Buenos Aires, _____ de Mayo de 2022

Señores

Argencons S.A.

Presente

Ref: Oferta de participación como Fiduciante en el Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano.

El que suscribe **el/la Sr./Sra. Alejandro Marcelo Castignani, DNI 32575344, CUIT , Soltero/a, con domicilio en Av del Libertador 6270 5 E, CP1428, , Ciudad Autonoma de Buenos Aires, Argentina,** en adelante EL OFERENTE , en comisión, ofrece, en forma irrevocable hasta el 31/12/2022, adherir como fiduciante al Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano (EL FIDEICOMISO), fideicomiso que adquirirá el dominio fiduciario de la finca con frente a la calle Monroe números 1370 y 1378 esquina Migueletes, con una superficie total de 10.093 m2; identificada catastralmente con la Nomenclatura Catastral: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 80, Parcela 1 c; Partida 375865. DV 04 (en adelante el INMUEBLE), y efectuará la construcción en ella de un conjunto (el CONJUNTO). Se deja constancia que las condiciones tenidas en cuenta al formular esta oferta (la OFERTA) son las siguientes:

1. Me corresponderá el derecho a adjudicación de la unidad funcional Nº **308** del piso **3**, sector **Miñones** (superficie total aproximada **59,86** m2) y sus correspondiente/s unidad/es complementaria/s **Cochera a designar del 1° subsuelo (superficie aproximada 12,50 m2) y Baulera a designar del 1° subsuelo (superficie aproximada 2,82 m2)** (las UNIDADES). Los planos generales del CONJUNTO y de las UNIDADES y su memoria técnica integran el Anexo I y podrán sufir cambios menores si fuese necesario para obtener la aprobacion de las autoridades. Se deja constancia que las cocheras ubicadas en la zona rayada del 2do subsuelo podrán no existir total o parcialmente.

2. Mi aporte al FIDEICOMISO será de **U$S 24.171** (**dólares estadounidenses veinticuatro mil ciento setenta y uno**), en adelante la SUMA FIJA EN DOLARES, y de un importe en pesos estimado al mes de diciembre de 2021 en **$ 43.072.711** (**pesos cuarenta y tres millones setenta y dos mil setecientos once**), conforme siguiente detalle:

i) La SUMA FIJA EN DOLARES, es decir los **U$S 24.171** 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 mes de diciembre de 2021 , **$ 43.072.711**, resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a las UNIDADES, **0,447651 %,** sobre el resto de los costos estimados, a valores de ese mes, en Anexo II, que son todos los necesarios para mantener y conservar el INMUEBLE desde la adquisición de su dominio fiduciario, construir el CONJUNTO y cualquier otro gasto e impuesto derivado del objeto del FIDEICOMISO o necesario para cumplir con él, costos que en el porcentaje antes señalado deberé soportar, estén o no incluidos en la estimación del Anexo II y, en caso de estar incluidos, aunque el monto definitivo exceda al estimado redeterminado. Se aclara que a efectos de mantenerlos actualizados los aportes en pesos estimados se redeterminarán al momento de efectuarlos por índice general de la Cámara Argentina de la Construcción utilizando el correspondiente a noviembre de 2021 como índice base.

Se aclara que el porcentaje de participación de las UNIDADES en los costos estimados,

0,447651 %, y los costos estimados en pesos del Anexo II contemplan que las cocheras ubicadas en la zona rayada del 2do subsuelo de los planos del Anexo I no existirán; para el caso de construcción de todas o parte de esas cocheras dicho porcentaje podrá disminuir hasta **0,437355 %**, pero, atento el incremento de los costos estimados en anexo II que su construcción traería, ello no modificará el aporte en pesos estimado para las UNIDADES.

3. Declaro conocer y acepto expresamente que Argencons S.A., en su calidad de desarrolladora del emprendimiento, podrá modificar, antes de la aceptación de la OFERTA, el porcentaje de participación de las UNIDADES en los costos estimados en pesos en hasta un 5% sin que ello me otorgue derecho a retractar la OFERTA.

