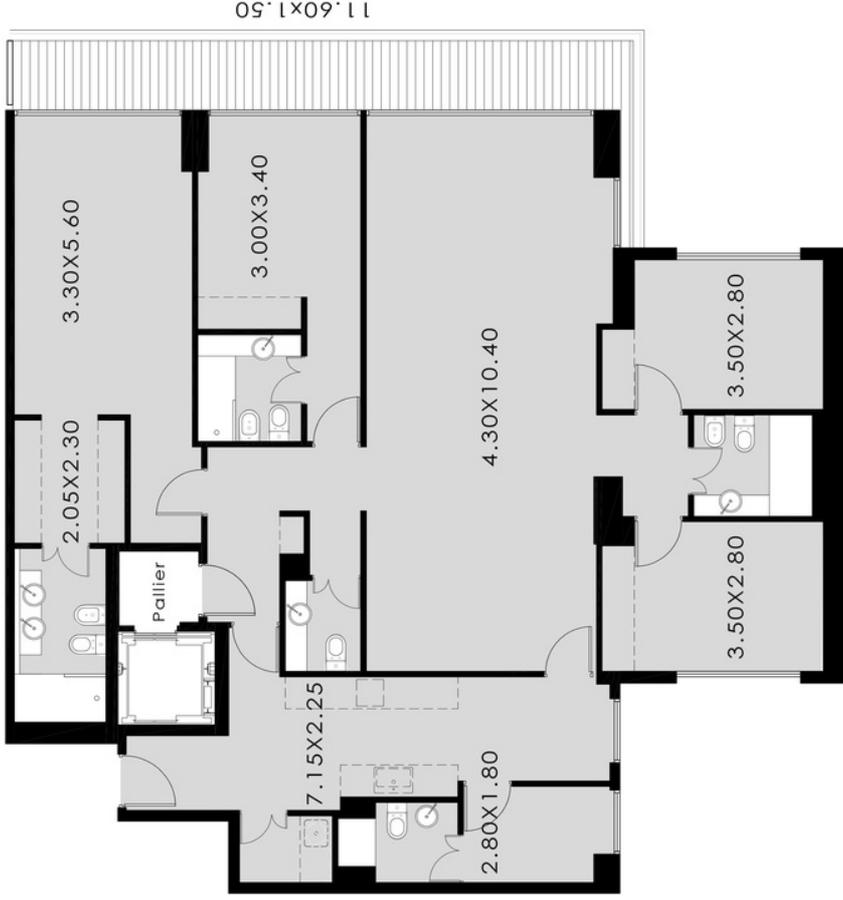
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 24.10 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>169.30 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 12**  
(OPCIÓN 5)

2 Suites + Dependencia  
+ Playroom

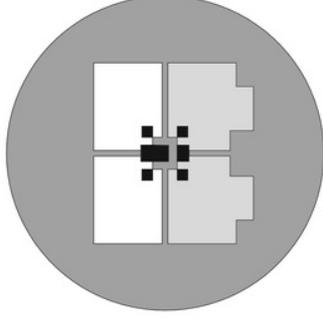
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 24.10 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2.20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>169.30 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 7**  
(OPCIÓN 1)

4 Dormitorios + Dependencia

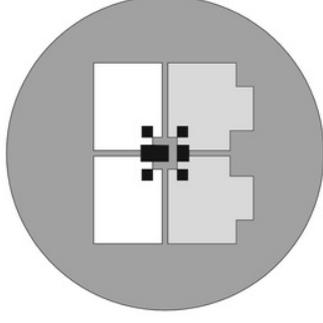
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 172.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 18.60 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>192.80 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 7**  
(OPCIÓN 2)

4 Dormitorios + Gran Cocina

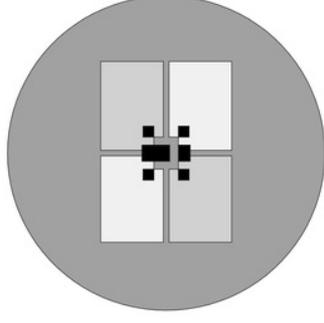
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 172.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 18.60 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>192.80 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 2 AL 7**  
(OPCIÓN 3)

