

AÑO

15

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEG

01-Sep-2015

NUMERO - UNICO - FECHA

4011 -

0009334

Iniciado por

ASESORIA LETRADA

Extracto

EMPRENDIMIENTO URBANISTICO "MARINAS DEL -
PLATA" -

GOBERNACION - SECRET. GRAL.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

MINISTERIO

MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL

MINISTERIO DE EDUCACION

MINISTERIO D

MESA GRAL DE ENTRADAS
EXP. N° 09334-15 LETRA

Berazategui, 1 De Septiembre de 2015



DE: ASESORIA LETRADA

A: MESA GENERAL DE ENTRADA

Con la nota que se adjunta referente
Emprendimiento Urbanístico Nuevas Marinas, sírvase formar
expediente administrativo, otorgando formal caratula de estilo.

Pase a Mesa General de Entradas, cumplido vuelva.




DR. GUSTAVO A. CAMPOS
ABOGADO
ASESOR LETRADO
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI



9338/15

2

Buenos Aires, 27 de agosto de 2015.

Al Señor
Intendente del Partido de Berazategui
D. Juan Patricio Mussi
S. _____ / _____ D.-

Ref: Emprendimiento Inmobiliario
"Nueva Marinas"

De mi consideración

Tengo el agrado de dirigirme a Usted en el doble carácter de vecino con casa en el fallido emprendimiento Puerto Trinidad y como representante de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.

En este sentido, tal como es de conocimiento del Sr. Intendente, Puerto Trinidad fue un gran proyecto inmobiliario para el partido de Berazategui que hasta el día de hoy se encuentra inconcluso e inviable (el "Emprendimiento"). En efecto, la sociedad Puerto Trinidad S.A. transitó un proceso de quiebra de más de 15 años al cabo del cual fue imposible sumar un desarrollador que permita realizar las obras e inversiones necesarias para finalizar el Emprendimiento.

Así las cosas, en el año 2012 iniciamos un proceso de conversaciones con distintos accionistas/lotistas de Puerto Trinidad –incluyendo asesores, potenciales inversores, etc.- para lograr los entendimientos mínimos como para poder continuar con el desarrollo del Emprendimiento, con resultado negativo.

Finalmente los vecinos de Puerto Trinidad, entre los que orgullosamente me cuento, decidimos con total esfuerzo personal y compromiso comunitario, acordar las bases para darle viabilidad al proyecto y salir en la búsqueda de inversores que estuvieran dispuestos a asumir riesgos e invertir genuinamente en el Proyecto a efecto de dotarlo de los fondos necesarios para proceder a desinteresar a todos sus acreedores dinerarios bajo la quiebra de Puerto Trinidad y lograr rehabilitar al Emprendimiento dándonos a todos la posibilidad de concretar nuestro sueño. Lo que parecía una quimera finalmente se cristalizó y el 24 de junio de 2014 por unanimidad, todos los lotistas de Puerto Trinidad acordamos hacer las gestiones necesarias para producir el levantamiento de la quiebra de Puerto Trinidad, y la aprobación de un plan de relanzamiento del proyecto que previó que el mismo fuera llevado a cabo por Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. ("Nuevas Marinas").

El 10 de Febrero de este año, el Juez interviniente dio lugar al pedido de levantamiento de la quiebra y a la fecha la sentencia esta firme, lo que posibilita avanzar en el siguiente paso, rehabilitar las obras y obtener la subdivision del predio a favor de los beneficiarios.

Nuevas Marinas es una sociedad creada a efectos de negociar y acordar con todos los acreedores de Puerto Trinidad su desinterés en sus créditos contra dicha sociedad de forma

de dejarla liberada de las obligaciones verificadas en la quiebra y permitir tomar las acciones legales necesarias para continuar con el desarrollo del Emprendimiento bajo una nueva etapa, efectivamente desvinculada de su anterior gestión y accionistas.

En este estado de cosas, nos presentamos por ante el Sr. Intendente a efectos de informarle los siguientes puntos:

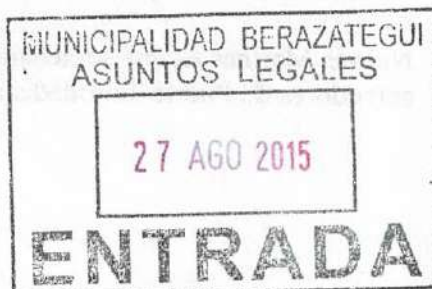
1. Tome formal conocimiento que el Emprendimiento será continuado por Nuevas Marinas, ya sea por sí o a través de un fideicomiso ad-hoc u otra esquema jurídico que le otorgue a sus lotistas y potenciales inversores confiabilidad y certeza sobre sus derechos con el asesoramiento e intervencion de la Escribana de este partido, Marcela Fiaschini.
2. En este proceso, los accionistas que hayan verificado su crédito en la quiebra de Puerto Trinidad han tenido la posibilidad de sumarse al nuevo proyecto en condiciones ventajosas sin asumir nuevos riesgos, y seran reconocidos como "Boletistas" en un futuro cercano,
3. Estamos trabajando en armar un nuevo equipo de primer nivel y con experiencia en el tema que permita relanzar el proyecto dejando de lado la falta de experiencia que nos mantuvo de rehenes por tantos años,
4. Que durante estos años de Quiebra se obtuvieron las Factibilidades Hidraulicas y la aprobacion del Estudio de Impacto Ambiental, junto con la realizacion de gran parte de esas obras hidraulicas para defensa del predio,
5. Habida cuenta de las ordenanzas y permisos otorgados oportunamente, y dada la urgencia que requieren ciertas obras, solicitamos se nos habilite un nuevo expediente municipal en vista de que se nos otorguen las prórrogas y autorizaciones necesarias para retomar las obras y poner en marcha los trabajos necesarios para la conclusión del Emprendimiento, claro esta, previa intervencion de los organismos municipales que se consideren necesarios.

Nuestro agradecimiento a su equipo, en particular al Dr. Gustavo Campos, que siempre nos abrió las puertas para avanzar en esta solucion que hoy parece empezar a transitar un camino irreversible a la conclusión del barrio.

Finalmente, asumimos nuestro compromiso en forma personal de no repetir los errores del pasado, donde la falta de experiencia y la soberbia llevaron al hundimiento de este proyecto y en cambio, trabajar en equipo con los diversos integrantes del gobierno municipal para lograr el soñado anhelo de disfrutar de la costa de Berazategui.


Martin Iglesias

Presidente Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.



CORRESPONDE EXPEDIENTE: 4011-9334/2015

DE: ASESORIA LETRADA

A: SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS.

Berazategui, de Septiembre de 2015.

Vista la nota presentada por el Sr. Martin Iglesias, en su carácter de presidente de la firma Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A., previo a dar conocimiento del Señor Intendente Municipal, tome intervención la Secretaria de Obras Publicas.-




DR. GUSTAVO A. CAMPOS
ABOGADO
ASESOR LETRADO
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI



Ref.: Expediente N° 4011-9334/15

Vista la presentación referente a "Emprendimientos Inmobiliario Nuevas Marinas", se sugiere incorporar documentación técnica jurídica, a fin de darle tratamiento a la gestión iniciada por el recurrente.

DIREC. GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
Berazategui, 28 de Septiembre de 2015




HECTOR ARIEL LARA
Arquitecto
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda

29/09/2015



Me notifico en el día de la fecha y retiro copia de Informe técnico elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

MARTÍN IGLESIAS

PRESIDENTE

NUEVA MARINAS DE HUDSON
INVERSORA S.A.



OXANT®



Buenos Aires, 09 de marzo de 2016.

Al Señor
Intendente del Partido de Berazategui
D. Juan Patricio Mussi
S. _____ / _____ D.-

Ref: Expte 4011-9334/15

De mi consideración

Tengo el agrado de dirigirme a Usted en relación al expediente de referencia y como fiduciario del Fideicomiso Marinas del Plata.

En este sentido, nos presentamos por ante el Sr. Intendente a efectos de informar que con fecha 18 de Febrero de 2016 se ha constituido el Fideicomiso que permitirá la reconducción del proyecto fallido de Puerto Trinidad.

Nuestra trayectoria en el mercado como gerenciadore y consultore se remonta al año 2005 donde hemos participado en varios proyectos como ser:

- Cecnor S.A.
- Nordelta S.A.
- Fideicomiso Vientos del Delta
- Fideicomiso Espacio Oeste Shopping
- Punto Iguazú S.A
- VC1 S.R.L
- Carval Investors
- Pilar Shops S.A
- Inc S.A
- Recovas de la Bahía S.A.

En este sentido, y como nuevos cesionarios de los derechos de Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. y de Puerto Trinidad S.A., validamos las actuaciones realizadas por NMHI S.A. en el expediente mencionado y autorizamos a los señore Martin Iglesias y Eduardo Elesgaray para que puedan realizar las presentaciones necesarias ante este organismo con el objetivo primordial de regularizar toda la documentación existente y la que sea requerida para lograr la Factibilidad del proyecto.

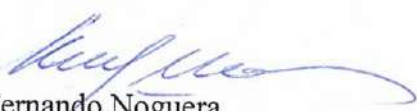
Adjuntamos copia certificada de la inscripción del Fideicomiso Marinas del Plata y de nuestra personería como fiduciarios.



OXANT®




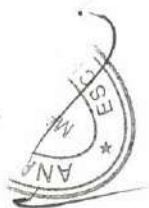
Quedamos a vuestra disposición para cualquier otra aclaración o información adicional que considere necesaria.


Fernando Noguera
Gerente
Oxant Group SRL

Bs. As. 10/3/2016 La/s firma/s se
Certifica/n en la Foja de Actuación
Notarial N° F012064455.-




all



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404



F 012064455

1 Buenos Aires, 10 de Marzo de 2016 . En mi carácter de escribano
2 Adscripta al Registro Notarial 2186 de la Ciudad de Buenos Aires
3 CERTIFICO: Que la/s firma que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 145 del LIBRO
6 número DOS , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 Fernando NOGUERA, Titular del Documento Nacional de Identidad
9 17.730.231, persona de mi conocimiento. INTERVIENE: en nombre y re-
10 presentación y en su carácter de Socio Gerente de "OXANT GROUP
11 S.R.L.", quien a su vez es Fiduciaria del Fideicomiso "MARINAS DEL
12 PLATA", quien me asegura la plena vigencia de la representación que
13 invoca, y acredita la existencia de la sociedad y el carácter invocado con
14 la siguiente documentación: a) Contrato social según instrumento privado
15 de fecha 30 de septiembre de 2005, inscripto en Inspección General de
16 Justicia bajo número 9347, Libro 123 Tomo de SRLcon fecha 25 de no-
17 viembre de 005; Ratificación y designación de gerentes y cambio de do-
18 micilio social según instrumento privado de fecha 17 de mayo de 2011,
19 inscripto en Inspección General de Justicia el 13 de junio de 2011 bajo
20 número 5246, Libro 136, Tomo de S.R.L.; y Fideicomiso MARINAS DEL
21 PLATA", constituido por intrumento privado de fecha 18 de Febrero de
22 2016, del que surge que la sociedad "Oxant Group S.R.L." es Fiduciaria.
23 La documentación citada la he tenido a la vista para este acto en original,
24 y de la que surgen suficientes facultades paa este acto. La firma ha sido
25 estampada en Nota dirigida al Señor Intendente del partido de Berazate



Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

Clave Unica de Identificación Tributaria

Número Verificador

043941

Secuencia

0

Fecha Instr. Const.

18/02/2016

Fecha Presentación

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA

25 DE MAYO 158 2 47 - CAPITAL FEDERAL

Versión 2.0 R.3

Datos de la Entidad

Denominación Social y Otros

Denominación Social FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA

Tipo Societario

Sigla Tipo Societario

Jurisdicción

Jurisdicción Localidad

Fecha de Instrumento Constitutivo

Motivo del Trámite

Número de Sociedad IGJ/RPC

Actividad Principal

FIDEICOMISO

FIDEICOMISO

CAPITAL FEDERAL

Capital Federal

18/02/2016

ALTA DE CUIT PARA PRESENTACION EN AFIP

Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p.

Domicilio Legal

Calle 25 DE MAYO

Sector

Piso 2

Manzana

Partido / Dpto

Detalle Dato Adicional

Localidad CAPITAL FEDERAL

E-mail fsanchez@btsestudiocontable.com.ar

BARRIO

Número 158

Torre

Dpto / Of / Loc 47

Código Post 1002

Municipio

SAN NICOLAS

Provincia

CAPITAL FEDERAL

E-mail Tipo

TRIBUTARIO

Domicilio Fiscal

Calle 25 DE MAYO

Sector

Piso 2

Manzana

Partido / Dpto

Detalle Dato Adicional

Localidad CAPITAL FEDERAL

E-mail

BARRIO

Número 158

Torre

Dpto / Of / Loc 47

Código Post 1002

Municipio

SAN NICOLAS

Provincia

CAPITAL FEDERAL

E-mail Tipo

Datos de Interés Fiscal

Mes de Cierre del Ejercicio

Aportes Dinerarios

Cantidad de Partes Acciones o Cuotas

Capital Social

Aportes No Dinerarios

Valor de Acciones o Cuotas

12

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00



042020177302318002016043941

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.



INSCRIPCION
DE PERSONAS
JURIDICAS
F. 420/J

Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

Clave Unica de Identificación Tributaria

Número Verificador

043941

Secuencia

0

Fecha Instr. Const.

18/02/2016

Fecha Presentación

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA

25 DE MAYO 158 2 47 - CAPITAL FEDERAL

Versión 2.0 R.3

Integrantes, Autoridades y otros Cargos

Administrador fiduciario - Fecha Vencimiento: 17/02/2045 - Persona Jurídica

Denominación Social: OXANT GROUP S.R.L.

CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-70962737-2

Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL

Datos de Insc. de la Sociedad: NRO.3126 LIBRO 124 DE S.R.L.

País de Origen: ARGENTINA

Domicilio Legal: Calle: 25 DE MAYO - Nro.: 158 - Piso: 2 - Dto/Of/Loc: 47 - BARRIO: SAN NICOLAS - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1002

Beneficiario - Persona Física

Apellido: PAYASLIAN - Nombre: GASTON

Fecha de Nacimiento: 12/05/1968 - Estado Civil: CASADO - Sexo: MASCULINO

CUIT/CUIL/CDI: 20-20416441-0

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 20416441

Profesión: EMPRESARIO

Nacionalidad: ARGENTINA

Domicilio Real: Calle: SAN MARTIN - Nro.: 1577 - BARRIO: BANFIELD - Localidad: BANFIELD - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1827

Beneficiario - Persona Física

Apellido: CONNO - Nombre: JUAN CARLOS

Fecha de Nacimiento: 04/09/1945 - Estado Civil: CASADO - Sexo: MASCULINO

CUIT/CUIL/CDI: 20-04534392-9

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 4534392

Profesión: EMPRESARIO

Nacionalidad: ARGENTINA

Domicilio Real: Calle: 3 DE FEBRERO - Nro.: 3174 - BARRIO: BELGRANO - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1429

Beneficiario - Persona Física

Apellido: ORIOL - Nombre: JORGE VICTOR MARIO

Fecha de Nacimiento: 31/07/1955 - Estado Civil: DIVORCIADO - Sexo: MASCULINO

CUIT/CUIL/CDI: 20-11584566-8

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 11584566

Profesión: EMPRESARIO

Nacionalidad: ARGENTINA

Domicilio Real:

Beneficiario - Persona Física

Apellido: VIGNA - Nombre: NAHUEL MARIANO

Fecha de Nacimiento: 06/10/1977 - Estado Civil: DIVORCIADO - Sexo: MASCULINO

CUIT/CUIL/CDI: 20-26312719-7

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 26312719

Profesión: EMPRESARIO



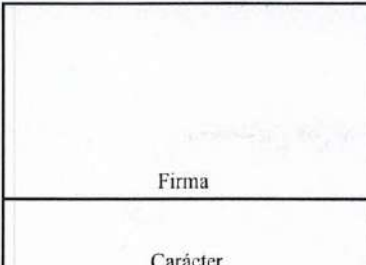
Nacionalidad: ARGENTINA

Domicilio Real:



042020177302318002016043941

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

 INSCRIPCION DE PERSONAS JURIDICAS F. 420/J			Clave Unica de Identificación Tributaria		
			Número Verificador		
			043941		
			Secuencia	Fecha Instr. Const.	Fecha Presentación
			0	18/02/2016	

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA

25 DE MAYO 158 2 47 - CAPITAL FEDERAL

Beneficiario - Persona Física	
Apellido: GANDARA - Nombre: MARTIN PABLO	
Fecha de Nacimiento: 09/05/1971 - Estado Civil: SOLTERO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-22041437-0	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 22041437
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: TALCAHUANO - Nro.: 2747 - BARRIO: LANUS - Localidad: LANUS - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1824	

Beneficiario - Persona Física	
Apellido: IGLESIAS - Nombre: MARTIN	
Fecha de Nacimiento: 10/04/1971 - Estado Civil: DIVORCIADO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-22200252-5	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 22200252
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: FIGUEROA ALCORTA PTE. AV. - Nro.: 3075 - Piso: 3 - BARRIO: BARRIO NORTE - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1425	

Beneficiario - Persona Jurídica	
Denominación Social: VICBOR S.R.L.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-70933260-7	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: NO.10596 LIBRO 121 DE S.C.	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: HIPOLITO YRIGOYEN - Nro.: 1331 - BARRIO: AVELLANEDA - Localidad: AVELLANEDA - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1870	





Beneficiario - Persona Jurídica	
Denominación Social: MOVIXIMITY S.A.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-71340810-3	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: FO.85933 RES.7263	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: ARTIGAS MANUEL DE - Nro.: 5926 - ESQUINA: LARRAZABAL - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1440	

Beneficiario - Persona Jurídica	
Denominación Social: NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-71445836-8	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: FO.100851 RES.10274	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: CAPITAN ROSALES - Nro.: 4257 - BARRIO: CIUDADELA - Localidad: CIUDADELA - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1702	



042020177302318002016043941

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

 INSCRIPCION DE PERSONAS JURIDICAS F. 420/J		 	Clave Unica de Identificación Tributaria 12		
			Número Verificador 043941		
			Secuencia	Fecha Instr. Const.	Fecha Presentación
			0	18/02/2016	

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA	
25 DE MAYO 158 2 47 - CAPITAL FEDERAL	
Beneficiario - Persona Física	
Apellido: ABUCHDID - Nombre: JUAN IGNACIO	
Fecha de Nacimiento: 21/05/1983 - Estado Civil: SOLTERO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-30333325-9	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 30333325
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: SUPERI - Nro.: 1636 - ESQUINA: VIRREY DEL PINO - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1426	