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

5. Previo a la firma de la OFERTA he depositado como garantía de ella y de mis obligaciones la suma indicada en 2.i), U$S **24.171** (**dólares estadounidenses veinticuatro mil ciento setenta y uno**) , en el Banco Galicia cta. en U$S n° 9750098-1 145-6, CBU 0070145331009750098161, titular Argencons S.A.; una vez que firme mi convenio de adhesión al FIDEICOMISO dicha suma se imputará a la cancelación de la SUMA FIJA EN DOLARES.

6. Los aportes en pesos se integrarán 10% de la suma total estimada a modo de anticipo cuando la fiduciaria (TP y A Fiduciaria S.A., en adelante la FIDUCIARIA) lo requiera, en forma previa o posterior a la firma del convenio de adhesión al FIDEICOMISO (pero nunca antes de aceptada la OFERTA), y el saldo en cuotas mensuales durante la construcción del CONJUNTO (plazo estimado 30 meses).

7. Una vez recibidas ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades del CONJUNTO que no correspondan a los actuales propietarios del INMUEBLE (los PROPIETARIOS) en calidad de permuta por su transferencia y obtenido el registro de los planos de obra civil del CONJUNTO en etapa de proyecto (Registro de plano de obra civil DGROC) por ante el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la fiduciaria (TPyA Fiduciaria S.A., en adelante LA FIDUCIARIA), procederá a darles aceptación.

8. Una vez cumplidos los pasos antes indicados, se procederá a la incorporación de todos los fiduciantes 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 anticipacion, se informará a cada futuro fiduciante la liquidación a saldar antes de ese momento, que incluirá como crédito lo que hubieran depositado 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 9.668, más IVA** , y el aporte a efectuar al FIDEICOMISO.

9. Declaro conocer y aceptar que a fin de de garantizar a los PROPIETARIOS la terminación y entrega de las unidades funcionales y complementarias que les correspondan por la permuta, se transferirá el 100% del INMUEBLE al fiduciario del Fideicomiso de garantía que se constituirá oportunamente a tal efecto.

10. La OFERTA, y en su caso su aceptación, quedarán sin valor ni efecto alguno: a) si antes del 31/12/2022 la FIDUCIARIA no comunica al OFERENTE su aceptación; b) si EL OFERENTE no saldare el importe que se le informe según punto 8 anterior antes del momento fijado para la firma del convenio de adhesión al FIDEICOMISO o si no concurriese a dicha firma cuando fuera citado.

11. En el supuesto del inciso a) del punto 10, los importes depositados como garantía me serán devueltos con la sola deducción de los gastos bancarios e impuestos; en el supuesto del punto b) del mismo punto 10 perderé el importe depositado como garantía quedando el 50% de los dólares transferidos de propiedad del FIDEICOMISO como indemnización pactada por mi incumplimiento y el 50% restante de propiedad de quien me sustituya como fiduciante asumiendo los derechos y obligaciones respecto a las UNIDADES.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en **Av del Libertador 6270 5 E Ciudad Autonoma de Buenos Aires** , Ciudad Autònoma de Buenos Aires, e informo mis teléfonos - fijos/celular - (**+54 9 11 5866-5235**) y mi dirección de correo electrónico (**alecastignani@gmail.com**).

Sin otro particular los saludos atentamente.

Firma del Oferente:

Aclaración:

Nº de documento:

Recibimos original de la oferta de participación como fiduciante del fideicomiso Quartier Bajo Belgrano que antecede (no importa aceptación). Buenos Aires, _____de **Mayo** de 2022.

Por Argencons S.A. (desarrolladora Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano).