3 Dormitorios + Gran Living  
+ Playroom

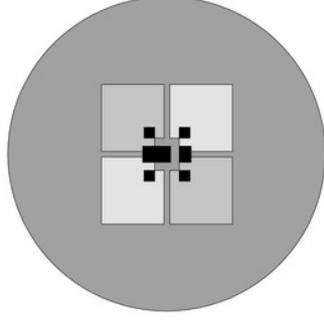
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 172.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 18.60 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>192.80 m<sup>2</sup></b> |



### PISO 13

2 Suites + Gran Recepción  
+ Terraza

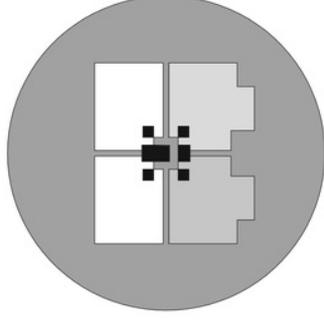
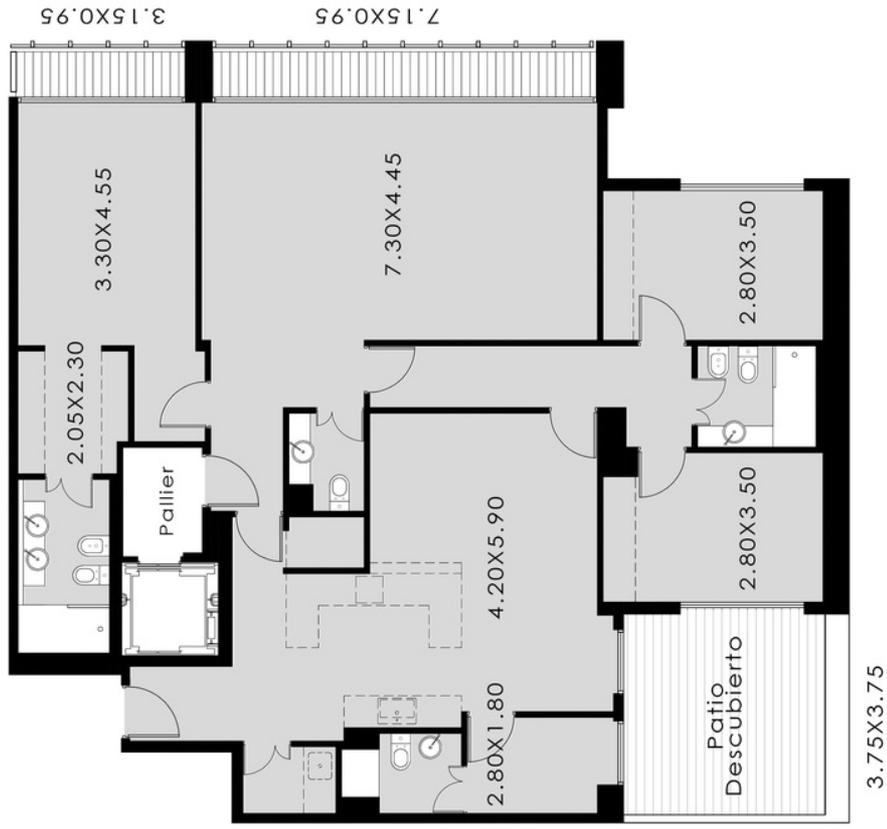
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 120.60 m <sup>2</sup>       |
| SUP. DESCUBIERTA  | 46.60 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2.20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>169.40 m<sup>2</sup></b> |



**PISOS 14-15**  
**DUPLEX**

3 Suites + Playroom  
 + Dependencia

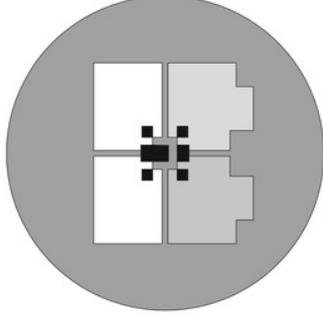
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 199,60 m <sup>2</sup>       |
| SUP. DESCUBIERTA  | 21,20 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>223,00 m<sup>2</sup></b> |