Fideicomisario - Persona Jurídica	
Denominación Social: NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-71445836-8	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: FO.100851 RES.10274	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: CAPITAN ROSALES - Nro.: 4257 - BARRIO: CIUDADELA - Localidad: CIUDADELA - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1702	

Fiduciante - Persona Física	
Apellido: IGLESIAS - Nombre: MARTIN	
Fecha de Nacimiento: 10/04/1971 - Estado Civil: CASADO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-22200252-5	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 22200252
Profesión: EMPRESASARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: FIGUEROA ALCORTA PTE. AV. - Nro.: 3075 - BARRIO: BARRIO NORTE - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1425	


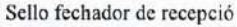

Fiduciante - Persona Jurídica	
Denominación Social: VICBOR S.R.L.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-70933260-7	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: NO.10596 LIBRO 121 DE S.C.	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: HIPOLITO YRIGOYEN - Nro.: 1331 - BARRIO: AVELLANEDA - Localidad: AVELLANEDA - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1870	

Fiduciante - Persona Jurídica	
Denominación Social: MOVIXIMITY S.A.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-71340810-3	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: FO.85933 RES.7263	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: ARTIGAS MANUEL DE - Nro.: 5926 - ESQUINA: LARRAZABAL - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1440	



042020177302318002016043941

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

 INSCRIPCION DE PERSONAS JURIDICAS F. 420/J			Clave Unica de Identificación Tributaria		
			Número Verificador 043941		
			Secuencia 0	Fecha Instr. Const. 18/02/2016	Fecha Presentación
Carácter					

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA	
25 DE MAYO 158 2 47 - CAPITAL FEDERAL	
Fiduciante - Persona Jurídica	
Denominación Social: NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.	
CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-71445836-8	Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL
Datos de Insc. de la Sociedad: FO.100851 RES.10274	Pais de Origen: ARGENTINA
Domicilio Legal: Calle: CAPITAN ROSALES - Nro.: 4257 - BARRIO: CIUDADELA - Localidad: CIUDADELA - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1702	

Fiduciante - Persona Física	
Apellido: ABUCHDID - Nombre: JUAN IGNACIO	
Fecha de Nacimiento: 21/05/1983 - Estado Civil: SOLTERO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-30333325-9	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 30333325
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: SUPERI - Nro.: 1636 - ESQUINA: VIRREY DEL PINO - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1426	

Fiduciante - Persona Física	
Apellido: PAYASLIAN - Nombre: GASTON	
Fecha de Nacimiento: 12/05/1968 - Estado Civil: CASADO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-20416441-0	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 20416441
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: SAN MARTIN - Nro.: 1577 - BARRIO: BANFIELD - Localidad: BANFIELD - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1827	


Fiduciante - Persona Física	
Apellido: CONNO - Nombre: JUAN CARLOS	
Fecha de Nacimiento: 04/09/1945 - Estado Civil: CASADO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-04534392-9	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 454392
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: 3 DE FEBRERO - Nro.: 3174 - BARRIO: BELGRANO - Localidad: CAPITAL FEDERAL - Provincia: CAPITAL FEDERAL - Cod.Postal: 1429	

Fiduciante - Persona Física	
Apellido: ORIOL - Nombre: JORGE VICTOR MARIO	
Fecha de Nacimiento: 21/09/1979 - Estado Civil: DIVORCIADO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-11584566-8	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 11584568
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: GUIDO - Nro.: 445 - Torre: 5 - Piso: 11 - Dto/Of/Loc: A - BARRIO: QUILMES - Localidad: QUILMES - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1878	



042020177302318002016043941

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

 INSCRIPCION DE PERSONAS JURIDICAS F. 420/J	<div>Sello fechador de recepción</div>	<div>Firma</div>	Clave Unica de Identificación Tributaria		
			Número Verificador		
			043941		
			Secuencia	Fecha Instr. Const.	Fecha Presentación
		Carácter	0	18/02/2016	

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA	
25 DE MAYO 158 2 47 - CAPITAL FEDERAL	
Fiduciante - Persona Física	
Apellido: VIGNA - Nombre: NAHUEL MARIANO	
Fecha de Nacimiento: 06/10/1977 - Estado Civil: DIVORCIADO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-26312719-7	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 26312719
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real:	

Fiduciante - Persona Física	
Apellido: GANDARA - Nombre: MARTIN PABLO	
Fecha de Nacimiento: 09/05/1971 - Estado Civil: SOLTERO - Sexo: MASCULINO	
CUIT/CUIL/CDI: 20-22041437-0	Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 22041437
Profesión: EMPRESARIO	Nacionalidad: ARGENTINA
Domicilio Real: Calle: TALCAHUANO - Nro.: 2747 - BARRIO: LANUS - Localidad: LANUS - Provincia: BUENOS AIRES - Cod.Postal: 1824	



042020177302318002016043941

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente utilizando el programa aplicativo (software) entregado y aprobado por la AFIP, sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.



N 017012134

Folio 562.- PRIMERA COPIA.- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.- NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.- ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a veintifinco de Octubre de dos mil trece, ante mí, Escribano Autorizante, COMPARECEN: 1) Martín IGLESIAS, argentino, divorciado de primeras nupcias con Griselda Elizabeth Cavelli, nacido el 10 de abril de 1971, hijo de Raúl Osvaldo Iglesias y Stella Maris Chienteroli, Licenciado en Sistemas de Información, DNI 22.200.252, CUIT 20-22200252-5, domiciliado en José María Moreno 535, piso 8º, departamento B, de esta ciudad y 2) Martín Pablo GANDARA, argentino, soltero, nacido el 09 de mayo de 1971, Hijo de Celestino Gandara y María del Carmen Urrein, Industrial, DNI 22.041.437, CUIT 20-22041437-0, domiciliado en Talcahuano 2747, Valentin Alsina, Lanús, Provincia de Buenos Aires.- Quienes justifican sus identidades con los documentos que me exhiben, y declaran bajo juramento que sus datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que no se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Información Financiera, conociendo el contenido de la Resolución número 11/2011 de dicha Unidad, y el listado establecido en el artículo 1º de la misma.- Intervienen por sus propios derechos, y DICEN: I)

Que han resuelto constituir una sociedad anónima, con domicilio legal en Capatzen Rosales 4257, Ciudadela, Partido de 3 de Febrero, Provincia de Buenos Aires, con sujeción al siguiente ESTATUTO: ARTICULO PRIMERO: La sociedad se denomina NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.- Tiene su domicilio legal en la Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, pudiendo establecer agencias, anexos o sucursales en cualquier lugar del país o del extranjero. - ARTICULO SEGUNDO: Su plazo de duración es de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, contados desde la fecha de su inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas. - ARTICULO TERCERO: La sociedad tiene por



N 017012134

objeto realizar por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en el país o en el extranjero, las siguientes actividades: La construcción, edificación, remodelación, refacción, compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, loteo, subdivisión y administración de propiedades inmuebles urbanas o rurales, incluso las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y la realización de toda clase de actividades inmobiliarias, de Construcción, de Inversión de Proyectos, Empréndimientos y Desarrollos Inmobiliarios, su administración y comercialización, pudiendo efectuar financiaciones y operaciones de crédito, aportes e inversión de capitales; constitución y transferencia de hipotecas y otros préstamos; y realizar todas las operaciones financieras relacionadas con el Objeto precitado, excluyéndose las comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y toda otra que requiera concurso público.- Las actividades que lo requieran serán ejercidas por profesionales con título habilitante.- A tales fines, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o este Estatuto.- ARTICULO CUARTO: El Capital Social es de CIENTO MIL PESOS, representado por 100.000 acciones de UN PESO, valor nominal cada una. El capital social pueda ser aumentado por decisión de la Asamblea Ordinaria hasta el quinto pto de su monto, conforme al artículo 198 de la Ley 19.550.- ARTICULO QUINTO: Las acciones serán nominativas, no endosables, ordinarias o preferidas; estas últimas tienen derecho a un dividendo de pago preferencia de carácter acumulativo o no, conforme a las condiciones de su emisión. Pueden también fijarse una participación adicional en las ganancias. El tipo de acciones estará adecuado a las Leyes y Reglamentaciones en vigencia en el momento de su emisión. - ARTICULO SEXTO: Las acciones y los certificados provisionales que se emiten tendrán las menciones del artículo 211 de la Ley 19.550. Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción.- ARTICULO SEPTIMO: En caso de mora en la integración del capital el Directorio queda facultado para proceder





ACTUACION NOTARIAL
LEY 19.550

MAURICIO FELETTI
ESCRIBANO

12
N 017012135

de acuerdo con lo determinado por el artículo 193 de la Ley 19.550.- **ARTICULO OCTA-**
VO: Cada acción ordinaria suscripta, confiere derecho de uno a cinco votos, conforme lo
determina la Asamblea en oportunidad de resolver su aumento de capital social. Las ac-
ciones preferidas podrán emitirse con o sin derecho a voto.- **ARTICULO NOVENO:** La
administración de la sociedad, está a cargo de un Directorio, compuesto del número de
miembros que fije la Asamblea, entre un mínimo de UNO y un máximo de CINCO con
mandato por **TRES EJERCICIOS**, pudiendo ser reelegibles. Cuando la sociedad prescri-
ba de la sindicatura, la Asamblea debe designar suplentes en igual o menor número que
los titulares y por el mismo plazo, a fin de llenar las vacantes que se produjeran en el or-
den de su elección. Cuando el órgano administrador sea plural, los directores en su prime-
ra sesión, deben designar un Presidente y un Vicepresidente; éste último reemplaza al
primero en caso de ausencia o impedimento. El directorio funciona con la presencia de la
mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes. La Asam-
blea fija la remuneración del directorio. Cuando es unipersonal, el director llena las fun-
ciones del Presidente.- **ARTICULO DECIMO:** Los Directores constituirán una Garantía
por el ejercicio de sus funciones, que conforme al artículo 256, párrafo segundo, de la Ley
19.550 se regirá por las reglas siguientes: 1) Deberá consistir en bonos, títulos públicos,
o sumas de moneda nacional o extranjera depositadas en entidades financieras o cajas
de valores, a la orden de la sociedad; o en fianzas o avales bancarios o seguros de cau-
ción o de responsabilidad civil a favor de la misma, cuyo costo deberá ser soportado por
cada director, en ningún caso procederá constituir la garantía mediante el ingreso directo
de fondos a la caja social. 2) Cuando la garantía consista en depósitos de bonos, títulos
públicos o sumas de moneda nacional o extranjera, las condiciones de su constitución de-
berán asegurar su indisponibilidad mientras esté pendiente el plazo de prescripción de e-
ventuales acciones de responsabilidad. 3) El monto de la garantía será igual para todos



N 017012135

los directores, no pudiendo ser inferior a la suma de PESOS DIEZ MIL (\$ 10.000.-) o su
equivalente, por cada uno.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** El Directorio tiene todas las
facultades para administrar y disponer libremente de los bienes, incluso aquellas para las
cuales la ley requiere poderes especiales, conforme al artículo 1.881 del Código Civil y Ar-
tículo 9º del Decreto Ley 5665/63. Puede en consecuencia celebrar en nombre de la So-
ciedad, toda clase de actos jurídicos que tiendan al cumplimiento del objeto social, entre o-
tros, actuar como mandatario o representante de firmas nacionales o extranjeras, operar
con los Bancos de la Nación Argentina, Hipotecario Nacional, de la Provincia de Buenos
Aires y demás instituciones de créditos oficiales y privadas, establecer agencias, sucursa-
les u otra especie de representación, dentro o fuera del país, otorgar a una o más perso-
nas poderes judiciales, inclusive para querrelar criminalmente o extrajudiciales, con el ob-
jeto o extensión que juzgue convenientes. La Representación Legal de la sociedad, será
ejercida por el Presidente del Directorio.- **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** La sociedad
prescribe de la sindicatura conforme al artículo 284 de la Ley 19.550. Los socios poseen
el derecho de fiscalización que les confiere el artículo 55 de la citada Ley. Cuando la so-
ciedad quedara comprendida dentro del Artículo 289 de la Ley 19.550, la Asamblea de-
signará anualmente un Síndico Titular y simultáneamente uno Suplente.- **ARTICULO DE-**
CIMO TERCERO: Toda Asamblea debe ser citada simultáneamente en primera y segun-
da convocatoria, en la forma establecida para la primera por el artículo 237 de la Ley 19.
550, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de Asamblea unánime. La Asamblea en
segunda convocatoria, ha de celebrarse el mismo día, una hora después de la fijada para
la primera.- **ARTICULO DECIMO CUARTO:** Rigen el quórum y la mayoría determinados
por los artículos 243 y 244 de la Ley 19.550, según la clase de Asamblea, convocatoria y
materia de que se trate, excepto el quórum de la Asamblea Extraordinaria en segunda
convocatoria, la que se considerará constituida cualquiera sea el número de acciones

50





ACTUACION NOTARIAL
LEY 402

N 017012136

1 presentes con derecho a voto.- ARTICULO DECIMO QUINTO: El ejercicio social ciera el
2 dia TREINTA DE JUNIO de cada año. A esa fecha se confeccionan los estados conta-
3 bles conforme a las disposiciones en vigencia y normas técnicas de la materia. La Asam-
4 blea puede modificar la fecha de cierre del ejercicio, inscribiendo la resolución pertinente
5 en el Registro Público de Comercio, comunicándolo a las autoridades de control. Las ga-
6 nancias realizadas y liquidadas se destinan: a) cinco por ciento, hasta alcanzar el veinte por
7 ciento del capital suscrito, para el fondo de Reserva Legal; b) a remuneración del Direc-
8 torio y Síndicos, en su caso; c) a dividendo de las acciones preferidas, con prioridad de
9 los acumulativos impagos; y d) el saldo, en todo o en parte, a participación adicional de
10 las acciones preferidas y a dividendos de las acciones ordinarias, o a fondos de reservas
11 facultativas o de previsión, o a cuenta nueva o al destino que determine la Asamblea. Los
12 dividendos deben ser pagados en proporción a las respectivas integraciones, dentro del
13 año de su sanción.- ARTICULO DECIMO SEXTO: Disuelta la sociedad por cualquiera de
14 las causales previstas en el Artículo 94 de la Ley 19.550, la liquidación de la Sociedad
15 podrá ser efectuada por el Directorio o por el liquidador o liquidadores, designados por la
16 Asamblea, bajo la vigilancia del síndico, si correspondiere. Cancelado el pasivo y reem-
17 bolzado el capital, el remanente, se repartirá entre los accionistas con las preferencias in-
18 dicadas en el artículo anterior.- III) SUSCRIPCION E INTEGRACION: El Capital Social se
19 suscribe e integra por los accionistas en partes iguales, integran el veinticinco por ciento
20 de la suscripción, obligándose a integrar el saldo restante, dentro del plazo que determi-
21 na el artículo 166 de la ley 19.550. Todas las acciones suscriptas son ordinarias nominati-
22 vas no endosables de un voto por acción.- III) DIRECTORIO: Se designa para integrar el
23 Directorio: PRESIDENTE: Martín IGLESIAS, DIRECTOR SUPLENTE: Martín Pablo
24 GANDARA.- Quiénes de acuerdo a lo nomado por la Dirección Provincial de Personas
25 Jurídicas, establecen domicilio especial en el designado al comienzo como Sede Social, y



N 017012136

26 declaran no encontrarse alcanzados por inhabilidades e incompatibilidades legales o re-
27 glamentarias para ejercer sus cargos.- IV) AUTORIZACION: Se confiere Autorización Es-
28 pecial a favor de Martín Pablo GANDARA, DNI 22.041.437 y/o Carlos Gerardo López,
29 DNI 23.549.434 y/o a la Dra. Ana Cristina Palessa, DNI 23.473.448 para que actuando en
30 forma conjunta, indistinta o alternativamente, acepten o propongan modificaciones a la
31 presente, incluso a la denominación u objeto social, suscribiendo los instrumentos necesá-
32 rios, publiquen en el Boletín Oficial de la República Argentina y realicen las operaciones
33 que fueren menester, a fin de obtener la personería jurídica de la sociedad y la conformi-
34 dad de la autoridad de control, facultándolos para ello a suscribir toda la documentación
35 inherente, y oportunamente suscriben los formularios correspondientes para la rúbrica de
36 los libros sociales ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.- Inspección Gene-
37 ral de Justicia.- V) los comparecientes manifiestan que dispensan al Escribano de la obli-
38 gación de inscribir la presente, quedando al efecto autorizadas para ello, las personas de-
39 signadas anteriormente.- LEO a los comparecientes, por su opción, quienes la citogan y
40 firman por ante mí, de todo lo cual, doy fe.- Martín IGLESIAS.- Martín Pablo GANDARA.-
41 Está mi sello y firma.- MAURICIO FELETTI.- CONCUERDA con su Escritura Matriz que
42 pasó ante mí al folio 562 del Registro 127 a mi cargo.- Expido esta PRIMERA COPIA pa-
43 ra LA SOCIEDAD en tres sellos de actuación numerados correlativamente desde el
44 17012134 al presente, que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-
45
46
47
48
49
50

MAURICIO FELETTI
ESCRIBANO





13011758985

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, LE CONFIERE la firma

y sello del escribano **MAURICIO FELETTI**

obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo

el N° **131105581346/2**

La presente legalización no juzga sobre

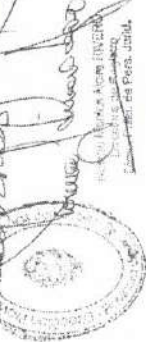
el contenido y firma del documento.

Buenos Aires, Martes 5 de Noviembre de 2013



ESCR. MARTIN RODRIGUEZ GIESO
COLEGIO DE ESCRIBANOS
CONSEJERO

Dirección Provincial de Personas Jurídicas
Corresponde al Folio de Inscripción
N° **131105581346/2**
La Plata, 21/11/2013



LA PLATA, 30 DIC. 2013

EXPEDIENTE: 21.209 - 39.625.-

LEGAJO: 02/206.125.-

NOMBRE DE LA ENTIDAD: "NUEVA MARINAS DE HUDSON
INVERSORA S.A."

DOMICILIO: Capitán Rosales N° 4257

LOCALIDAD: Ciudadela

PARTIDO: TRES DE FEBRERO
FOJAS EN LAS QUE OBRAN LOS INSTRUMENTOS A INSCRIBIR: 11/14
ESC. N° 223 del 25/10/2013 PASADA ante el notario MAURICIO FELETTI.-

VISTAS estas actuaciones en las que la entidad
Social, cumplimentando los requisitos legales y fiscales; atento lo aconsejado por la
Dirección Legitimaciones, y en ejercicio de las facultades conferidas por los Arts. 3°
y 6° del Decreto Ley 8671/76, y su Decreto Ley modificatorio 9118/78 T.O. Decreto
N° 852/86;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE PERSONAS JURIDICAS
RESUELVE:

ARTICULO 1º: CONFORMAR el instrumento constitutivo y
Estatuto Social de la sociedad: "NUEVA MARINAS DE
HUDSON INVERSORA S.A." con sede en el partido de TRES DE FEBRERO.-

ARTICULO 2º: Por la DIRECCION DE REGISTROS procédase a la
presente:..... toma de razón de los instrumentos conformados por el Art. 1º de la
presente.....