Firma:

Aclaracion:

ANEXO I

QUARTIER BAJO BELGRANO

MEMORIA TÉCNICO COMERCIAL

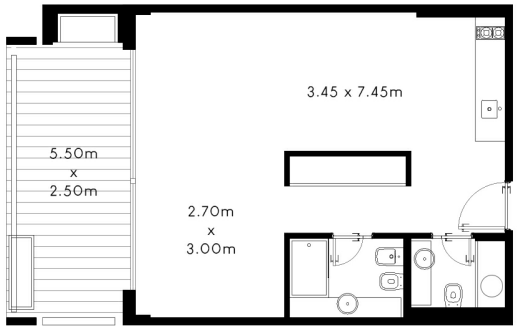
EL CONJUNTO

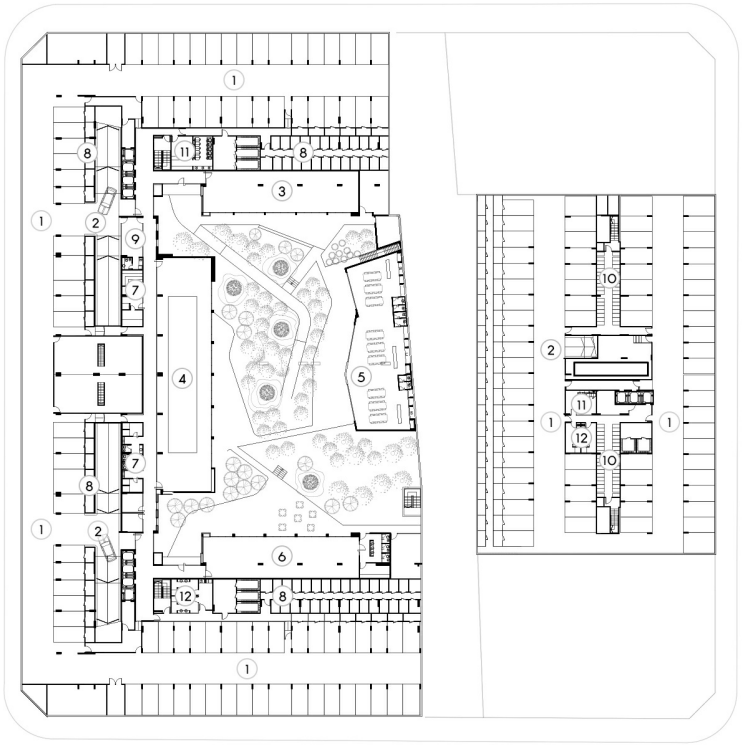
La manzana sobre el que se levantará Quartier Bajo Belgrano tiene sus frentes sobre la Av. Monroe, y las calles Miñones, Blanco Encalada y Migueletes. El conjunto se compone de tres cuerpos independientes de planta baja y cinco pisos de unidades que comparten su infraestructura y amenities. Sobre la Av. Monroe se encuentran los halles de acceso principal a los cuerpos de Migueletes y de Miñones, así como los locales comerciales de los cuales los dos principales contarán acceso a su depósito en el primer subsuelo. Sobre la calle Blanco Encalada se accederá al hall principal de dicho cuerpo. Los cuerpos Migueletes y Miñones contarán con dos niveles de subsuelos desarrollándose en los mismos las cocheras, bauleras, bicicleteros, laundry y vestuarios de personal. Idem en Blanco Encalada en el primer subsuelo. En el segundo subsuelo de Migueletes y Miñones está previsto un lavadero de autos para el conjunto. En el área libre central de planta baja y del primer subsuelo se ubican: la pasarela que vincula ambos niveles, la gran piscina descubierta con su solárium además de las áreas verdes parquizadas y sector de juego para niños. Los amenities del conjunto se completarán con los siguientes espacios cubiertos con expansión hacia el área verde central: SUM preparado para coworking, gimnasio, pileta cubierta climatizada, spa, wellness center y tres quinchos que podrán ser utilizados de manera independiente o unificada para eventos con acceso directo desde el ingreso de Blanco Encalada. En los sectores de cocheras se preverá la instalación para electro movilidad urbana. El Reglamento de Propiedad Horizontal complementado con el Reglamento Interno en base a nuestra experiencia en los Conjuntos Quartier, garantizan -junto con el diseño de los servicios y de las unidades- la calidad de funcionamiento del conjunto con bajos costos por expensas. Debido a las características de sus unidades, el conjunto será exclusivamente residencial, apto alquiler temporario por un mínimo de días a definir por la desarrolladora. La planta baja de cada cuerpo contará con un puesto de seguridad para controlar el acceso vehicular y el ingreso peatonal (principal y de servicio) al edificio. Dicho puesto dispondrá de una central telefónica para las comunicaciones internas del conjunto, para lo cual cada una de las unidades y dependencias comunes estarán equipadas con un interno. Desde este puesto también se controlarán las distintas áreas del conjunto a través de un circuito cerrado de TV, y las instalaciones a través de un servidor que recibirá toda la información. Cada cuerpo contará con oficinas de administración y espacio para paquetería (e-commerce pick up). Los cuerpos de Miñones y Migueletes contarán con una batería de 3 ascensores principales. El cuerpo de Blanco Encalada contará con una batería de 2 ascensores principales. Todos los cuerpos contarán con un ascensor de servicio con acceso independiente desde la planta baja. El laundry ha sido pensado para poder funcionar concesionado, otorgando un mejor servicio al conjunto sin costos de mantenimiento para el mismo. El conjunto tendrá un grupo electrógeno que alimentará parte de las instalaciones de manera de asegurar la provisión de agua, el funcionamiento de ascensores y un circuito de iluminación de emergencia de áreas comunes. El local comercial contará con conexión al grupo electrógeno común del conjunto o se entregará con un grupo independiente. Los halles principales llevarán piso de piedra, porcellanato, granito o mármol. Las paredes tendrán sectores revestidos en mármol y/o en madera. Los ascensores serán de última generación con cabinas de acero inoxidable y espejo.