**PISO 1**  
(OPCIÓN 1)

3 Dormitorios + Playground  
+ Dependencia

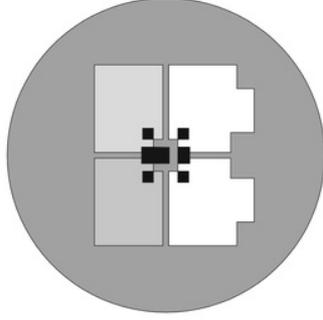
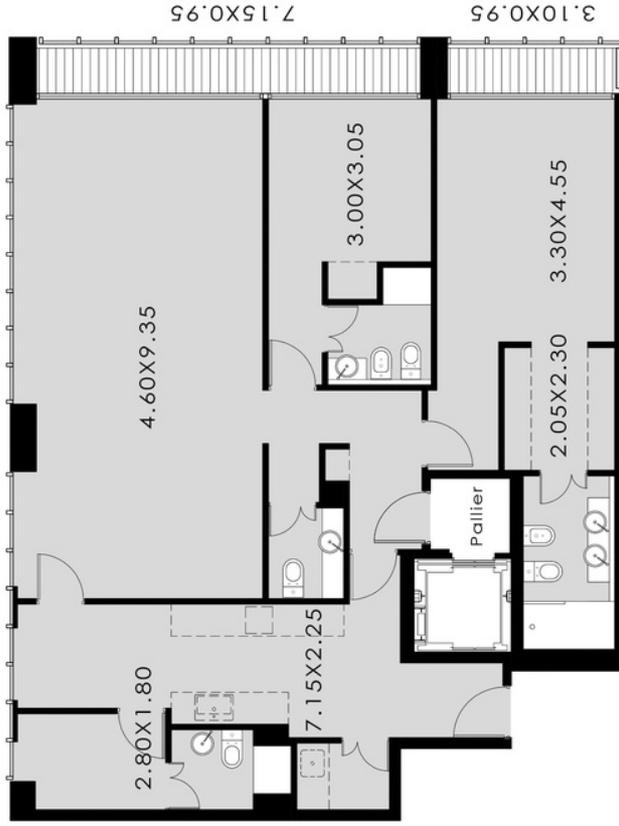
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 158.30 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 8.70 m <sup>2</sup>         |
| SUP. DESCUBIERTA  | 14.00 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>183.20 m<sup>2</sup></b> |