ARTICULO 3º: Hágase saber a las autoridades de la entidad que deberán proceder
en un plazo de noventa (90) días corridos a partir de la notificación de
la presente, a rubricar los libros sociales y contables, a fin de completar los mismos,
debiendo llevarlos con las formalidades exigidas por este Organismo de Contralor
(artículo 20º y concordantes de la Disposición 51/2012), bajo apercibimiento de
retirar de oficio la Persona Jurídica.....

ARTICULO 4º: REGÍSTRESE. Pase a MESA DE ENTRADAS.
Notifíquese con entrega de copia de la presente y Archívese.....

RESOLUCION D.P.P.J. N° 010274

DE LA MARIA-HANITA ANGLADE

Folio de Inscripción N° 100851

Expediente: EXP - 21209 - 39625 / 13 / 2

Legajo: 206125

Matrícula: N° 7997

Denominación de la entidad: NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.

Domicilio: CAPITAN ROSALES

Plazo: Dto.: 4257

Localidad: CIUDADELA

Trámites: Partido: TRES DE FEBRERO

5 CONSTITUCION S.A.

Instrumentos:

CONFORMACION ESC. N° 223 DEL 25/10/13 PASADA ANTE EL NOTARIO MAURICIO

FELETTI.

Resolución DPP.J.: 10274

Fecha: 30/12/2013

Fecha de Inscripción: 30/12/2013

Notario Público
Mauricio Feletti
Inscripción N° 100851
Dpto. de Justicia y Seguridad
Dpto. de Registros
Dpto. de Personas Jurídicas

Firma y sello de autoridad



Operador: MAPARICI
Fecha: 29/01/2014

Buenos Aires, 12 de Julio de 2016.

Al Señor
Intendente del Partido de Berazategui
D. Juan Patricio Mussi
S. _____ / _____ D.-

Ref: Expte 4011-9334/15

De mi consideración

Tengo el agrado de dirigirme a Usted en relación al expediente de referencia y como Desarrollador del proyecto MARINAS DEL PLATA según la designación que hiciera el Fideicomiso Marinas del Plata a Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.

La designación referenciada surge del contrato de Fideicomiso que se adjunta en copia certificada.

Asimismo, se adjunta copia certificada de:

- 1) La resolución Judicial de finalización de la Quiebra de Puerto Trinidad S.A. dictada por el Juez de la quiebra ✓
- 2) La inscripción y designación de la Liquidación de Puerto Trinidad otorgada por la Inspección General de Justicia. ✓
- 3) La escritura traslativa del dominio realizada ante la escribana Marcela Fiaschini a favor del Fideicomiso Marinas del Plata donde se incluye la Dación en Pago y Cesión de Derechos de los activos de Puerto Trinidad. ✓
- 4) La inscripción del Fideicomiso Marinas del Plata en el registro habilitado de la CABA. ✓

Finalmente, solicito la formalización del nombre MARINAS DEL PLATA en la caratula del expediente referido como así también en los registros que sea necesarios actualizar.

Quedamos a vuestra disposición para cualquier otra aclaración o información adicional que considere necesaria.



Lic. MARTIN IGLESIAS
PRESIDENTE



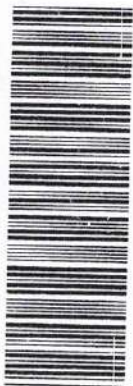
Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.

info@marinasdehudson.com

+54 11 4589-7776

Av. Juana Manso 1750, Zencity, 8vo 3ro B, CABA, Argentina

CECBA - LEY404 GGBA
LEGALIZACION
160302 084346



14.15.42

02/03/2016




NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

CONTRATO DE FIDEICOMISO

“MARINAS DEL PLATA”

entre:

VICBOR S.R.L.,
MOVIXIMITY S.A.,
MARTIN IGLESIAS,
JUAN IGNACIO ABUCHDID,
GASTOS PAYASLIAN,
JUAN CARLOS CONNO,
JORGE VICTOR MARIO ORIOL
NAHUEL MARIANO VIGNA y
MARTIN PABLO GANDARA,

como

“Acreedores Dinerarios”,
“Fiduciantes Clase A” y
“Beneficiarios Clase A”;

NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.,

como

“NMHISA”,
“Desarrollador”,
“Fiduciante Clase B”,
“Beneficiario Clase B” y
“Fideicomisario”;

y

OXANT GROUP S.R.L.

como

“Fiduciario”

18 de Febrero de 2016





CONTRATO DE FIDEICOMISO

FIDEICOMISO "MARINAS DEL PLATA"

El presente contrato de fideicomiso (el "**Contrato de Fideicomiso**") se celebra en la Ciudad de Buenos Aires, el día 18 de Febrero de 2016, entre:

- 1) **VICBOR S.R.L.**, una sociedad de responsabilidad limitada, inscrita en Inspección General de Justicia con fecha 22 de noviembre de 2004 bajo el Nro. 10596 del Libro 121 de Sociedades Comerciales, CUIT Nro. 30-70933260-7, con domicilio en Hipólito Yrigoyen 1331, Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Antonio Daniel Torrecilla, D.N.I. Nro. 21.393.245, en su carácter de socio gerente; **MOVIXIMITY S.A.**, una sociedad anónima, inscrita en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo el Folio 85.933, Resolución 7263 de fecha 9 de Octubre de 2012, CUIT Nro. 30-71340810-3, con domicilio en Manuel Artigas 5926, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Martín Iglesias, D.N.I. Nro. 22.200.252, en su carácter de Presidente; **MARTIN IGLESIAS**, argentino, estado civil divorciado de primeras nupcias con Griselda Elizabeth Cevoli, D.N.I. Nro. 22.200.252, CUIT Nro. 20-22200252-5, con domicilio en Av. Figueroa Alcorta 3075, 3er piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **JUAN IGNACIO ABUCHDID**, argentino, estado civil soltero, D.N.I. Nro 30.333.325, con domicilio en la calle Superí 1636, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **GASTON PAYASLIAN**, argentino, estado civil casado, D.N.I. Nro 20.416.441, con domicilio en San Martín 1577, Partido de Banfield, de la Provincia de Buenos Aires; **JUAN CARLOS CONNO**, argentino, estado civil casado, D.N.I. Nro 4.534.392, con domicilio en 3 de febrero 3174, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **JORGE VICTOR MARIO ORIOL**, argentino, estado civil divorciado, D.N.I. Nro 11.584.566, con domicilio en Guido 445, Torre 5, PISO 11º "A", Partido de Quilmes, de la Provincia de Buenos Aires; **NAHUEL MARIANO VIGNA**, argentino, estado civil divorciado, D.N.I. Nro. 26.312.719, con domicilio en Yermal 322, 6to piso, Departamento A, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y **MARTIN PABLO GANDARA**, argentino, estado civil soltero, D.N.I. Nro. 22.041.437, con domicilio en Talcahuano 2747, Partido de Lanús, de la Provincia de Buenos Aires; todos ellos cesionarios de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en el proceso de la quiebra de Puerto Trinidad S.A., (según dichos términos se definen más adelante), actuando como fiduciarios y beneficiarios iniciales clase "A", en los términos del Capítulo 30, Sección 1º del Código Civil y Comercial de la República Argentina y en los del presente Contrato de Fideicomiso (en adelante en forma individual,

cada uno de ellos un "Acreeedor Dinerario" o un "Fiduciante Clase A" o un "Beneficiario Clase A" y en forma conjunta los "Acreeedores Dinerarios" o los "Fiduciantes Clase A" o los "Beneficiarios Clase A");

- 2) NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A., una sociedad anónima, inscripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo el Folio 100.851, Resolución 10.274 de fecha 30 de Diciembre de 2013, CUIT Nro. 30-71445836-8, con domicilio en Capitán Rosales 4257, Ciudadela, Partido de 3 de febrero, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Martin Iglesias, D.N.I. Nro. 22.200.252, en su carácter de Presidente del Directorio; cesionaria de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en el proceso de la quiebra de Puerto Trinidad S.A., actuando en calidad de desarrollador, de fiduciante y beneficiario inicial clase "B", y fideicomisario, en los términos del Capítulo 30, Sección 1º del Código Civil y Comercial de la República Argentina y en los del presente Contrato de Fideicomiso (en adelante en forma indistinta, "NMHISA", el "Desarrollador", el "Fiduciante Clase B", el "Beneficiario Clase B" o el "Fideicomisario" y en forma conjunta con los Acreeedores Dinerarios o los Fiduciantes Clase A o los Beneficiarios Clase A, los "Fiduciantes Iniciales" o los "Beneficiarios"); y
- 3) OXANT Group SRL, una sociedad inscripta en el Registro Público de Comercio de la Inspección General de Justicia con fecha 25 de noviembre de 2005 bajo el Nro. 9347 del Libro 123 de SRL y su modificación inscripta en el Registro Publico de Comercio de la Inspección General de Justicia con fecha 18 de abril de 2006 bajo el Nro. 3126 del Libro 124 de SRL, CUIT Nro. 30-70962737-2, con domicilio en 25. De Mayo 158, 2do piso, Oficina 47, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Fernando Noguera, D.N.I. Nro. 17.730.231, en su carácter de Socio Gerente, actuando no a título personal sino en su calidad de fiduciario en los términos del Capítulo 30, Sección 1º del Código Civil y Comercial de la República Argentina y en los del presente Contrato de Fideicomiso (en adelante el "Fiduciario" y conjuntamente con los Fiduciantes Iniciales o los Beneficiarios Iniciales, denominados como las "Partes", y cada uno en forma individual una "Parte"); y

CONSIDERANDO:

- (A) QUE, NMHISA se ha interesado en la posibilidad de llevar adelante la reconducción, rediseño, desarrollo, relanzamiento, construcción, comercialización y ejecución del mega emprendimiento de urbanización y loteo inmobiliario de calidad "Premium" anteriormente de titularidad de la sociedad fallida Puerto Trinidad S.A. ("PTSA"), denominado "Puerto Trinidad", a ser realizado en el Inmueble (según se define más adelante) de propiedad de dicha sociedad, sito en la localidad de Berazategui, Provincia de Buenos Aires (el "Proyecto") cuyas características generales y preliminares, sujetas a definición final, son las que obran descriptas en la Memoria Descriptiva que se adjunta al presente como Anexo 1 al presente (el "Plan de Negocios");
- (B) QUE, los Acreedores Dinerarios y NMHISA son cesionarios de quienes resultaban ser acreedores titulares de créditos dinerarios verificados y otros créditos dinerarios devengados en calidad de gastos de quiebra, en la quiebra de PTSA que tramitó en los autos "PUERTO TRINIDAD S.A. s/ QUIEBRA" Expte. Nro. 126498/2002, por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial Nro. 3 Secretaria Nro. 6 (la "Quiebra") y que, adicionalmente, NMHISA es garante del Plan de Pagos presentado ante la Administración Federal de Ingresos Públicos por las deudas verificadas de este organismos en el proceso de quiebra;
- (C) QUE, NMHISA presentó y ofreció a PTSA, *ad referéndum* de la aprobación de su asamblea de accionistas, un plan para la reconducción del Proyecto el ("Plan de Reconducción del Proyecto") asumiendo los siguientes compromisos como contraprestación por la realización y transferencia del Inmueble y la cesión de otros activos relacionados con el Proyecto original a su favor: (i) obtener la conformidad de los Acreedores Dinerarios con el objeto de requerir y procurar el levantamiento de la quiebra vía avenimiento; (ii) atender los gastos de la quiebra (incluyendo expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de la misma y tasa de justicia); (iii) aplicar la inversión necesaria para asegurar la cancelación de los pasivos dinerarios preferentes; (iv) aplicar la inversión necesaria para llevar adelante el desarrollo inmobiliario; (v) obtener los permisos municipales y provinciales y cuantas habilitaciones resulten necesarias a fin de procurar la subdivisión del Inmueble; (vi) concluir todas las obras de infraestructura pertinentes de carácter común acorde con una

PTSA
CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

urbanización "Premium"; (vii) poner fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en distintos procesos incidentales anexos al proceso de Quiebra, el incidente de Costa de Hudson S.A. y su reclamo por el 15 % del dominio sobre el Inmueble y la conclusión del pedido de extensión de Quiebra a ciertos accionistas, (viii) escriturar los lotes a los accionistas titulares de acciones preferidas que hubieren sido verificados en la Quiebra conforme los términos y condiciones de la oferta oportunamente efectuada por el Desarrollador a cada uno de ellos;

- (D) QUE, los accionistas de PTSA reunidos en Asamblea General Extraordinaria del día 26 de junio del 2014, aprobaron avanzar en el acuerdo con NMHISA a fin de procurar el levantamiento de la Quiebra por avenimiento con la finalidad de poner en marcha el procedimiento de liquidación societaria en el marco de los lineamientos del Plan de Reconducción del Proyecto, e instruir al directorio a presentar el escrito de avenimiento una vez reunidas las conformidades de los acreedores de dinero;
- (E) QUE, de acuerdo a lo previsto en el Plan de Reconducción del Proyecto, NMHISA causó que se obtuvieran las conformidades de acreedores dinerarios preferentes titulares del 99,4% del capital verificado con el objeto de requerir y procurar el levantamiento de la Quiebra vía avenimiento; en función de ello PTSA acompañó las conformidades de los acreedores dinerarios y de los restantes acreedores depositó el importe del crédito con más intereses y solicitó al Juez la conclusión de la Quiebra por avenimiento, en cuyo marco, finalmente con fecha 10 de febrero de 2015, el Juez interviniente, decretó la conclusión de la Quiebra de PTSA por avenimiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 226° de la Ley de Quiebras Nro. 24.522;
- (F) QUE, asimismo, en cumplimiento de los compromisos del Plan de Reconducción del Proyecto, NMHISA (1) causó que (i) se atendieran los gastos de la quiebra (incluyendo expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de la misma y tasa de justicia); y (ii) se pusiera fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en distintos procesos incidentales anexos al proceso el incidente de Costa de Hudson Sociedad Civil y su reclamo por el 15 % del dominio sobre el Inmueble y la conclusión del pedido de extensión de quiebra a ciertos accionistas; y (2) obtuvo la adhesión de aproximadamente 500 accionistas de PTSA titulares de acciones

preferidas verificados en la Quiebra a su oferta de desarrollo del Inmueble y escrituración de lotes en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto;

- (G) QUE, en o antes de los noventa (90) días corridos a contar de la fecha de firma del presente, PTSA, NMHI y los Acreedores Dinerarios, suscribirán con PTSA un Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, en virtud del cual, como contraprestación por (1) los compromisos ya cumplidos a la fecha por NMHISA y los compromisos pendientes asumidos por NMHISA, en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto, (2) el otorgamiento de la carta de pago total a PTSA en cancelación de la totalidad (100%) de los pasivos dinerarios preferentes de NMHISA y de los Acreedores Dinerarios, y (3) la conformación de una estructura jurídica que asegure y garantice el cumplimiento de las demás pautas del acuerdo de Plan de Reconducción del Proyecto aprobado por la citada asamblea extraordinaria de PTSA del 26 de junio de 2014; PTSA como parte deudora, se obligará a transferir a NMHI y a los Acreedores Dinerarios como parte acreedora actuando "en comisión", consistentes especialmente –aunque no limitado a- el dominio pleno e irrestricto sobre el Inmueble, y cederá a favor de estos, los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad (el "**Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos**"), derechos que la parte acreedora cederá de manera inmediata y simultánea a este Fideicomiso junto con la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos;
- (H) QUE, en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto y la liquidación de PTSA, NMHISA ha diseñado la estructura legal –de la que forma parte el presente Fideicomiso- que prevé la transferencia de los activos de PTSA en particular –aunque no limitado a- del dominio del Inmueble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad a este Fideicomiso (según se define más adelante) para dar debido y acabado cumplimiento al objeto liquidatorio de PTSA en un todo de conformidad con lo decidido en la Asamblea General Extraordinaria del día 26 de Junio del 2014 y la Asamblea General Extraordinaria del día 28 de Diciembre de 2015, y de esta manera establecer también un marco de garantía que asegure y garantice el cumplimiento de las pautas del negocio allí aprobado con NMHISA, así como para garantizar i) la concreción del Proyecto, ii) el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHISA frente a los accionistas titulares de acciones preferidas verificados en la

PITELLI
10
J5

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

quiebra que adhirieron a su oferta, y iii) el reembolso de la inversión de los Fiduciantes Iniciales;

- (I) QUE, por motivos que obedecen a factores de eficiencia impositiva, seguridad jurídica, riesgo estructural, y estrategia de desarrollo y comercialización, el Desarrollador con el acuerdo de los Fiduciantes Iniciales, ha previsto que el Proyecto sea implementado a través de un fideicomiso de objeto inmobiliario a ser constituido en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto por el Título IV, Capítulo 30, Arts. 1666° y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (el “Fideicomiso”) y designan a Oxant Group SRL como fiduciario, quien acepta tal designación;
- (J) QUE, el Proyecto será desarrollado y ejecutado en el inmueble formado por las siguientes dos (2) fracciones de terreno ubicadas en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Berazategui, próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca: a) Fracción I, Parcela 3 a, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a y b) Parcela 1 de la fracción I, 54 hectárea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela I, Partidas Inmobiliarias 120-102109-6 y 120-048008-9, y con los restantes datos catastrales que surgen del respectivo certificado de mensura; según se detalla en el croquis adjunto como Anexo 2 al presente (el “Inmueble”);
- (K) QUE, los activos de PTSA, en particular -aunque no limitado a- el Inmueble, los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad, los Derechos del Proyecto Marinas del Plata y los Aportes Iniciales (según dichos términos se definen más adelante) serán cedidos por los Fiduciantes Iniciales al Fiduciario para conformar el Patrimonio del Fideicomiso (según se define más adelante), y se destinarán, junto con otros activos a ser incorporados oportunamente, a la realización del Proyecto, el cual estará sujeto a factibilidad técnica, operativa y económica, y condiciones de mercado;
- (L) QUE, a los efectos de incorporar el Inmueble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad al Patrimonio del Fideicomiso, por medio del presente los Fiduciantes Iniciales se obligan a designar como comitente, y a ceder y transferir de inmediato y por acto simultáneo a la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, al Fiduciario la totalidad de los derechos y acciones emergentes del Acuerdo de Dación en



Pago y Cesión de Derechos, y simultáneamente con ello a notificar ~~dicha designación~~ de comitente y cesión a PTSA, en su carácter de deudor cedido por acto público; de forma tal que el Inmueble sea escriturado por PTSA directamente a nombre del Fiduciario, y los derechos allí cedidos sean en lo sucesivo de la titularidad exclusiva del Fiduciario;

- (M) QUE, con idéntico propósito, y dando también cumplimiento a los acuerdos resultantes de la Asamblea de PTSA del 26 de junio de 2014, por medio del presente NMHISA, cede y transfiere al Fiduciario la totalidad de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata;
- (N) QUE, asimismo los Fiduciantes Iniciales se comprometen a integrar al Fideicomiso los Aportes Iniciales, a fines de sufragar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso (según dichos términos se definen más adelante); y
- (O) QUE, en contraprestación por la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos a ser realizada por los Fiduciantes Iniciales mediante la cual se transferirán los activos adquiridos a PTSA, el Inmueble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad, por la cesión de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata hecha en este acto por NMHISA, y por el compromiso de los Fiduciantes Iniciales de realizar la integración de los Aportes Iniciales, los Acreedores Dinerarios son designados como Beneficiarios Clase A con derecho a recibir Utilidades Clase A y NMHISA es designado como Beneficiario Clase B con derecho a recibir Utilidades Clase B, de conformidad con las disposiciones relativas a Asignación y Distribución de Resultados del Fideicomiso (según dichos términos se definen más adelante), asimismo y como contraprestación adicional en favor de NMHISA, el Fiduciario realizará el Canje de Ofertas Antiguo Trinidad (según se define más adelante) y adjudicará a NMHISA ciertas Unidades Funcionales en uno o más Emprendimientos del Proyecto (según se define más adelante).