LAS UNIDADES

Las cocinas llevarán mesadas de Neolit, Coverlam o similar y muebles bajo mesada (no alacenas). Las unidades no contarán con gas natural. Los anafes serán eléctricos de dos hornallas para las unidades tipo A, el resto de las unidades (B y C) tendrán anafe de cuatro hornallas y horno eléctrico, Samsung, Smeg o similar. Las unidades contarán con la instalación necesaria para la futura colocación por parte del propietario de equipos de baterías de última generación en cada terraza o cercano al tablero eléctrico de la unidad, para que en caso de cortes de energía mantengan servicio ininterrumpido eléctrico. Los pisos de las unidades podrán ser de madera tipo pre-finished o vinílicos símil madera resistentes al agua. Los pisos de sus baños serán de porcellanato ó vinílicos símil madera resistentes al agua. La pintura interior de cada unidad incluirá paredes y cielorrasos suspendidos en látex y puertas en satinol. Los cielorrasos de ambientes principales serán de hormigón visto. Se entregarán

frentes de placard en segundos y terceros dormitorios. No se entregarán en dormitorios en suite. En ningún caso se entregarán interiores de placard. Los baños tendrán mesadas de mármol, Neolit, Coverlam o similar. Los sanitarios serán Duravit, Roca o similar. Las griferías serán Hansgrohe, Roca o FV. Todos los baños principales tendrán ducha y sus puertas podrán ser corredizas. En el caso de las unidades de más de un dormitorio, el segundo baño contará con ducha o bañadera según el tamaño de este último. Los baños tendrán revestimiento de porcelanato en las paredes del sector de duchas y bañaderas. Los toilettes se entregarán sin revestimientos en las paredes. Las puertas serán con marco, hoja y contramarcos en madera. Las carpinterías exteriores tendrán marco y hojas de aluminio con perfilería A40 de Aluar o de PVC Rehau o similar, en ambos casos con doble vidriado hermético. El agua caliente de cada unidad será suministrada por termo tanques eléctricos individuales. Cada unidad tendrá un sistema split frío/calor Samsung, LG, Daikin o similar con unidad condensadora exterior y unidades evaporadoras interiores en sus ambientes principales. Los balcones-terrazas y los patios de planta baja tendrán piso de porcellanato y contarán con una canilla para riego. En el caso de los balcones terrazas los mismos contarán con maceteros ya instalados conformando parte las fachadas del conjunto. El reglamento interno preverá la instalación de rollers en terrazas semicubiertas y toldos en descubiertas de los dúplex para controlar el asoleamiento de las unidades.