**PISO 1**  
(OPCIÓN 2)

3 Dormitorios + Escritorio  
+Gran Cocina

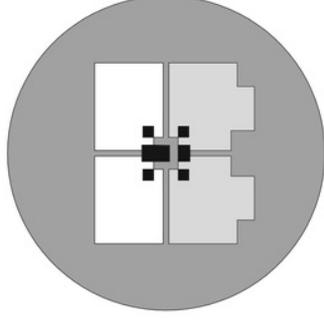
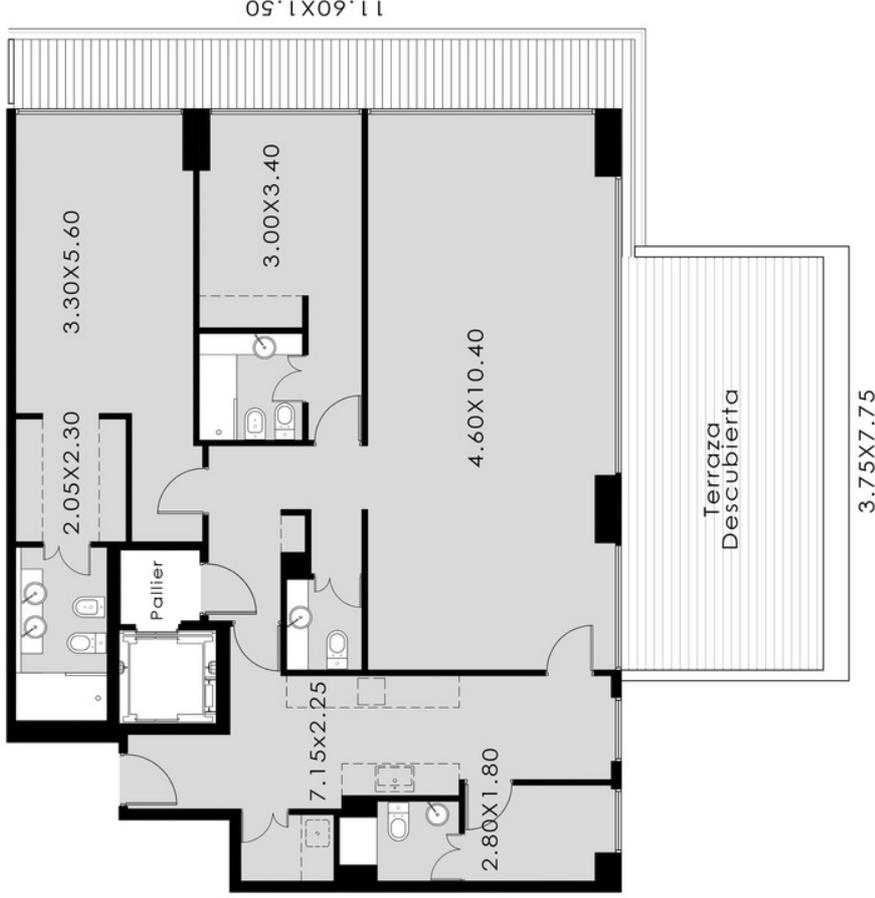
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 158.30 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 8.70 m <sup>2</sup>         |
| SUP. DESCUBIERTA  | 14.00 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>183.20 m<sup>2</sup></b> |



**PISO 1**

2 Suites + Dependencia

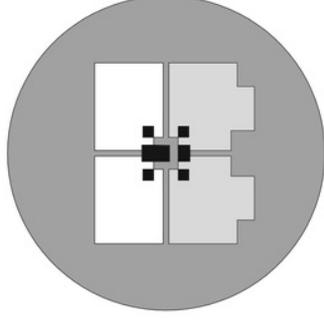
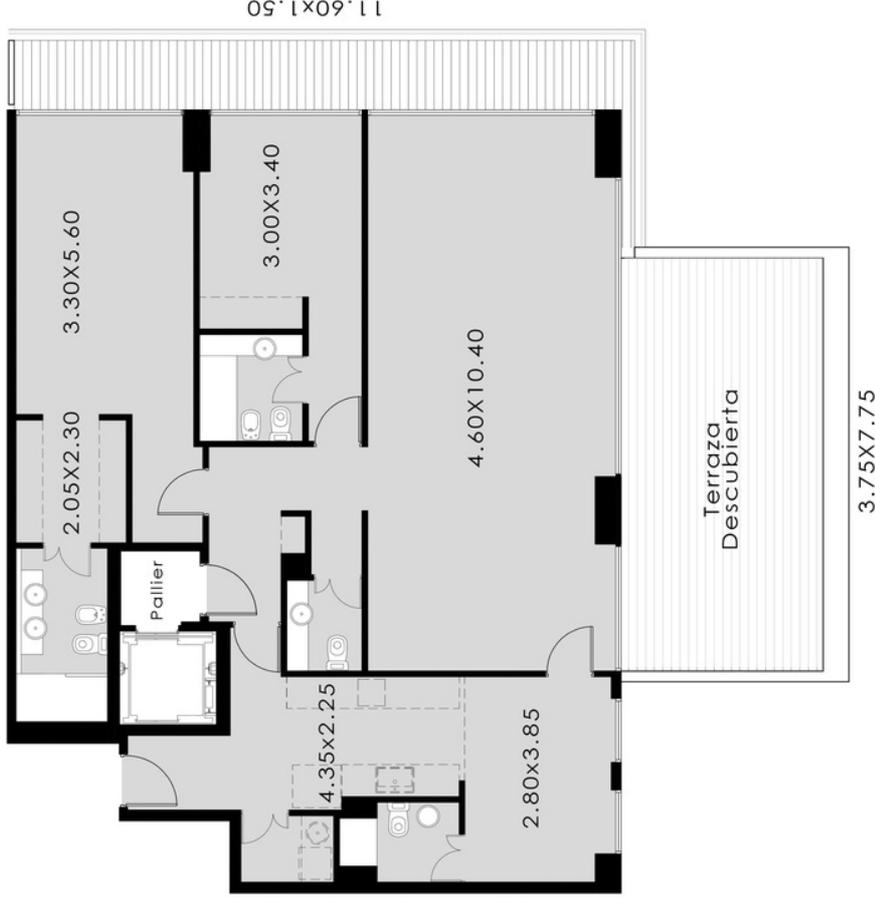
|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 132.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 8.70 m <sup>2</sup>         |
| SUP. BAULERA      | 2,20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>142.90 m<sup>2</sup></b> |