POR LO EXPUESTO, LAS PARTES RESUELVEN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE SE REGISTRÁ POR LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES:

SECCIÓN I

DEFINICIONES. INTERPRETACIÓN.

Artículo 1.1. Cuando en el presente Contrato de Fideicomiso se utilicen términos cuya primera letra se escriba en mayúscula (salvo que el uso de dicha mayúscula corresponda exclusivamente a que dicha palabra inicia una frase o es un nombre propio) dichos términos tendrán el significado que se les asigna a continuación:

“Accionistas Antiguo Trinidad”: significa todos aquellos accionistas de PTSA titulares de acciones preferidas verificados en la Quiebra individualizados en el listado del Anexo 3 que adhirieron a la Oferta de Boleto Antiguo Trinidad.

“Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos”: tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (G) del presente.

“Afiliada”: una Persona se considerará afiliada a otra si la primer Persona es Controlada por, está bajo el Control común de, o Controla a, la otra.

“Aportes”: son los Aportes Iniciales y los Aportes Adicionales.

“Aportes Adicionales”: significa las sumas de dinero en efectivo en Pesos o en Dólares que en concepto de capital deberán ser aportadas por los Fiduciantes al Fideicomiso, a *pro rata* de su respectiva Participación Proporcional, a efectos de sufragar Gastos e Impuestos del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Sección II del presente.

“Aportes Iniciales”: significa las sumas de dinero en efectivo en Pesos o en Dólares que en concepto de capital deberán ser aportadas por los Fiduciantes Iniciales al Fideicomiso, a *pro rata* de su respectiva Participación Proporcional, a efectos de sufragar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Sección II del presente.

"Arquitectos": significan el Estudio Robirosa y/o Bodas Miani & Anger Arquitectos y/o Inglese Consultores S.A.

"Asambleas de Beneficiarios": significa las Asambleas Generales de Beneficiarios y las Asambleas Especiales del Beneficiarios en forma conjunta o indistinta.

"Asesor Comercial": significa cualquier empresa a contratar especializada en el desarrollo, la comercialización y el gerenciamiento de proyectos inmobiliarios.

"Asesores Impositivos": significa el Estudio Basolo, Tomassi & Sánchez.

"Asesores Legales": significa el estudio jurídico Tanoira Cassagne y/o Bolé Abogados.

"Asignación y Distribución de Resultados": significa la regulación de la devolución de Aportes, y la asignación y distribución de utilidades prevista en la Sección XIII del presente.

"Asignación y Distribución Anticipada de Resultados": significa la regulación de la devolución y distribución anticipada de Aportes y Utilidades prevista en la Sección XIII del presente.

"Auditores Contables": es el Estudio Basolo, Tomassi & Sánchez,.

"Autoridades Fiscales": tiene el significado que se le asigna en la Sección IX del presente.

"Autoridad Gubernamental" significa el gobierno nacional o cualquier gobierno provincial, municipal o local de la Argentina o de cualquier otra jurisdicción, o cualquier repartición de los mismos que ejerciere funciones ejecutivas, legislativas y/o judiciales, y/o cualquier otra autoridad competente de regulación y control, incluyendo sin limitación las Autoridades Fiscales, la Provincia de Buenos Aires, la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, la Municipalidad de Berazategui, la Inspección General de Justicia, y el Banco Central de la República Argentina.

"Beneficiarios": significa en forma conjunta los Beneficiarios Clase A y/o los Beneficiarios Clase B, según el contexto lo requiera.

"Beneficiarios Adicionales": son las Personas que se incorporen al Fideicomiso a través de una suscripción de Aportes decidida por una Asamblea de Beneficiarios con condiciones especiales de pago de las Utilidades Adicionales que le corresponden y serán definidas por una adenda a el presente contrato.

"Beneficiarios Clase A": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (1) del presente. También significan aquellas Personas que adquieran Participaciones a otro Beneficiario Clase A con posterioridad a la firma del presente, evidenciada a través de una notificación de cesión.

"Beneficiario Clase B": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (2) del presente. También significan aquellas Personas que adquieran Participaciones a otro Beneficiario Clase B con posterioridad a la firma del presente, evidenciada a través de una notificación de cesión.

"Boletos de Compraventa": significa en forma conjunta los Boletos de Compraventa Antiguo Trinidad y los Boletos de Compraventa Nueva Marinas.

"Boleto de Compraventa Antiguo Trinidad": significa un boleto de compraventa suscrito entre el Fiduciario y uno o más Accionistas Antiguo Trinidad, en virtud de la Oferta de Nuevo Boleto. Este instrumento contendrá las condiciones precedentes, suspensivas, resolutorias y otras a las que estarán sujetas las obligaciones de las partes, los metros cuadrados a entregar y las características de la Unidad Funcional, las restricciones de comercialización, el aporte adicional a cargo del adquirente, las condiciones de entrega de la posesión y escrituración, la sujeción a las futuras reglamentaciones del Proyecto, etc.

"Boleto de Compraventa Nueva Marinas": significa un boleto de compraventa suscrito entre el Fiduciario y uno o más Compradores Nueva Marinas, en relación con la compraventa de una o más Unidades Funcionales y/o uno o más lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble. Según el contexto, comprenderá también los boletos de compraventa que el Fiduciario suscriba en favor de NMHISA o de las Personas que esta designe, con su precio de compra cancelado en su totalidad, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.6. del presente.

"Canje de Ofertas Antiguo Trinidad": significa el reemplazo (canje) de la totalidad de las Ofertas de Boleto Antiguo Trinidad, por Ofertas de Nuevo Boleto, que será llevado a cabo por el Fiduciario con los Accionistas Antiguo Trinidad y los Terceros con Derecho a Lote, con el asesoramiento del Desarrollador, de acuerdo con lo dispuesto en el presente.

"CCYCN": significa el Código Civil y Comercial de la Nación - Ley Nro. 26.994.

"Cobranzas": significa las sumas pagaderas por los Compradores al Fiduciario en concepto de precio de las Unidades Funcionales y/o de los lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, en virtud de los Boleto de Compraventa.

"Comité Ejecutivo": significa el grupo de 3 miembros elegidos por los Fiduciantes Iniciales actuando en forma conjunta en relación con la adopción de ciertas decisiones e iniciativas relativas al Proyecto previstas en el presente.

"Compradores": significan los Accionistas Antiguo Trinidad, los Terceros con Derecho a Lote y los Compradores Nueva Marinas.

"Compradores Nueva Marinas": significan las Personas físicas o jurídicas que adquieran Unidades Funcionales del Proyecto y/o los lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble.

"Contratos con Proveedores": significa cada uno de los contratos que sean celebrados entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y los Proveedores, así como también cada uno de los presupuestos y propuestas de trabajo de Proveedores que sean aprobadas por el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador, en los que se fijen los términos y condiciones de contratación y/o provisión de bienes y/o servicios de los Proveedores, incluyendo sin limitación (salvo disposición en contrario), el Contrato de Desarrollo y Gerenciamiento, el Contrato de Asesoramiento Comercial, el Contrato de Proyecto de Obra, el Contrato de Dirección de Obra, el Contrato de Paisajismo, y los Contratos de Construcción.

"Contratos de Construcción": significa el o los contratos a ser celebrados entre el Fiduciario con la(s) constructoras(s) que designe oportunamente el Fiduciario siguiendo

las instrucciones del Desarrollador, en relación con la construcción de una o más Etapas de la Obra, de conformidad con lo dispuesto en el presente.

“Contrato de Asesoramiento Comercial” significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario y el Asesor Comercial, para que éste asesore al Desarrollador en el desarrollo del Proyecto, el gerenciamiento de la Obra y en cuestiones comerciales vinculadas al Plan de Negocios.

“Contrato de Desarrollo y Gerenciamiento” significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario y el Desarrollador, para que éste realice el desarrollo del Proyecto, el asesoramiento para la ejecución del Plan de Negocios, y el gerenciamiento de la Obra.

“Contrato de Dirección de Obra” significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y el Director de Obra, para que éste realice la dirección de la Obra.

“Contrato de Fideicomiso”: es el presente contrato de fideicomiso de administración suscripto por las Partes y todos sus anexos, los cuales forman parte integrante del mismo.

“Contrato de Paisajismo”: significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y el Paisajista, y sus anexos, en relación con los trabajos de paisajismo de la Obra.

“Contrato de Proyecto de Obra” significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y los Arquitectos, para que éstos realicen el proyecto de la Obra.

“Control” o “Controlante”: es la posibilidad de una Persona, individual o en forma conjunta con otras Personas, de ejercer más de la mitad de los derechos de voto en una sociedad, fideicomiso u otra entidad, o la facultad de dirigir (en forma directa o indirecta) la administración y las políticas de dicha sociedad, fideicomiso o entidad mediante el ejercicio de derechos societarios, fiduciarios, contractuales o de cualquier naturaleza.



ELLI

CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

“Controlada”: es la Persona sobre la cual ejerza Control cualquiera de las Partes del presente.

“Cuentas Fiduciarias”: tiene el significado que se le asigna en la Sección IV del presente.

“Cuenta Fiduciaria en Dólares”: tiene el significado que se le asigna en la Sección IV del presente.

“Cuenta Fiduciaria en Pesos”: tiene el significado que se le asigna en la Sección IV del presente.

“Cuestiones Reservadas”: tendrá el significado asignado en la Sección XII del presente.

“Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad”: significa los siguientes derechos de PTSA a ser cedidos a los Fiduciantes Iniciales en el Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos: todas las aprobaciones administrativas relativas al desarrollo del proyecto *“Puerto Trinidad”* en el estado en el que éstas se encuentran correspondientes a los expedientes N°2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, y al expediente N°10723/96 de la Municipalidad de Berazategui, así como cualquier otra que corresponda por zonificación y otras vinculadas al Inmueble.

“Derechos del Proyecto Marinas del Plata”: significa los siguientes derechos de los que es titular NMHISA en relación con el Proyecto: Masterplan del Proyecto Marinas del Plata, Memoria Técnica y Planos descriptivos del proyecto, Modelo Comercial de explotación del Proyecto, Expediente Municipal y Provincial gestionados por NMHISA.

“Desarrollador”: significa NMHISA.

“Detalle de Honorarios”: tiene el significado que se le asigna en la Sección VIII del presente.

“Días Hábiles”: son los días hábiles bancarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ELLI

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

"Director de Obra": significa el estudio de arquitectura que designe oportunamente el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador para realizar la dirección de la Obra de conformidad con lo dispuesto en el presente.

"Documentos del Fideicomiso": significarán el Contrato de Fideicomiso con todos sus Anexos, los Contratos con Proveedores y cualquier otro acuerdo, convenio o contrato celebrado por una o más Partes en relación con el Proyecto de conformidad con lo previsto en el presente.

"Dólares" o "US\$": significará dólares estadounidenses, es decir la moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica.

"Emprendimientos del Proyecto": significa los diversos emprendimientos y desarrollos inmobiliarios que formen parte del Proyecto.

"Entidad Elegible": significa cualquier entidad financiera local o del exterior de reconocido prestigio en el mercado, seleccionada por el Comité Ejecutivo.

"Etapas": significa cada una de las etapas de construcción en las que sea dividida la Obra del Proyecto por el Desarrollador de acuerdo con el Plan de Negocios.

"Fecha de Vencimiento": tiene el significado que se le asigna en la Sección XV del presente.

"Fideicomiso": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (C) del presente.

"Fideicomisario": significa NMHISA.

"Fiduciantes": son los Fiduciantes Iniciales y los Fiduciantes Adicionales.

"Fiduciantes Iniciales": significa en forma conjunta los Fiduciantes Clase A y el Fiduciante Clase B.

"Fiduciantes Adicionales": son las Personas físicas o jurídicas que se incorporen al Fideicomiso a través de una suscripción de Aportes decidida por una Asamblea de Beneficiarios.

"Fiduciantes Clase A": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (1) del presente.

"Fiduciante Clase B": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (2) del presente.

"Fiduciario": significa Oxant Group SRL

"Fiduciario Sustituto": tiene el significado que se le asigna a dicho término en la Sección X del presente.

"Fondos": significa las sumas depositadas e invertidas en las Cuentas Fiduciarias.

"Fondo de Contingencias": significa una reserva de Fondos hecha en las Cuentas Fiduciarias por el Fiduciario sobre la base de un dictamen del Asesores Impositivos en oportunidad de realizar una distribución de utilidades a los Beneficiarios, a efectos de sufragar Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados o a devengarse, y atender posibles contingencias del Fideicomiso que ocurran o puedan ocurrir, con posterioridad al inicio de dicha devolución.

"Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso": son los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados y exigibles al 31 de diciembre de 2015, incluyendo sin limitación, gastos y honorarios de escrituración del Inmueble, honorarios del Fiduciario, de los Arquitectos, del Asesor Comercial, del Asesores Impositivos, de los Asesores Legales, de los Auditores Contables y los gastos de estructuración, lanzamiento, promoción y publicidad inicial del Proyecto que defina el Desarrollador.

"Gastos e Impuestos del Fideicomiso": son los Gastos del Fideicomiso y los Impuestos del Fideicomiso.

"Gastos del Fideicomiso": tiene el significado que se le asigna en la Sección IX del presente.

"Honorarios": tiene el significado que se le asigna en la Sección VIII del presente.

"Honorarios de los Proveedores": tiene el significado que se le asigna en la Sección VIII del presente.

"Honorarios del Fiduciario": tiene el significado que se le asigna en la Sección VIII del presente.

"Impuestos": significa los tributos, impuestos, tasas y/o contribuciones exigibles en virtud de la legislación aplicable, nacionales, provinciales y/o municipales; actuales o futuros, así como las retenciones, percepciones y/o anticipos a cuenta de los mismos que pudieran corresponder.

"Impuestos del Fideicomiso": tiene el significado que se le asigna en la Sección IX del presente.

"Inmobiliaria": significa la(s) inmobiliaria(s) que el Fiduciario designe oportunamente siguiendo las instrucciones del Desarrollador de conformidad con lo dispuesto en el presente.

"Inmueble": tiene el significado que se le asigna en el Considerando (B) del presente.

"Inversión Elegible": significa (i) depósitos a plazo fijo y en cuentas remuneradas, (ii) la compra de Dólares o divisas, (iii) cuotas partes de fondos comunes de inversión abiertos, y (iv) otras inversiones transitorias que designe en el futuro el Comité Ejecutivo, incluyendo inversiones en el exterior.

"IVA": es el Impuesto al Valor Agregado.

"Mayoría Agravada de Beneficiarios": tendrá el significado asignado en la Sección XII del presente.

"Obra": significa la obra del Proyecto, que será realizada en una o más Etapas y podrá comprender uno o más Emprendimientos del Proyecto.

"Oferta": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

"Oferta de Boleto Antiguo Trinidad": significa una oferta de boleto de compraventa, o documento similar que prometía la entrega de m2, suscripta entre NMHISA y uno o más Accionistas Antiguo Trinidad o Terceros con Derecho a Lote, en relación con el reconocimiento de una o más Unidades Funcionales, hecha en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto.



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

PITELLI
10
05

CAMPITELLI
18 AÑO
4905

“Oferta de Nuevo Boleto”: significa una oferta de boleto de compraventa suscrita entre el Fiduciario y uno o más Accionistas Antiguo Trinidad o Terceros con Derecho a Lote, en reemplazo (canje) de una Oferta de Boleto Antiguo Trinidad, en relación con la compraventa de una o más Unidades Funcionales, hecha de acuerdo con lo dispuesto en el presente.

“Otras Partes”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

“Paisajista”: significa la empresa o profesional paisajista a cargo del paisajismo del Proyecto, que el Fiduciario designe oportunamente siguiendo las instrucciones del Desarrollador de conformidad con lo dispuesto en el presente.

“Partes”: son los Fiduciantes Iniciales y Beneficiarios, el Desarrollador, el Fideicomisario y el Fiduciario; y en caso de su incorporación al Fideicomiso mediante una notificación de cesión, los Fiduciantes Adicionales y Beneficiarios.

“Parte Vendedora”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

“Participación Proporcional”: significa la proporción que representa la Participación de un Beneficiario en las Participaciones Totales, expresada como porcentaje (%).

“Participación”: tendrá el significado asignado en la Sección XIII del presente.

“Participaciones Ofrecidas”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

“Participaciones Restringidas”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

“Participaciones Totales”: es el total de las Participaciones en el Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso”: tiene el significado que se le asigna en la Sección IV del presente.

“Período de Decisión”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

"Persona": significa cualquier persona individual o física y colectiva, ideal o jurídica, sociedad comercial o civil de cualquier tipo, de derecho público o privado, fideicomiso, organización sin personería jurídica, asociación, u otra entidad aún carente de regularidad.

"Persona Convocante": tendrá el significado asignado en la Sección XII del presente.

"Persona Indemnizable": tiene el significado que se le asigna en la Sección XI del presente.