3.45 x 7.45m
5.50m
x
2.50m
2.70m
x
3.00m



REFERENCIAS

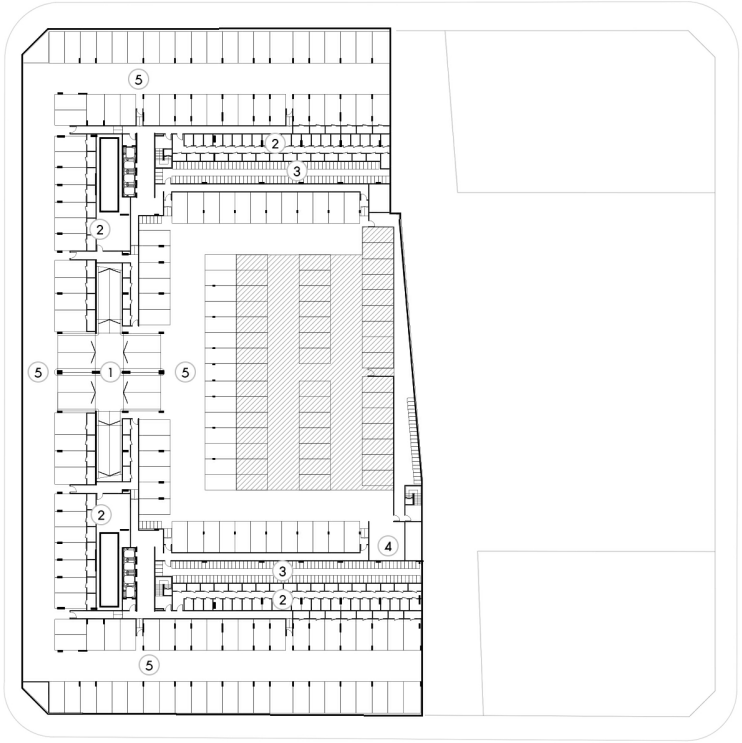
1. ESPACIO COCHERAS
2. ACCESO A COCHERAS
3. GIMNASIO
4. PILETA CUBIERTA
5. QUINCHOS
6. S.U.M / COWORKING
7. SPA
8. BAULERAS
9. ADMINISTRACIÓN
10. BICICLETEROS
11. LAUNDRY
12. VESTUARIOS PERSONAL

LAVADERO DE AUTOS EN 2DO SUBSUELO

ARGENCONS 50 años

QUARTIER BAJO BELGRANO
-1° SUBSUELO-

Camps | Tiscornia
ARQUITECTOS



REFERENCIAS

1. ACCESO A COCHERAS
2. BAULERAS
3. BICICLETEROS
4. LAVADERO AUTOS
5. ESPACIO COCHERAS

Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano

Anexo II a la Oferta de Participación como Fiduciante

Estimación del costo total del emprendimiento asumido por los Fiduciantes y cronograma de los aportes a efectuar por ellos

	Estimación de costos (*)		Con Oferta de Participación	Antes del Convenio de Adhesión		Saldo en 30 cuotas mensuales
	U$S	$	U$S	U$S	$	$
Construcción	USD 0	$6,590,603,966	USD 0	USD 0	$659,060,397	$5,931,543,569
Honorarios	USD 4,408,857	$1,455,135,117	USD 4,408,857	USD 0	$0	$1,455,135,117
Derechos GCBA y Varios	USD 0	$265,541,140	USD 0	USD 0	$228,841,295	$36,699,845
Impuestos (**)	USD 990,654	$1,310,647,994	USD 990,654	USD 0	$96,421,565	$1,214,226,429
Total	USD 5,399,511	$ 9,621,928,217	USD 5,399,511	USD 0	$ 984,323,257	$ 8,637,604,960

*(*) Los importes estimados en pesos están calculados con valores al mes de Diciembre de 2021*

*(**) 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 Fiduciantes con la posesión de las unidades.*