**PISO 1**  
(OPCIÓN 1)

Idem Unidad A + Terraza Lateral  
2 Suites + Dependencia

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 19.00 m <sup>2</sup>        |
| SUP. DESCUBIERTA  | 28.00 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2.20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>192.20 m<sup>2</sup></b> |



**PISO 1**  
(OPCIÓN 2)

Idem Unidad A + Terraza Lateral  
2 Suites + Gran Cocina

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| SUP. CUBIERTA     | 143.00 m <sup>2</sup>       |
| SUP. SEMICUBIERTA | 19.00 m <sup>2</sup>        |
| SUP. DESCUBIERTA  | 28.00 m <sup>2</sup>        |
| SUP. BAULERA      | 2.20 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUP. TOTAL</b> | <b>192.20 m<sup>2</sup></b> |

**Fideicomiso Quartier Lacroze**

**Anexo II a la Oferta de Participación en el Fideicomiso Quartier Lacroze**

Estimación del costo total del emprendimiento asumido por los fiduciarios "B" y cronograma de los aportes a efectuar por ellos

|                                     | Estimación de costos ( * ) |                         | Antes de la firma del Convenio de Adhesión |                         | Saldo en 30 cuotas mensuales |                         |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                                     | US\$                       | \$                      | US\$                                       | \$                      | US\$                         | \$                      |
| Retribución a Fiduciarios "A"       | USD 175.000                | \$0                     | USD 175.000                                | \$0                     | USD 175.000                  | \$0                     |
| Derechos construcc y plusvalía GCBA | USD 612.500                | \$134.400.000           | USD 612.500                                | \$134.400.000           | USD 612.500                  | \$134.400.000           |
| Construcción                        | USD 1.096.682              | \$753.664.472           | USD 1.096.682                              | \$753.664.472           | USD 1.096.682                | \$753.664.472           |
| Varios                              | USD 185.000                | \$18.971.820            | USD 185.000                                | \$18.971.820            | USD 185.000                  | \$18.971.820            |
| Honorarios                          | USD 2.594.057              | \$306.260.982           | USD 2.594.057                              | \$306.260.982           | USD 2.594.057                | \$306.260.982           |
| Impuestos ( ** )                    | USD 776.761                | \$189.082.726           | USD 776.761                                | \$189.082.726           | USD 776.761                  | \$189.082.726           |
| <b>Total</b>                        | <b>USD 5.440.000</b>       | <b>\$ 1.402.380.000</b> | <b>USD 5.440.000</b>                       | <b>\$ 1.402.380.000</b> | <b>USD 5.440.000</b>         | <b>\$ 1.402.380.000</b> |

( \* ) Los importes estimados en pesos están calculados con valores al mes de Noviembre de 2019 (índice CAC: 507,4)

( \*\* ) No se incluyen: a) el Impuesto a los Bienes Personales, b) el Impuesto de Sellos y a los Ingresos Brutos, a ser aportados por los Fiduciarios con la Posesión de las unidades.