"Persona Restringida": son las Personas inhabilitadas para ejercer el comercio, las procesadas o condenadas por algún delito penal y/o por la justicia federal, las fallidas, concursadas, en cesación de pagos o manifiestamente insolventes, así como también aquellas cuya actividad consista en: a) la producción o comercio de bienes o servicios considerados ilegales en la República Argentina, o b) la financiación del terrorismo, y el encubrimiento y/o el lavado de activos de origen delictivo.

"Pesos" o "\$": significará pesos argentinos, es decir la moneda de curso legal en la República Argentina.

"Plan de Comercialización": significa el plan de comercialización del Proyecto que forme parte del Plan de Negocios y sea formulado por el Desarrollador.

"Plan de Distribución en Especie": tendrá el significado asignado en el Artículo 13.9 del presente.

"Plan de Negocios": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (A) del presente; su formulación corresponde al Desarrollador y podrá sufrir modificaciones y adaptaciones, que estarán a cargo del Desarrollador, en función de diversos factores, incluyendo pero no limitado a, la evolución de precios y costos de construcción, la estrategia comercial, el contexto macroeconómico, y las variaciones del mercado inmobiliario. Se estima que el Plan de Negocios será formulado por el Desarrollador en o antes del 30 de Junio de 2016.

"Plan de Reconducción del Proyecto": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (C) del presente.

“Políticas de Tesorería”: significa las políticas de apertura, mantenimiento, administración, límites, operación y giro de las Cuentas Fiduciarias, las políticas, procedimientos y mecanismos de autorización, emisión y realización de pagos a Proveedores u otras Personas desde las Cuentas Fiduciarias, las políticas y procedimiento para el manejo de Fondos y percepción de Cobranzas en las Cuentas Fiduciarias, y las directivas e instrucciones en materia de tesorería e Inversiones Elegibles, dictadas oportunamente y actualizadas periódicamente por el Comité Ejecutivo, y comunicadas por escrito al Fiduciario.

“Precio de la Cesión”: significará (a) respecto de los Acreedores Dinerarios, la designación como Beneficiarios Clase A con el consiguiente derecho a recibir las Utilidades Clase A, como contraprestación por la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos y por el compromiso de realizar la cesión de los Aportes Iniciales; y (b) respecto de NMHISA, (i) la designación como Beneficiario Clase B con el consiguiente derecho a recibir las Utilidades Clase B; (ii) el derecho a que el Fiduciario realice el Canje de Ofertas Antiguo Trinidad; y (iii) el derecho a recibir ciertas Unidades Funcionales y/o uno o más lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, en uno o más Emprendimientos del Proyecto, según se detalla en el Artículo 2.6. del presente; como contraprestación por la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, la cesión de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata y por el compromiso de realizar la cesión de los Aportes Iniciales.

“Presupuesto”: significará el presupuesto preliminar del Proyecto a ser elaborado oportunamente por el Desarrollador, y que formará parte del Plan de Negocios, el cual podrá sufrir variaciones en más o en menos función de la evolución de precios y costos de construcción, la estrategia comercial, y la necesidad o conveniencia de introducir modificaciones al Proyecto.

“Presupuesto Mínimo”: significará la estimación de los fondos necesarios para la terminación de una Etapa en curso, cancelar la totalidad de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados o exigibles en relación con dicha Etapa, y crear, en su caso, un Fondo de Contingencias, conforme se detalle en el Presupuesto y una proyección actualizada del flujo de fondos del Fideicomiso confeccionada por el Desarrollador.


NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905


CAMPITELLI
MAT. 4905

“Propietario”: significa PTSA.

“Proveedores”: significará cada una de las Personas contratadas por el Fiduciario, siguiendo las indicaciones del Desarrollador, en cumplimiento del Plan de Negocios, a efectos de ejecutar el Proyecto.

“Proyecto”: tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (A) del presente; el mismo podrá sufrir modificaciones y adaptaciones, que estarán a cargo del Desarrollador, en función de diversos factores, incluyendo pero no limitado a, la evolución de precios y costos de construcción, la estrategia comercial, el contexto macroeconómico, y las variaciones del mercado inmobiliario.

“PTSA”: significa Puerto Trinidad SA.

“Registro de las Participaciones”: tiene el significado que se le asigna a dicho término en la Sección XIII.

“Tercero”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

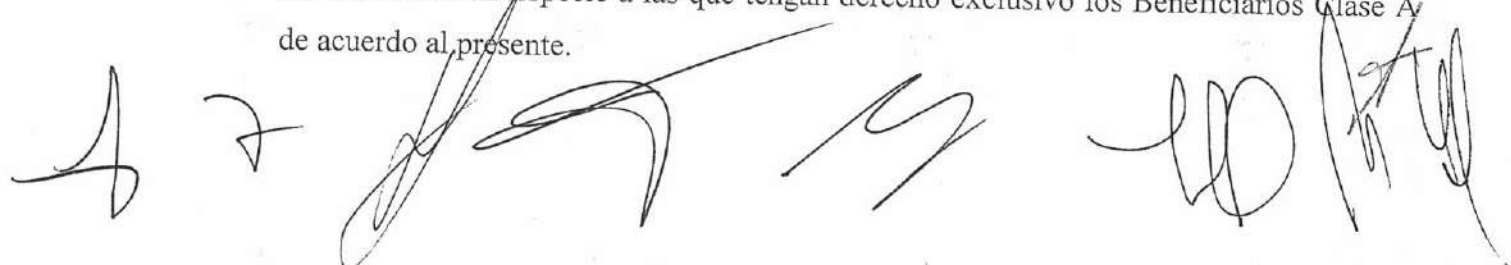
“Terceros con Derecho a Lote”: significa las Personas individualizadas en el listado del Anexo 4 ante quienes NMHISA celebró en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto, un negocio jurídico que lo obligaba a transferir la posesión y dominio de algún lote o unidad funcional en el Inmueble.

“Transferencia”: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente.

“Unidades Funcionales”: significará las unidades funcionales con destino a vivienda, apto profesional, destino comercial, cochera, espacio guardacoches u otros según se prevea en el Plan de Negocios, de los diversos Emprendimientos del Proyecto.

“Utilidades” significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Clase A, las Utilidades Clase B y las Utilidades Adicionales, ya sean Utilidades Líquidas o Utilidades en Especie.

“Utilidades Clase A” significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Líquidas y las Utilidades en Especie a las que tengan derecho exclusivo los Beneficiarios Clase A de acuerdo al presente.



“Utilidades Clase B” significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Líquidas y las Utilidades en Especie a las que tengan derecho exclusivo los Beneficiarios Clase B de acuerdo al presente.

“Utilidades en Especie”: significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios mediante la entrega de Unidades Funcionales, conforme lo dispuesto en el presente.

“Utilidades Líquidas” significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios mediante la entrega de sumas de dinero en efectivo.

“Utilidades Adicionales” significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios Adicionales según las condiciones especiales de pago que se hayan definido para cada Beneficiario Adicional por adenda al presente contrato.

Artículo 1.2. A continuación se listan los Anexos del Contrato de Fideicomiso y su contenido, para referencia:

Anexo 1: Memoria Descriptiva - Plan de Negocios

Anexo 2: Inmueble (Croquis)

Anexo 3: Listado de Accionistas Antiguo Trinidad

Anexo 4: Listado de Terceros con Derecho a Lote

Anexo 5: Detalle de Honorarios

Anexo 6: Detalle de Participación Proporcional de los Beneficiarios

Anexo 7: Modelo de Oferta de Nuevo Boleto

Artículo 1.3. A los fines del presente Contrato de Fideicomiso, a menos que se especifique lo contrario o el contexto lo requiera, (i) los términos definidos comprenderán el plural y el singular; (ii) los términos “en el presente”, “del presente” y “en virtud del presente” y similares se referirán al presente Contrato de Fideicomiso; (iii) el término “inclusive”

significará "incluyendo sin limitación"; (iv) las referencias a cualquier ley o reglamentación se referirán a dicha ley o reglamentación con sus modificatorias periódicas e incluirán cualquier ley o reglamentación sucesora; (v) las referencias a cualquier acuerdo serán a dicho acuerdo con sus modificaciones periódicas de conformidad con los términos de dicho acuerdo; (vi) las referencias a cualquier Persona incluirán a los sucesores y cesionarios permitidos de dicha persona, salvo que el contexto requiera lo contrario; y (vii) los encabezamientos serán a modo de referencia únicamente y no afectarán de modo alguno el significado o interpretación de cualquier disposición del presente.

SECCIÓN II

CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. CESIÓN FIDUCIARIA.

Artículo 2.1. Las Partes constituyen un fideicomiso de administración de objeto inmobiliario en los términos del Capítulo 30, Sección 1° del CCYCN, con la denominación **"FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA"** cuyo objeto será:

1. La adquisición del dominio del Inmueble y de los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad a través de la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, que se hará efectiva a través de la cesión de los derechos originados en dicho acuerdo y que será aportada por los Fiduciantes Iniciales en favor del Fiduciario;
2. La adquisición de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata, a través de la cesión hecha en este acto por NMHISA en favor del Fiduciario;
3. El pago de los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso, mediante la aplicación de los Aportes Iniciales;
4. La realización del Canje de Ofertas Antiguo Trinidad y la emisión de las Ofertas de Nuevo Boleto en favor de los Accionistas Antiguo Trinidad (Anexo 3) y los Terceros con Derecho a Lote (Anexo 4) estableciéndose que cualquier modificación a dichos anexos deberá contar con la firma del Fiduciario, el Desarrollador y al menos un fiduciante inicial;



5. La instrumentación de los Boletos de Compraventa Antiguo Trinidad con los Accionistas Antiguo Trinidad y los Terceros con Derecho a Lote que hayan realizado el canje previsto en el punto 4 una vez obtenidas las aprobaciones municipales y provinciales previstas en el punto 9.
6. La instrumentación de los Boletos de Compraventa Nueva Marinas en favor de NMHISA o de las Personas que esta designe, como contraprestación adicional en favor de NMHISA, según se detalla en el Artículo 2.6. más adelante.
7. El pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso;
8. La ejecución del Proyecto de acuerdo con el Plan de Negocios y el Presupuesto elaborado por el Desarrollador, cuyo componente principal es la construcción de la Obra, y el desarrollo, comercialización y finalización de las distintas Etapas del Proyecto;
9. La realización de las gestiones necesarias ante los Organismos Gubernamentales que sean necesarios con el objeto de obtener las aprobaciones y certificados de prefactibilidad y factibilidad final del Proyecto;
10. La tramitación y obtención de la subdivisión del Inmueble en uno o más lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes, y desarrollarlos dentro de una o más Etapas, en uno o más Emprendimientos del Proyecto, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 2.12. y 2.13 más adelante. Eso incluye, la obligación de dejar organizado jurídicamente las unidades en que se subdivide cada etapa, su reglamento de copropiedad; expensas; reglamento de normas constructivas y convivencia, como así también el cobro, destino, uso y administración de las expensas.
11. La comercialización individual de las Unidades Funcionales de cada Etapa mediante su venta a los Compradores, instrumentada a través de los Boletos de Compraventa Nueva Marinas;
12. La devolución de los Aportes a los Fiduciantes;

13. El pago de las Utilidades Clase A, a los Beneficiarios Clase A, de las Utilidades Clase B, al Beneficiario Clase B, y de las Utilidades Adicionales a los Beneficiarios Adicionales, conforme se establece en el presente;

14. Una vez concluida cada Etapa y cumplidas todas las demás condiciones legales, administrativas, reglamentarias, y contractuales necesarias al efecto, la escrituración de las Unidades Funcionales de dicha Etapa a favor de los respectivos Compradores; y

15. La distribución de las Utilidades Adicionales en favor de los Beneficiarios.

Artículo 2.2. Los Fiduciantes Iniciales designan al Fiduciario para que ejerza la propiedad fiduciaria del Inmueble y se encargue de la administración del Patrimonio del Fideicomiso, e instruyen al Fiduciario para que designe al Desarrollador a cargo del desarrollo y gerenciamiento del Proyecto.

Artículo 2.3. Asimismo por medio del presente, los Fiduciantes Iniciales se obligan a ceder y transferir al Fiduciario en forma simultanea con la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, en o antes de los noventa (90) días corridos a contar de la fecha de firma del presente, en los términos del Artículo 1666° y siguientes del CCYCN, la totalidad de los derechos y acciones emergentes del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos que le corresponden a la parte acreedora, a cuyo efecto los Fiduciantes Iniciales designarán al Fiduciario como comitente del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos en la fecha de cesión y simultáneamente notificarán dicha designación de comitente y cesión a PTSA, en su carácter de deudor cedido por acto público.

Artículo 2.4. Por su parte, NMHISA cede y transfiere por medio del presente al fiduciario -también en los términos del citado Artículo 1666° y siguientes del CCYCN - los Derechos del Proyecto Marinas del Plata.

Artículo 2.5. Asimismo los Fiduciantes Iniciales se comprometen a integrar en idéntico términos al Fiduciario los Aportes Iniciales, a fines de sufragar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso.

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

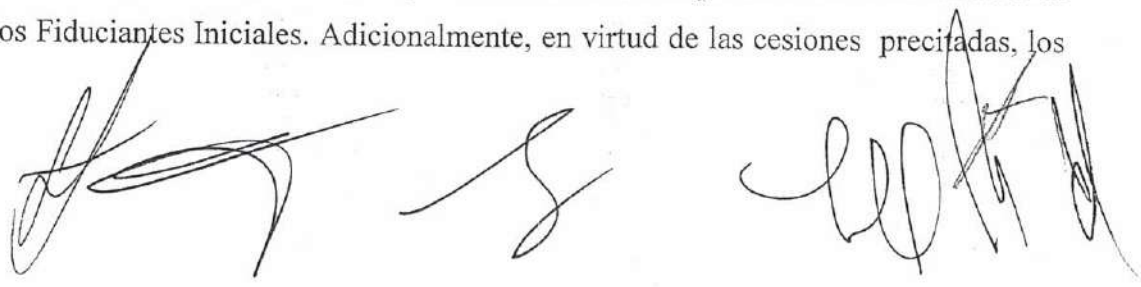
Artículo 2.6.

Como contraprestación por: (a) la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos a ser realizada por los Fiduciantes Iniciales mediante la cual se transferirán al Fiduciario el Inmueble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad; (b) la cesión de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata hecha en este acto por NMHISA en favor del Fiduciario; y (c) el compromiso de los Fiduciantes Iniciales de integrar los Aportes Iniciales; el Fiduciario pagará el Precio de la Cesión, en cumplimiento de lo cual los Acreedores Dinerosos son designados como Beneficiarios Clase A con derecho a recibir Utilidades Clase A y NMHISA es designado como Beneficiario Clase B con derecho a recibir Utilidades Clase B, de conformidad con las disposiciones relativas a Asignación y Distribución de Resultados del Fideicomiso, asimismo y como contraprestación adicional en favor de NMHISA, que se considerará parte integrante del Precio de la Cesión, el Fiduciario realizará el Canje de Ofertas Antiguo Trinidad y adjudicará a NMHISA una cantidad de Unidades Funcionales y/o uno o más lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, a su elección, distribuidas en uno o más Emprendimientos del Proyecto equivalentes a 90.000 metros cuadrados vendibles, a cuyo efecto, el Fiduciario, una vez formulado el Plan de Negocios, invitará a NMHISA a seleccionar las respectivas Unidades Funcionales, lotes y/o macrolotes, dejando constancia escrita de la adjudicación, y posteriormente, una vez obtenidas las aprobaciones municipales y provinciales exigibles (incluyendo los certificados de prefactibilidad y factibilidad final del Proyecto, de corresponder) instrumentará los respectivos Boletos de Compraventa Nueva Marinas en favor de NMHISA o de las Personas que esta designe, con su precio de compra cancelado en su totalidad. Los Boletos de Compraventa Nueva Marinas que se instrumenten en favor de, o siguiendo las indicaciones de NMHISA, contendrán para el Comprador términos y condiciones no menos favorables que los Boletos de Compraventa ofrecidos, suscriptos o a ser suscriptos con otros Compradores.

Artículo 2.7.

Por efecto de la cesión y designación del Fiduciario como comitente del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, el Propietario deberá otorgar la escritura traslativa de dominio directamente a favor del Fiduciario, y este último deberá suscribir la escritura traslativa de dominio, y sufragar los gastos, impuestos y honorarios que le correspondan a la parte compradora, empleando a tal fin los Aportes Iniciales realizados al efecto por los Fiduciantes Iniciales. Adicionalmente, en virtud de las cesiones precisadas, los

7



Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad así como los Derechos del Proyecto Marinas del Plata serán en lo sucesivo de la titularidad del Fiduciario.

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 2.8. El Fiduciario acepta su designación en los términos del Artículo 1666° y siguientes del CCYCN, y manifiesta que acepta y aceptará la designación de comitente, como así también las cesiones, transferencias y compromisos efectuados por los Fiduciantes Iniciales, y se compromete a: (i) aceptar oportunamente, la cesión fiduciaria de los Aportes Iniciales de los Fiduciantes, (ii) adquirir la propiedad del Inmueble, (iii) suscribir la escritura traslativa de dominio del Inmueble, (iv) realizar el Canje de Ofertas Antiguo Trinidad, e instrumentar los Boletos de Compraventa; (v) ejecutar el Plan de Negocios, (vi) atender el pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, (vii) realizar la Obra, (viii) ejercer la propiedad fiduciaria del Patrimonio del Fideicomiso en beneficio de los Beneficiarios, y (ix) cumplir con el objeto del Fideicomiso y con sus restantes derechos y obligaciones de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.

Artículo 2.9. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1669° del CCYCN, Contrato de Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro Público que corresponda, y en tanto se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público (*vgr.* el Inmueble), que se incorporarán al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a su celebración, será suficiente a los fines del citado artículo, el cumplimiento en la oportunidad de su incorporación, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir el texto del Contrato de Fideicomiso en la respectiva escritura. Tal como lo dispone el Artículo 1684° del CCYCN, tratándose el Inmueble de un bien registrable, el Registro correspondiente deberá tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del Fiduciario.

Artículo 2.10. A los fines sufragar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso, y de los restantes Gastos e Impuestos del Fideicomiso, los Fiduciantes deberán ceder al Fiduciario, la propiedad fiduciaria de los Aportes Iniciales y de los Aportes Adicionales, necesarios en la fecha en que este lo solicite en función de los compromisos y necesidades financieras del Fideicomiso y/o del Proyecto, mediante transferencia o depósito en las Cuentas Fiduciarias. Queda expresamente acordado que los extractos de las Cuentas Fiduciarias constituirán suficiente recibo y comprobante de pago de la realización de los Aportes Iniciales y/o de los Aportes Adicionales. En caso de recibir sumas de dinero en

efectivo o antes de la apertura de las Cuentas Fiduciarias, el Fiduciario emitirá el recibo correspondiente al Fiduciante respectivo. Cada Fiduciante Inicial es titular, en su carácter de Beneficiario Inicial, de la Participación Proporcional fijada en la Sección XIII más adelante, y en función de dicha Participación asume en forma individual y simplemente mancomunada, la obligación de ceder al Fiduciario la propiedad fiduciaria de los Aportes Iniciales y/o de los Aportes Adicionales.

Artículo 2.11. Sin perjuicio de lo antedicho, los Fiduciantes Iniciales o el Fiduciario de acuerdo a las recomendaciones efectuadas por el Desarrollador, podrán causar que otras Personas (sea como Fiduciantes Adicionales o bajo otro formato jurídico alternativo) aporten al Fideicomiso las sumas necesarias, para sufragar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, contratados, devengados y/o incurridos o proyectados en relación con una o más Etapas.

Artículo 2.12. De acuerdo con lo que establezca el Plan de Negocios y siguiendo las instrucciones del Desarrollador, el Fiduciario, una vez obtenidas las autorizaciones y permisos pertinentes, podrá subdividir el Inmueble en uno o más lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes, y desarrollarlos dentro de una o más Etapas, en uno o más Emprendimientos del Proyecto, ya sea en forma conjunta, separada, combinada, independiente, directa o indirecta o de cualquier forma, inclusive a través del Desarrollador y los restantes Proveedores o de una o más Personas que cumplan los requisitos de calificación profesional y comercial que establezca el Desarrollador con el Comité Ejecutivo oportunamente, o enajenarlos total o parcialmente para que sean desarrollados directamente por una o más Personas que cumplan dichos requisitos. El Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Desarrollador, podrá incluso aportar en propiedad fiduciaria los lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes subdivididos a uno o más fideicomisos inmobiliarios de desarrollo actuando como Fiduciante y/o Beneficiario y/o Fideicomisario de dichos fideicomisos.

Artículo 2.13. En forma simultánea o coetánea con la formulación del Plan de Negocios el Desarrollador fijará, con el asesoramiento de los Asesores Legales, las reglas, condiciones y marco legal aplicable al Inmueble y al Proyecto, incluyendo sin limitación la definición del marco contractual para el establecimiento de las diferentes estructuras de inversión y desarrollo en cada una de las Etapas del Proyecto y Emprendimientos del Proyecto (vgr. la creación/definición de las diversas entidades asociativas titulares de tierra y/o de áreas comunes, las reglamentaciones del Proyecto, estructuras de garantía, fideicomisos,

7

herramientas de comercialización, acuerdos marco, boleto de compraventa modelo, etc.). En el futuro cada uno de los Emprendimientos del Proyecto (ya sean barrios cerrados, condominios, emprendimientos, áreas comerciales, etc.) que se encaren a lo largo del Proyecto, requerirán la confección de documentación legal específica individual que deberá enmarcarse dentro de los parámetros previamente definidos el Desarrollador fijará, con el asesoramiento de los Asesores Legales.

SECCIÓN III


ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA.

Artículo 3.1. El Fiduciario ejercerá los derechos y obligaciones emergentes de la propiedad fiduciaria del Patrimonio del Fideicomiso, con el alcance y las limitaciones establecidas en el presente y el Título IV, Capítulo 30, Arts. 1666° y siguientes del CCYCN. En conformidad con lo previsto en el Artículo 1674° del CCYCN, el Fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

Artículo 3.2. Todos los actos que deba llevar a cabo el Fideicomiso serán realizados por el Fiduciario actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso y no a título personal.

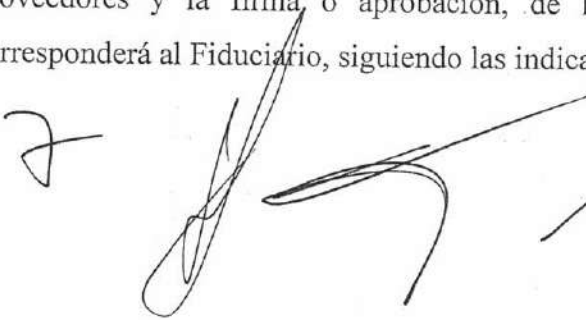




Artículo 3.3. El Fiduciario, en su carácter de agente de pago y retención, realizará todas las retenciones de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, poniendo a disposición de los Fiduciantes toda la documentación y constancias que acrediten el cumplimiento de las obligaciones fiscales que le correspondan por su actuación en tal carácter.

Artículo 3.4. El Fiduciario no podrá por cuenta propia, decidir incurrir en obligaciones de pago fuera del Proyecto y el Plan de Negocios que comporten un endeudamiento del Fideicomiso. No obstante ello, podrá suscribir uno o más préstamos con o sin garantía hipotecaria, con la autorización de una Asamblea de Beneficiarios, de conformidad con lo previsto en la Sección XII.



Artículo 3.5. La ejecución del Proyecto y del Plan de Negocios, la administración y el ejercicio de la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitido, estarán a cargo del Fiduciario, siguiendo —cuando corresponda— las instrucciones y recomendaciones del Desarrollador y del Comité Ejecutivo, de conformidad con lo previsto en el presente.

Artículo 3.6. El desarrollo del Proyecto, la formulación del Plan de Negocios y del Presupuesto, el asesoramiento para la ejecución del Plan de Negocios, y el gerenciamiento de la Obra, estarán a cargo del Desarrollador, de conformidad con el presente y con los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo y Gerenciamiento que se suscriba oportunamente. Para desarrollar sus tareas, el Desarrollador contará con el asesoramiento del Asesor Comercial, quien prestará sus servicios con cargo al Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Asesoramiento Comercial. El Desarrollador tendrá su cargo la designación, negociación, fijación y/o modificación de los términos y condiciones de contratación de los Arquitectos, el Asesor Comercial, el Asesores Impositivos, los Asesores Legales, los Auditores Contables, el Director de Obra, la Constructora, la Inmobiliaria, el Paisajista, y de los restantes Proveedores. El Desarrollador podrá en forma directa o a pedido del Fiduciario, realizar cambios o remociones en la lista de asesores en cualquier momento y sin expresión de causa como así también celebrar nuevos contratos de asesoramiento legal, impositivo, contable en forma simultánea con los asesores designados. La enunciación de los asesores aquí indicada no expresa condición de exclusividad alguna. Asimismo el Desarrollador deberá realizar todos aquellos actos que le hubieran sido asignados o delegados de conformidad con el presente y el Contrato de Desarrollo y Gerenciamiento, a cuyo efecto el Fiduciario, emitirá en su favor y/o de las Personas que éste designe, uno o más poderes de resultar ello necesario o conveniente.

Artículo 3.7. La fijación de las Políticas de Tesorería, corresponden al Comité Ejecutivo; como así también la incorporación de modificaciones no sustanciales a la Obra, al Plan de Negocios, al Presupuesto o al Proyecto; debiendo en cualquier caso informar de ello por escrito al Fiduciario y al Desarrollador, y emitir las instrucciones correspondientes a efectos de su instrumentación en los Documentos del Fideicomiso. La contratación de los Proveedores y la firma o aprobación, de los respectivos Contratos con Proveedores, corresponderá al Fiduciario, siguiendo las indicaciones del Desarrollador.


NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

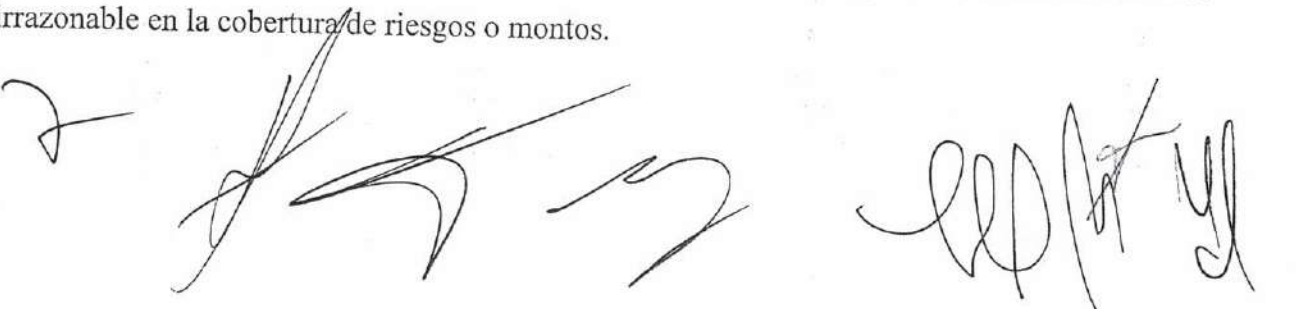

Artículo 3.8. La preventa y venta de las Unidades Funcionales y de los lotes y/o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, estará a cargo de la Inmobiliaria y se llevará a cabo con la coordinación y supervisión del Desarrollador, de acuerdo con el Plan de Comercialización.

Artículo 3.9. El Fiduciario no podrá rescindir los servicios del Desarrollador sin el previo consentimiento de una Asamblea de Beneficiarios, de conformidad con lo previsto en la Sección XII.

Artículo 3.10. El Fiduciario, siguiendo las Políticas de Tesorería, deberá invertir los fondos líquidos depositados en las Cuentas Fiduciarias que no deban aplicarse momentáneamente a la ejecución del Proyecto en Inversiones Elegibles, teniendo en consideración en todos los casos que los plazos de colocación de los fondos líquidos deberán guardar relación con la ejecución del Proyecto. En todos los casos, las entidades financieras en que se efectuaren los depósitos deberán ser Entidades Elegibles.

Artículo 3.11. El Fiduciario podrá abstenerse de realizar actos que conforme al presente deba ejecutar a fin dar cumplimiento al objeto del Fideicomiso, basándose en la necesidad de: (i) contar previamente con la opinión y/o asesoramiento del Desarrollador, del Comité Ejecutivo, los Asesores Legales o los Asesores Impositivos o los Auditores Contables, según el caso y/o (ii) contar previamente con instrucciones expresas de los Beneficiarios. Dicha abstención únicamente podrá realizarse en ciertas situaciones especiales donde razonablemente se justifique la necesidad del Fiduciario de contar con dichas opiniones y/o instrucciones. En todo lo relativo a Cuestiones Reservadas, el Fiduciario deberá consultar a los Beneficiarios de conformidad con lo dispuesto en la Sección XII.

Artículo 3.12. De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 1685° del CCYCN, el Fiduciario deberá contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del Fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro serán los que establezca la reglamentación de dicha norma y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El Fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757° del CCYCN y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.





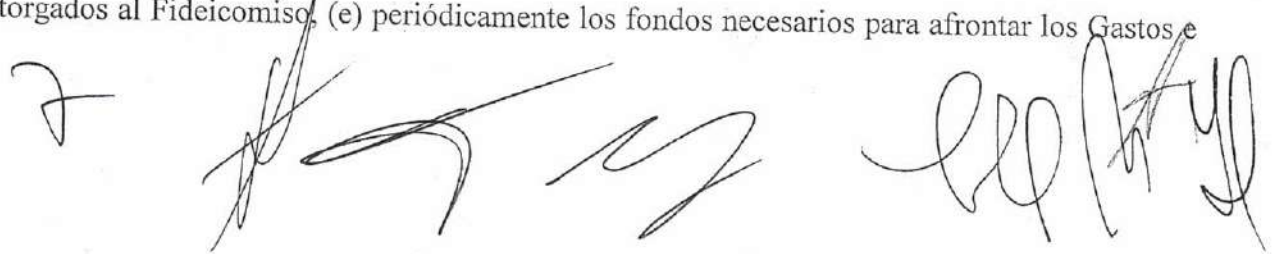
SECCIÓN IV

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. CUENTAS FIDUCIARIAS.

Artículo 4.1. El patrimonio del Fideicomiso estará conformado por (i) el Proyecto, el Plan de Negocios, conjuntamente con los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad y los Derechos del Proyecto Marinas del Plata; (ii) los Aportes, (iii) los Boletos de Compraventa, (iv) las Cobranzas, y todos los derechos creditorios, bienes y fondos provenientes de la venta y preventa de las Unidades Funcionales y de los lotes y/o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, (v) el Inmueble, con todas sus mejoras, muebles y derechos, (vi) la Obra, (vii) en general, los derechos, créditos, bienes, fondos en efectivo y obligaciones que se originen como consecuencia de la implementación y ejecución del Proyecto y el Plan de Negocios, (viii) los Fondos y las Cuentas Fiduciarias, (ix) los intereses y otras sumas de dinero que deban ingresar al patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de las Inversiones Elegibles, y (x) todos los demás bienes, derechos y obligaciones de cualquier naturaleza emergentes de la ejecución del objeto del presente Fideicomiso que puedan o deban considerarse como activos (colectivamente, el "**Patrimonio del Fideicomiso**").

Artículo 4.2. El Fiduciario, en representación e interés de los Beneficiarios y en nombre del Fideicomiso, abrirá y mantendrá las siguientes cuentas fiduciarias (las "**Cuentas Fiduciarias**"): (a) una cuenta corriente en Pesos abierta en una Entidad Elegible a nombre del Fideicomiso (la "**Cuenta Fiduciaria en Pesos**"); (b) una cuenta corriente en Dólares abierta en una Entidad Elegible a nombre del Fideicomiso (la "**Cuenta Fiduciaria en Dólares**"); y (c) cualquier otra cuenta bancaria o bursátil que en el criterio del Comité Ejecutivo resulte necesaria o conveniente a los efectos de dar cumplimiento al objeto del presente, abierta en una Entidad Elegible a nombre del Fideicomiso. Las Cuentas Fiduciarias serán abiertas, mantenidas, administradas, operadas y giradas en forma conjunta y/o indistinta por el Fiduciario, y/o en su caso, por otras Personas, de conformidad con las Políticas de Tesorería.

Artículo 4.3. En las Cuentas Fiduciarias se depositarán: (a) los Aportes Iniciales y los Aportes Adicionales; (b) las Cobranzas por ventas, cuotas y/o gastos y/o expensas de mantenimiento que deban pagar los Compradores; (c) los aportes para Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso, en la medida que ello sea necesario, (d) los Préstamos que le sean otorgados al Fideicomiso, (e) periódicamente los fondos necesarios para afrontar los Gastos e



TELLI
ANO
1905

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

Ingresos del Fideicomiso, y (f) cualquier otra suma de dinero que deba ingresar al Fideicomiso como consecuencia de la ejecución del Proyecto y el Plan de Negocios. En los casos que se conforme el Fondo de Contingencias, el mismo se hará con los Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias. Desde las Cuentas Fiduciarias se debitarán también todos los pagos que correspondan ser efectuados por el Fideicomiso en virtud del Presupuesto y el Plan de Negocios, y las inversiones previstas en el Artículo 3.10., sujeto al cumplimiento de las condiciones y requisitos que allí se establecen.

SECCIÓN V

RENDICIÓN DE CUENTAS. ESTADOS CONTABLES.

Artículo 5.1. La fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso será el 31 de Diciembre de cada año, fecha a la cual el Fiduciario confeccionará los estados contables del Fideicomiso.

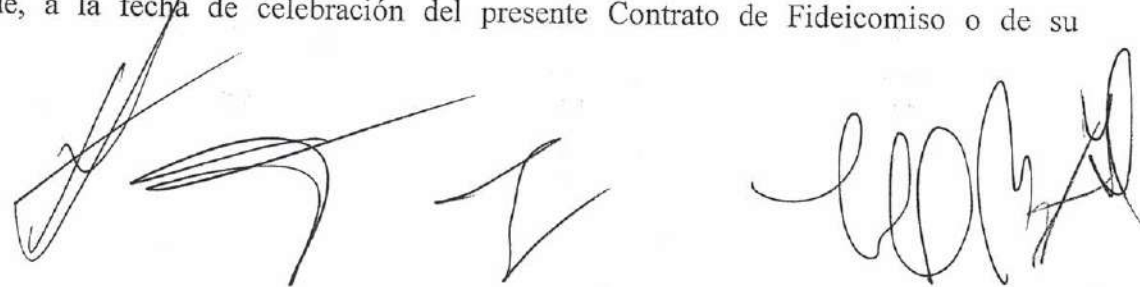
Artículo 5.2. El Fiduciario cumplirá su obligación anual de rendición de cuentas enviando a los Beneficiarios por correo electrónico una copia de los estados contables y poniendo a su disposición, en las oficinas del Fiduciario, los originales debidamente firmados y una copia simple de los mismos, el décimo (10°) Día Hábil posterior a la fecha de confección de los mismos, pero no más allá del 30 de marzo del año en curso. Si no existieran objeciones fundadas a los estados contables de parte de los Beneficiarios, los mismos se reputarán aceptados dentro de los treinta (30) días corridos del envío de copias y puesta a disposición por parte del Fiduciario. De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 1676° del CCYCN, la rendición de cuentas podrá ser solicitada por los Beneficiarios, por los Fiduciantes o por el Fideicomisario, conforme a la ley y a las previsiones contractuales aquí previstas más arriba.

SECCIÓN VI

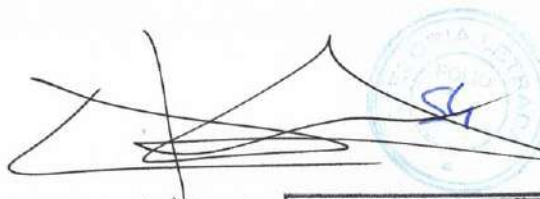
DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LAS PARTES.

Artículo 6.1. Cada uno de los Fiduciantes declara y manifiesta respecto de sí mismo que, a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso o de su

2



ELLI
NO
105
PITELLI



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

incorporación al Fideicomiso mediante una notificación de cesión o una suscripción de Aportes:

6.1.i. Es una persona jurídica debidamente constituida y existente conforme las leyes de la República Argentina, o una persona física con las facultades necesarias para llevar a cabo las operaciones y actividades en las que participa;

6.1.ii. No es objeto de ninguna restricción legal, judicial o contractual que afecte en forma sustancialmente adversa la disposición de sus bienes en general o de los Aportes de su propiedad en particular;

6.1.iii. La cesión de los Aportes de su propiedad, al Fiduciario constituye un acto y un negocio jurídico que está legal, estatutaria y contractualmente capacitado y autorizado a realizar;

6.1.iv. La celebración del presente Contrato de Fideicomiso ha sido autorizado, en el caso de personas jurídicas, por sus respectivos órganos sociales, en todos sus términos y condiciones;

6.1.v. La celebración del Contrato de Fideicomiso y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciante conforme al mismo no violan ni violarán ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguna disposición del contrato constitutivo o del estatuto o de cualquier otro documento de constitución del Fiduciante ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento sustancial a ninguna disposición dictada por una Autoridad Gubernamental o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el Fiduciante sea parte o por el cual se encuentra obligado;

6.1.vi. Ningún consentimiento, autorización, aprobación, notificación, presentación y/o cualquier otra acción ante cualquier Autoridad Gubernamental u otra Persona es requerida a los fines de la constitución y perfeccionamiento de la cesión de los Aportes, ni a los fines del ejercicio por parte del Fiduciante de todos sus derechos y obligaciones contemplados bajo el presente Contrato de Fideicomiso.

7  

Artículo 6.2. El Fiduciario declara y manifiesta, que a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso y a la respectiva fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del Inmueble:

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

6.2.i. Es una persona jurídica debidamente autorizada por las autoridades competentes para desempeñarse en el cargo que asume, y cuenta con toda otra autorización necesaria para llevar a cabo las operaciones y actividades en las que participa;

6.2.ii. Goza de todas las facultades necesarias para asumir y cumplir válidamente sus obligaciones previstas en el presente sin violar las disposiciones de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución que le es aplicable, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que haya celebrado;

6.2.iii. El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones válidas y vinculantes, que le son exigibles de conformidad con las disposiciones del presente;

6.2.iv. Ningún consentimiento, autorización, aprobación, notificación, presentación y/o cualquier otra acción ante cualquier Autoridad Gubernamental u otra Persona es requerida a los fines de la constitución y perfeccionamiento del Contrato de Fideicomiso, ni a los fines del ejercicio de todos sus derechos y obligaciones contempladas bajo el presente.

SECCIÓN VII

COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Artículo 7.1. Durante toda la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, los Fiduciantes se obligan y comprometen asimismo a:

7.1.i. Cumplir, en tiempo y forma, con todas y cada una de las obligaciones a su cargo emergentes de la normativa aplicable y/o de las demás disposiciones, contratos y reglamentaciones que resulten aplicables a los Fiduciantes;

7.1.ii. Tomar y adoptar, pronta y diligentemente, todas las medidas razonables o necesarias, según las circunstancias para evitar que el Fiduciario y el Desarrollador

puedan sufrir algún perjuicio como consecuencia de su participación y actuación en el presente Contrato de Fideicomiso;

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

7.1.iii. Informar de inmediato al Fiduciario y al Desarrollador sobre la existencia u ocurrencia de cualquier hecho o situación del que tenga conocimiento, que pudiera afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso.

Artículo 7.2. Mientras el presente Contrato de Fideicomiso se hallare vigente, el Fiduciario se obliga y compromete a:

7.2.i. Cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos que se encuentran determinados en el presente Contrato de Fideicomiso, no pudiendo imponerse al Fiduciario ninguna otra función, responsabilidad u obligación que no sean las estipuladas en el mismo;

7.2.ii. Cumplir acabadamente con todas las normas, disposiciones, regulaciones y reglamentaciones generales de las Autoridades Gubernamentales, y con aquellas que sean exigibles por contrato o por convención al Fideicomiso, al Fiduciario y/o al Proyecto;

7.2.iii. Abonar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso con cargo al Patrimonio Fideicomitado;

7.2.iv. Presentar ante las Autoridades Fiscales correspondientes todos los informes impositivos u otros que legalmente correspondan a la constitución y ejecución del presente Fideicomiso;

7.2.v. Rendir cuenta de la administración del Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en la Sección V del presente;

7.2.vi. No disponer ni aplicar el Patrimonio del Fideicomiso a un objeto distinto al establecido en el Plan de Negocios, en el Contrato de Fideicomiso y o en las instrucciones dadas por los Beneficiarios de conformidad con lo previsto en la Sección XII. El Fiduciario no podrá igualmente gravar en ningún caso el Inmueble excepto en los supuestos de préstamos con la autorización previa y expresa de una Asamblea de Beneficiarios, de conformidad con lo previsto en la Sección XII. La presente disposición

se reputa como un pacto expreso en contrario al principio normativo establecido en el artículo 1688° del CCYCN; y


NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

7.2.vii. Contratar todos los seguros en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y con la realización de la Obra que fueran (i) exigidos por ley o contrato, o por las Autoridades Gubernamentales y (ii) necesarios, habituales y/o convenientes según recomendación del Desarrollador, incluyendo en especial el seguro de responsabilidad civil que cubra por los daños causados por las cosas objeto del Fideicomiso que requiere el Artículo 1685° del CCYCN.


SECCIÓN VIII

HONORARIOS DEL FIDUCIARIO

Y OTROS AGENTES.

Artículo 8.1. Honorarios. (a) El Fiduciario, tendrá derecho a percibir los honorarios (los "**Honorarios del Fiduciario**") que se detallan en el presupuesto aprobado por el Comité Ejecutivo que se adjunta al **Anexo 5** del presente; y (b) el Desarrollador, los Arquitectos, el Asesor Comercial, los Asesores Impositivos, los Asesores Legales, los Auditores Contables y los restantes Proveedores, tendrán derecho a percibir los honorarios los "**Honorarios de los Proveedores**", y en forma conjunta con los Honorarios del Fiduciario, los "**Honorarios**") que se fijen en los respectivos Contratos con Proveedores que oportunamente se adjuntarán al **Anexo 5**.

Artículo 8.2. El pago de los Honorarios referidos en esta Sección VIII se realizará en Pesos o Dólares, según corresponda, y con la periodicidad, condiciones y modalidades de pago acordadas oportunamente con el Fiduciario y con cada uno de los Proveedores en los respectivos Documentos del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, contra la presentación de la respectiva factura, conforme el orden de prelación establecido en el Artículo 9.4.



SECCIÓN IX

COSTOS, GASTOS E IMPUESTOS Y OTRAS EROGACIONES.

Artículo 9.1. Serán a cargo del Fideicomiso (i) los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso; (ii) todos aquellos gastos, erogaciones, contratados, asumidos, incurridos, devengados y exigibles al Fideicomiso de conformidad con el Plan de Negocios, el Presupuesto y la administración y liquidación del Fideicomiso (los "**Gastos del Fideicomiso**"), y (ii) los Impuestos que pudieren corresponder ser abonados con motivo o en ocasión del otorgamiento, instrumentación, cumplimiento o ejecución del presente (en adelante los "**Impuestos del Fideicomiso**").

Artículo 9.2. El Fiduciario en su carácter de agente de retención y pago, deberá efectuar e ingresar las retenciones y los pagos que correspondan en virtud de los Impuestos del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario toma a su cargo el cumplimiento de todas las obligaciones formales y/o regímenes de información establecidos por las autoridades fiscales nacionales, provinciales y/o municipales de la República Argentina (en adelante las "**Autoridades Fiscales**") en relación con el Fideicomiso y con el Patrimonio del Fideicomiso. A los fines del presente Artículo, los Fiduciantes prestarán al Fiduciario toda la colaboración e información necesaria para que el mismo pueda cumplir con sus obligaciones.

Artículo 9.3. A los efectos del Artículo 9.2. precedente, el Fiduciario actuará, de corresponder, sobre la base de la información suministrada por los Fiduciantes.

Artículo 9.4. A continuación se enumeran los gastos e Impuestos que constituyen Gastos e Impuestos del Fideicomiso:

- (i) los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso;
- (ii) los Gastos del Fideicomiso;
- (iii) los Impuestos del Fideicomiso;
- (iv) los costos de adquisición, conservación, custodia, cobro (judicial y/o extrajudicial) transferencia y/o venta del Patrimonio del Fideicomiso;

(v) las primas y premios de los seguros contratados en relación con el Patrimonio del Fideicomiso;

(vi) los gastos relativos al Canje de Ofertas Antiguo Trinidad, o derivados de la instrumentación de los Boletos de Compraventa, a la ejecución del Plan de Negocios, del Presupuesto, del Proyecto y de la Obra;

(vii) los gastos relativos a la ejecución del Plan de Comercialización;

(viii) los Honorarios del Fiduciario, y los Honorarios de los Proveedores; en todos los casos más el I.V.A. aplicable (de corresponder);

(ix) todos los otros gastos previstos en, o incorporados a, el Presupuesto o aprobados por el Desarrollador; y

(x) otros gastos que por estar vinculados con el objeto del Fideicomiso, deban o puedan considerarse por el Fiduciario, el Desarrollador u otros agentes autorizados, en su caso, como Gastos e Impuestos del Fideicomiso.

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

Artículo 9.5. El Fiduciario deberá destinar los Fondos necesarios para atender, en las fechas que corresponda, el pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, actuando de conformidad con las Políticas de Tesorería.

Artículo 9.6. Los Asesores Impositivos del Fideicomiso prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios: (i) obtener números de identificación tributaria, calcular los impuestos adeudados y preparar la declaración y retención de Impuestos del Fideicomiso, (ii) (a) realizar la contabilidad mensual en relación con el Patrimonio Fideicomitado, (b) preparar las memorias y estado de resultados anuales necesarios para su presentación ante (iii) estar cualquier otro servicio exigido por el presente así como cualquier otro relativo al Fideicomiso razonablemente solicitado por el Fiduciario.

Artículo 9.7. Los Auditores Contables del Fideicomiso prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios: (i) auditar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso a los efectos de validar la documentación contable e impositiva a ser presentada a las Autoridades Fiscales u otras Autoridades Gubernamentales, de conformidad con las normas y reglamentos aplicables cuando conforme a los mismos se exija la actuación de

auditor externo o una certificación por contador público, y (ii) prestar cualquier otro servicio exigido por el presente así como cualquier otro relativo al Fideicomiso razonablemente solicitado por el Fiduciario.

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 9.8. Con respecto a todos los Impuestos del Fideicomiso relacionados con el presente Fideicomiso y la actividad del Fiduciario como tal, el Fiduciario deberá basarse en la determinación de los Asesores Impositivos, sin intervención alguna del Fiduciario de la interpretación de las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y demás normas aplicables, así como los criterios a seguir en la determinación de dichos impuestos y el cumplimiento de las demás obligaciones sustanciales y formales. A tales efectos, los Asesores Impositivos informarán al Fiduciario, en términos claramente asertivos, sobre la forma, tiempo y lugar de cumplimiento de todas las obligaciones referidas a los Impuestos del Fideicomiso.

SECCIÓN X

RENUNCIA, REMOCIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.

Artículo 10.1. El Fiduciario podrá renunciar a su carácter de fiduciario bajo el presente Contrato de Fideicomiso, sin expresión de causa dando un preaviso por escrito no inferior a noventa (90) días corridos a NMHISA.

Artículo 10.2. En caso de renuncia del Fiduciario, los Beneficiarios tendrán noventa (90) días corridos contados desde recibida dicha notificación para designar en Asamblea de Beneficiarios un nuevo fiduciario (un "**Fiduciario Sustituto**") y comunicarle al Fiduciario esa designación y la aceptación del cargo por el Fiduciario Sustituto.

Artículo 10.3. Una Asamblea de Beneficiarios, podrá remover al Fiduciario con expresión de causa fundada en el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones bajo el presente a título de culpa o dolo, notificando por escrito tal decisión al Fiduciario saliente con una antelación de (15) quince días corridos, e identificando en la notificación al Fiduciario Sustituto. Una Asamblea de Beneficiarios, podrá remover al Fiduciario en cualquier momento sin expresión de causa, notificando por escrito tal decisión al Fiduciario saliente con una antelación de (60) días corridos, nombrando en su lugar al Fiduciario Sustituto.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Artículo 10.4. Transcurrido el plazo que resulte aplicable, dentro de los cinco (5) días hábiles de aceptado el cargo por el Fiduciario Sustituto, el Fiduciario transferirá el Patrimonio Fideicomitado al Fiduciario Sustituto, dando por concluida su gestión. A partir de la fecha en que el Fiduciario Sustituto haya asumido el cargo y la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitado, todas las referencias al Fiduciario en el presente se interpretarán como referencias a dicho Fiduciario Sustituto, quien asumirá en lo sucesivo todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario bajo este Contrato y será tratado en la misma manera, con el mismo alcance y las mismas consecuencias, que el Fiduciario.

NICOLAS CAMPITEL
ESCRIBANO
MAT. 4905

Artículo 10.5. En caso de renuncia intempestiva o dolosa del Fiduciario, y en caso de remoción con causa en el incumplimiento del Fiduciario a título de culpa o dolo, los gastos de la renuncia y/o remoción serán a cargo del Fiduciario saliente. En caso de renuncia hecha con previo aviso conforme al presente o de remoción sin causa, los gastos serán soportados por los Beneficiarios con cargo al Fideicomiso.

Artículo 10.6. En caso que el Fiduciario se viera imposibilitado de ejercer su cargo por cualquier causa, una Asamblea de Beneficiarios, podrá designar un Fiduciario Sustituto, notificando por escrito tal decisión al Fiduciario saliente, con una antelación de (15) quince días corridos, e identificando en la notificación al Fiduciario Sustituto. En estos supuestos serán de aplicación *mutatis mutandi*, las disposiciones de los Artículos 10.2. y 10.3. precedentes y los gastos serán soportados por los Beneficiarios con cargo al Fideicomiso.

Artículo 10.7. Cualquier presentación para la registración del instrumento que designe a un Fiduciario Sustituto o en virtud del cual se transfiera el Patrimonio Fideicomitado al Fiduciario Sustituto, de ser necesaria, será efectuada por cuenta y orden de los Fiduciantes. La renuncia del Fiduciario y el o los instrumentos mediante los cuales se proceda a remover al Fiduciario, junto con los demás instrumentos y documentos relevantes, de ser necesario, serán registrados, inscriptos y presentados de inmediato por NMHISA actuando en representación de todos los Fiduciantes ante el organismo de contralor correspondiente y ante todos los organismos en los cuales deba registrarse, inscribirse y presentarse este Contrato de Fideicomiso.



PITELLI
10
05

PITELLI

SECCIÓN XI

INDEMNIDAD. DISPOSICIONES VARIAS.

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 11.1. El Fiduciario (y sus funcionarios, administradores, directores, empleados, sus Controlantes y Controladas) y el Desarrollador (y sus funcionarios, administradores, directores, empleados, sus Controlantes y Controladas), (cada uno, respectivamente, una "**Persona Indemnizable**"), serán indemnizados y mantenidos indemnes por los Beneficiarios, en forma conjunta, solidaria e ilimitada respecto de toda pérdida, gastos razonables, daños y perjuicios o lesiones (incluyendo pero no limitándose a honorarios razonables de abogados y otras costas, costos y gastos incurridos en relación con la defensa de cualquier acción, proceso o demanda judicial) debidamente fundados y documentados, y que no sean meramente potenciales, que las Personas Indemnizables sufran o puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo de (i) el cumplimiento por parte del Fiduciario y/o del Desarrollador de sus derechos, tareas y funciones conforme al presente y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el presente, y (ii) cualquier suma que deban pagarse a las Autoridades Fiscales como consecuencia de la aplicación de las respectivas normas impositivas, sus modificaciones, la interpretación de éstas o cualquier determinación realizada por dichas autoridades, en cualquier caso salvo lo dispuesto en el Artículo 11.2. siguiente. A tales efectos, el Fiduciario y/o el Desarrollador (este último previa solicitud por escrito y fundada al Fiduciario) podrá cobrarse las sumas correspondientes del Patrimonio del Fideicomiso y hasta la concurrencia del mismo con prelación a los pagos estipulados en el Artículo 9.4., previa obtención por parte de la Persona Indemnizable de que se trate de sendos dictámenes de los Asesores Legales y de contadores y/o auditores de reconocido prestigio a elección del Fiduciario y/o el Desarrollador, sobre la razonabilidad y los costos de la indemnización. La presente indemnidad se mantendrá vigente hasta el vencimiento del plazo de prescripción que corresponda conforme la naturaleza de la responsabilidad, gastos, Impuestos, costos, o daños y perjuicios de cualquier naturaleza impuestos a, incurridos por, o reclamados contra, la Persona Indemnizable, aún luego de la renuncia o remoción del Desarrollador, del Fiduciario y/o la terminación del presente y la extinción del Fideicomiso. Asimismo y bajo las mismas condiciones podrán realizarse retenciones de Fondos y constituirse reservas de Fondos que subsistan en caso de liquidación o extinción del Fideicomiso.

2

[Handwritten signatures]

Artículo 11.2. Los Beneficiarios no indemnizarán ni mantendrán indemne a la Persona Indemnizable que corresponda, si los actos u omisiones alegados se originaron en culpa, dolo o conducta fraudulenta de dicha Persona Indemnizable, calificada como tal por sentencia firme dictada por un tribunal competente.

Artículo 11.3. Si cualquier disposición del presente fuere declarada por un juez competente como ilegal, inválida o inejecutable, las restantes disposiciones mantendrán plena vigencia, acordando las Partes celebrar los acuerdos complementarios que fueren necesarios para sustituir la disposición afectada por otra que, satisfaciendo los requisitos de legalidad, validez y exigibilidad, procure razonablemente el resultado que las Partes convinieron en el presente.

SECCIÓN XII

ASAMBLEAS DE BENEFICIARIOS.

Artículo 12.1. Oportunidad, lugar y fecha.

(a) Una Asamblea de Beneficiarios podrá ser convocada por (cada uno, una **"Persona Convocante"**): cualquier Beneficiario Inicial, un Beneficiario Adicional con una Participación Proporcional de no menos del veinticinco (25 %) por ciento, el Fiduciario, el Desarrollador, y el Comité Ejecutivo.

(b) Las Asambleas de Beneficiarios se celebrarán en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o de la Provincia de Buenos Aires, en el lugar y fecha que determine la Persona Convocante dentro de los quince (15) días de la notificación de convocatoria la que deberá efectuarse con por lo menos diez (10) días de anticipación.

Artículo 12.2. Convocatoria. La convocatoria a cualquier Asamblea de Beneficiarios (que deberá incluir la fecha, el lugar, los temas a tratar y los requisitos para asistir a las mismas) y se efectuará mediante notificación escrita al domicilio, y a la casilla de correo electrónico oportunamente informada, de las Personas convocadas.

Artículo 12.3. Quórum. La Asamblea de Beneficiarios se considerará constituida en primera convocatoria, con la presencia de Beneficiarios con Participaciones que representen al menos la mayoría (>50%) de las Participaciones Totales y en segunda

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

convocatoria, con la presencia de Beneficiarios que representen al menos el 30% de las Participaciones Totales.

Artículo 12.4. Mayorías. Las decisiones de la Asamblea de Beneficiarios en primera y segunda convocatoria se tomarán con el voto favorable de más del 50% de las Participaciones Totales presentes.

Artículo 12.5. Asamblea de Beneficiarios unánime. Sustitución por acuerdo escrito. Las Asambleas de Beneficiarios podrán celebrarse sin notificación de la convocatoria cuando se reúnan Beneficiarios que representen el 100% de las Participaciones Totales. Podrán sustituirse las Asambleas de Beneficiarios por acuerdo escrito debidamente notificado al Fiduciario por Beneficiarios que representen el 100% de las Participaciones Totales. Asimismo en los casos en que deba o pueda consultarse a una Asamblea de Beneficiarios, el Fiduciario, el Desarrollador o el Comité Ejecutivo, en su caso, podrán enviar una consulta por escrito a los Beneficiarios respectivos, en lugar de convocar formalmente a la Asamblea de Beneficiarios.

Artículo 12.6. Las Partes acuerdan que a los efectos de resolver cualquier Cuestión Reservada (según se define más adelante) en una Asamblea de Beneficiarios se requerirá la presencia (quórum) y el voto favorable de al menos el 66% (2/3) de las Participaciones Totales (una "**Mayoría Agravada de Beneficiarios**").

Artículo 12.7. Las siguientes cuestiones requerirán la expresa aprobación por la Asamblea de Beneficiarios y serán consideradas "**Cuestiones Reservadas**":

- a) La modificación de las disposiciones de la Sección XII aplicables a Asambleas de Beneficiarios y de la Sección XVI a restricciones a la Transferencia de Participaciones.
- b) La modificación a las disposiciones de la Sección XIII aplicables a Asignación y Distribución de Resultados, Utilidades Clase A, Utilidades Clase B y a Asignación y Distribución Anticipada de Resultados.
- c) La remoción y reemplazo del Fiduciario y la designación de un Fiduciario Sustituto, del Desarrollador o del Comité Ejecutivo, y/o la modificación

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

sustancial de sus derechos y obligaciones en los Documentos del Fideicomiso;

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

- d) La modificación de las disposiciones aplicables a Aportes, y en general, cualquier decisión que implique un desembolso de fondos para los Beneficiarios.
- e) La decisión de no ejecutar definitivamente o temporalmente, demorar, suspender o interrumpir una o más Etapas, las modificaciones sustanciales a la Obra, al Plan de Negocios, al Presupuesto o al Proyecto.
- f) La decisión de tomar un préstamo y la resolución sobre la continuidad del Proyecto, cuando no hubiera sido posible obtener en todo o en parte el fondeo necesario a través de Aportes Adicionales, según se establece en el presente;
- g) La modificación de las disposiciones aplicables a préstamos, y la creación de endeudamiento financiero para el Fideicomiso, fuera de los supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso.
- h) La devolución de Aportes y distribución de utilidades a los Beneficiarios mediante la entrega de Utilidades en Especie, de acuerdo con un Plan de Distribución en Especie según se establece en el Artículo 13.9. (a) del presente; y
- i) La decisión de anticipar la Fecha de Vencimiento, y la modificación de las disposiciones relativas a extinción y liquidación del Fideicomiso.
- j) La decisión de incorporar al Fideicomiso a Fiduciarios Adicionales así como el régimen para Beneficiarios Adicionales en su adenda respectiva.

SECCIÓN XIII

PARTICIPACIONES. ASIGNACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

Artículo 13.1. Cada Beneficiario tendrá Participaciones en el Fideicomiso equivalentes a su Participación Proporcional. A los efectos del presente, se entiende por "**Participación**" a la extensión y medida de los derechos y obligaciones de cada Beneficiario en el Fideicomiso, en particular de (i) la obligación de efectuar Aportes, (ii) los derechos políticos en las Asambleas de Beneficiarios, (iii) el derecho a la devolución de los Aportes, y (iv) el derecho a la distribución de utilidades (sin perjuicio que, de acuerdo al presente, solo



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

PITELLI
15

Beneficiarios Clase A tendrán derecho a las Utilidades Clase A, y solo el Beneficiario Clase B tendrán derecho a las Utilidades Clase B).

Artículo 13.2. El Fiduciario llevará en forma escrita y digital un registro de las Participaciones (el “**Registro de las Participaciones**”). El Registro de las Participaciones será la única constancia en virtud de la cual el Fiduciario deberá (i) calcular y solicitar los Aportes, (ii) computar los derechos políticos en las Asambleas de Beneficiarios, (iii) realizar la devolución de los Aportes, y (iv) realizar los pagos de Utilidades a los Beneficiarios. Se deja constancia que, a la fecha del presente, los Beneficiarios Iniciales reúnen el cien (100%) por ciento de las Participaciones Totales, y que cada uno de ellos tiene, en forma individual, la Participación Proporcional que figura detallada en el Anexo 6, todo lo cual el Fiduciario asentará oportunamente en el Registro de las Participaciones.

Artículo 13.3. El Fiduciario deberá asentar en el Registro de las Participaciones todas las variaciones que se produzcan en las Participaciones.

Artículo 13.4. Los Beneficiarios deberán notificar por escrito al Fiduciario cualquier variación que se produzca en la titularidad de las Participaciones en los supuestos de cesión de Participaciones a través del envío de una notificación de cesión debidamente suscripta por cedente y cesionario; o ante la constitución de cualquier derecho, restricción o gravamen sobre las mismas (vgr. Cesiones de derechos económicos de las Participaciones en garantía de créditos). En oportunidad de recibir cada notificación de cesión, el Fiduciario dejará asentado en el Registro de las Participaciones, la nueva Participación Proporcional que corresponda al cedente y al cesionario

Artículo 13.5. Las Utilidades Clase A otorgan los siguientes derechos económicos a los Beneficiarios Clase A: (1) a percibir del Fideicomiso, en forma prioritaria a los Beneficiarios Clase B, Utilidades Líquidas por el equivalente a la *pro rata* de cada Fiduciante Clase A en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, y (2) una vez percibida íntegramente dicha suma, a percibir del Fideicomiso *pari passu* con los Beneficiarios Clase B el cincuenta por ciento (50%) de las Utilidades Líquidas.

Artículo 13.6. Las Utilidades Clase B otorgan los siguientes derechos económicos a los Beneficiarios Clase B: (1) una vez que los Beneficiarios Clase A hubieran percibido íntegramente su respectiva *pro rata* en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Derechos, a percibir del Fideicomiso, *pari passu* con los Beneficiarios Clase A, a *pro rata* el cincuenta por ciento (50%) de las Utilidades Líquidas.

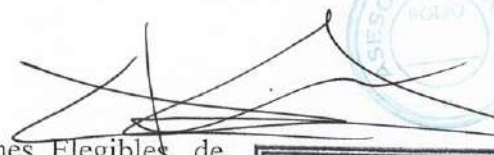
NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 13.7. Las Utilidades Adicionales otorgan los siguientes derechos económicos a los Beneficiarios Adicionales: (1) una vez que los Beneficiarios Clase A hubieran percibido íntegramente su respectiva *pro rata* en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, a percibir del Fideicomiso, *pari passu* con los Beneficiarios Clase A y Clase B, de las Utilidades Líquidas, el porcentaje que fuera acordado en la adenda de cada Beneficiario Adicional.

Artículo 13.8. Asignación y Distribución de Resultados. Ocurrida la Fecha de Vencimiento, tal como lo determine el Desarrollador mediante notificación escrita al Fiduciario, éste procederá a conformar el Fondo de Contingencias, y a distribuir, los Fondos existentes en las Cuentas Fiduciarias que no estén afectados al Fondo de Contingencias ni a Inversiones Elegibles, en el orden de prelación que se indica a continuación: (i) al pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados y exigibles; (ii) el pago de cualquier préstamo, *pari passu* entre los Beneficiarios Participantes y otras Personas que participen en el préstamo, de corresponder; (iii) la devolución *pari passu* de los Aportes a los Beneficiarios, según la respectiva Participación Proporcional; (iv) el pago de las Utilidades Clase A, a los Beneficiarios Clase A y de las Utilidades Clase B, al Beneficiario Clase B, conforme las prioridades que se establecen en el presente, y (v) por último, la distribución *pari passu* de Utilidades Adicionales según la adenda de cada Beneficiario Adicional. (la "Asignación y Distribución de Resultados").

Artículo 13.9. Asignación y Distribución Anticipada de Resultados. En la medida que estando en curso de ejecución una determinada Etapa, o habiendo concluido una Etapa, fuere previsible de acuerdo a las estimaciones y cálculos financieros efectuados por el Desarrollador, que a partir de un determinado período mensual las Cobranzas y/o los Fondos serán suficientes para sufragar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso necesarios para concluir dicha Etapa o completar la siguiente Etapa, entonces el Desarrollador emitirá un Presupuesto Mínimo (a cuyo efecto deberá establecer conjuntamente con el Fiduciario la necesidad de conformar un Fondo de Contingencias) y podrá (pero no estará obligado a) instruir al Fiduciario que proceda en forma anticipada a distribuir periódicamente, al menos en forma mensual, los fondos existentes en las Cuentas Fiduciarias que excedan del Presupuesto

PITELLI
10
95



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

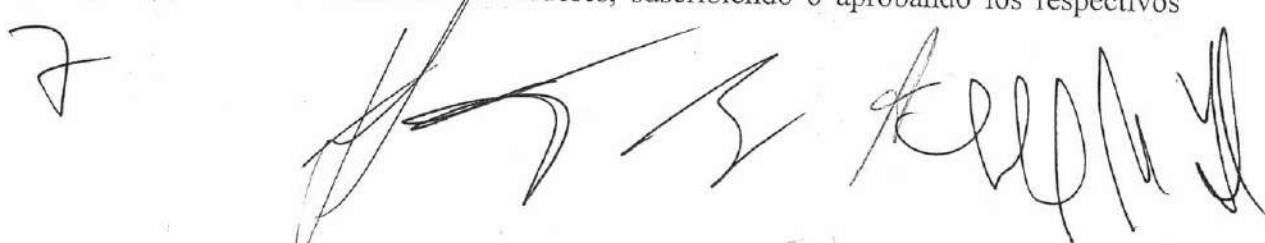
Mínimo y no estén afectados al Fondo de Contingencias ni a Inversiones Elegibles, de acuerdo con el orden de prelación de la Asignación y Distribución de Resultados. Si en cualquier momento, en el razonable criterio del Desarrollador, se hubieran modificado o desaparecido las condiciones que permitieron la distribución anticipada de Aportes y Utilidades a los Beneficiarios, entonces el Desarrollador instruirá al Fiduciario para que suspenda o interrumpa definitivamente dicha distribución.

Artículo 13.10. Utilidades en Especie y Plan de Distribución en Especie. (a) En la medida que, ocurrida la Fecha de Vencimiento existan Unidades Funcionales y/o lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, disponibles no vendidos o comprometidos a Compradores o de otra forma afectadas al Plan de Comercialización, entonces los Beneficiarios deberán acordar en una Asamblea de Beneficiarios convocada por el Fiduciario o el Desarrollador para una fecha no posterior a los treinta (30) días corridos a contar desde la Fecha de Vencimiento, mediante una Mayoría Agravada de Beneficiarios, que devolución de los Aportes pendientes y la distribución de las Utilidades remanentes, de existir, se haga mediante la entrega de Utilidades en Especie, fijando los términos y condiciones en que se realizará dicho plan de distribución alternativo (el “**Plan de Distribución en Especie**”). (b) En caso que no se celebrara la Asamblea de Beneficiarios, no se reuniera el quórum o la Mayoría Agravada de Beneficiarios requerida para adoptar una decisión válida o si, celebrada la Asamblea de Beneficiarios, esta no resolviera sobre el Plan de Distribución en Especie, entonces el Fiduciario llevará adelante el Plan de Distribución en Especie que confeccionará a tal efecto el Desarrollador, en un plazo no mayor a treinta (30) días corridos. Ejecutado el Plan de Distribución en Especie aprobado por la Asamblea de Beneficiarios o fijado por el Desarrollador, según el caso, el Fiduciario procederá inmediatamente a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

SECCIÓN XIV

AGENTES Y ASESORES DEL FIDEICOMISO.

Artículo 14.1. Por el presente los Fiduciantes Iniciales instruyen al Fiduciario para que designe al Desarrollador, a los Arquitectos, al Asesor Comercial, a los Asesores Impositivos, a los Auditores Contables y a los Asesores Legales; debiendo contratar a dichos Proveedores y designar y contratar a los restantes Proveedores, suscribiendo o aprobando los respectivos

7 

4PITELLI
NO
305

68

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Contratos con Proveedores, siguiendo las instrucciones del Desarrollador, según ha sido previsto en la Sección III del presente.

Artículo 14.2. El Desarrollador tendrá a su cargo la fijación y negociación -en nombre y representación del Fideicomiso- de los términos y condiciones de contratación de todos los Proveedores, los que deberán ser ratificados e instrumentados por escrito en los respectivos Contratos con Proveedores con la intervención del Fiduciario.

Artículo 14.3. El Desarrollador, con el asesoramiento del Asesor Comercial determinará la oportunidad y conveniencia de contratar a los distintos Proveedores de acuerdo con la evolución y exigencias del Plan de Negocios.

SECCIÓN XV

VIGENCIA. EXTINCIÓN. LIQUIDACIÓN.

Artículo 15.1. Este Contrato de Fideicomiso finalizará en la fecha en que se haya completado íntegramente el Proyecto, se haya ejecutado el Plan de Negocios, se haya finalizado la Obra y construido cada una de las Etapas, las Unidades Funcionales hayan sido afectadas régimen jurídico previsto, las Unidades Funcionales con Boletos de Compraventa cumplidos se hayan escriturado a favor de sus respectivos Compradores, se hayan pagado íntegramente los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados y exigibles a la fecha (incluyendo el pago de cualquier préstamo, de corresponder) y estén cumplidas las restantes condiciones contractuales, legales o reglamentarias que resulten aplicables (la “Fecha de Vencimiento”). Ocurrida la Fecha de Vencimiento, se extinguirá el Fideicomiso por cumplimiento de su objeto, y el Fiduciario procederá inmediatamente a liquidar el Patrimonio del Fideicomiso devolviendo los Aportes y distribuyendo íntegramente las Utilidades a los beneficiarios de conformidad con las disposiciones sobre Asignación y Distribución de Resultados.

Artículo 15.2. A los efectos del Artículo 1668° del CCYCN, se establece que el Fideicomiso tendrá un plazo de vigencia máximo de treinta (30) años de duración. Transcurrido dicho plazo sin que haya ocurrido la Fecha de Vencimiento, el Inmueble y el Patrimonio del Fideicomiso deberán transferirse al Fideicomisario, o a la Persona que este designe.

7

AMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

69

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 15.3. En caso que se rechace definitivamente la factibilidad del Proyecto,

si el Proyecto se frustrara definitivamente por cualquier causa, o si transcurridos treinta y seis (36) meses a contar de la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio del Inmueble no se hubieran obtenido todas y cada una de las aprobaciones y certificados de prefactibilidad y factibilidad del Proyecto; incluyendo especial el Certificado de Factibilidad final otorgado por la autoridad provincial competente, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Desarrollador, procederá en el menor lapso que le fuera posible, a la realización ya sea por venta directa, subasta, etc. del Inmueble u otros mecanismos que deberá fijar una Asamblea de Beneficiarios mediante una Mayoría Agravada de Beneficiarios. El producido de tal realización, será destinado por el Fiduciario, luego de pagar todos los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados y exigibles a la fecha, y conformar, de corresponder, el respectivo Fondo de Contingencias, del siguiente modo: (1) *en primer lugar*, a pagar *pari passu* a los Accionistas Antiguo Trinidad y a los Terceros con Derecho a Lote, cualquier compensación a la que se haya obligado el Fiduciario ante este supuesto en las respectivas Ofertas de Nuevo Boleto, (2) *en segundo lugar*, a pagar *pari passu* a los Beneficiarios, su respectiva participación en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos hasta cancelar íntegramente dicha suma, (3) *en tercer lugar*, a pagar a NMHISA una compensación en términos no menos favorables que las otorgadas a los Accionistas Antiguo Trinidad y a los Terceros con Derecho a Lote en las Ofertas de Nuevo Boleto, en virtud de la contraprestación adicional prevista a su favor en el presente; y (4) *en cuarto lugar*, si hubiera algún remanente, a distribuirlo de conformidad con las disposiciones sobre Asignación y Distribución de Resultados.

SECCIÓN XVI

PARTICIPACIONES. RESTRICCIONES A LA TRANSFERENCIA.

Artículo 16.1. Los Beneficiarios se obligan a no disponer, vender, transferir, ceder o de cualquier otra forma enajenar o disponer por cualquier título alguna de sus Participaciones salvo de conformidad con lo previsto en la presente Sección XVI.

Artículo 16.2. Prohibiciones de Transferencia Permanentes (Personas Restringidas). En ningún caso los Beneficiarios podrán disponer, vender, transferir, ceder o

[Handwritten signatures]

de cualquier otra forma enajenar o disponer por cualquier título sus Participaciones (indistintamente, una **"Transferencia"**) a una Persona Restringida. Toda Transferencia se encuentra condicionada a la aceptación previa, expresa y por escrito del Fiduciario, hecha en la respectiva notificación de cesión. El Fiduciario podrá rechazar una Transferencia cuando el adquirente propuesto sea, en el criterio del Comité Ejecutivo, una Persona Restringida. A tal efecto, antes de realizar cualquier Transferencia, el Beneficiario deberá proveer al Desarrollador con antelación razonable y por escrito todos los datos identificatorios y antecedentes personales del adquirente propuesto, y el Desarrollador determinará si dicha Persona es o no una Persona Restringida, comunicando su resolución al Fiduciario para que este acepte o rechace la Transferencia.

Artículo 16.3. Carácter General de los Derechos Políticos. Régimen diferenciado de los Derechos Económicos. La Participación Proporcional otorga idénticos derechos políticos entre los Beneficiarios, no existiendo entre ellos distinción alguna en tanto a poder de voto. Por su parte, la devolución de los Aportes y la distribución de las Utilidades a los Beneficiarios Clase A y a los Beneficiarios Clase B, que conforman los derechos económicos de los Beneficiarios, se hará en forma diferenciada conforme lo dispuesto en los Artículos 13.5., 13.6. y 13.7. del presente.

Artículo 16.4. Gastos de Transferencia. Cada Beneficiario deberá soportar los gastos e Impuestos que correspondan a la Transferencia de sus Participaciones.

Artículo 16.5. Transferencias Permitidas. Si un Beneficiario (la **"Parte Vendedora"**) (i) recibiera de una Persona, sea o no un Beneficiario, y que no sea en el criterio del Desarrollador, una Persona Restringida (el **"Tercero"**), a quien deberá habersele informado previamente las limitaciones a la transferibilidad establecidas en el presente, una oferta de compra de buena fe de carácter vinculante para el Tercero respecto de la totalidad o parte de sus Participaciones (la **"Oferta"**) y (ii) deseara aceptar la Oferta, la Parte Vendedora deberá, en forma inmediata y previamente a la aceptación de la Oferta, notificar tal Oferta a los restantes Beneficiarios (las **"Otras Partes"**). Dicha notificación especificará la cantidad de Participaciones que el Tercero desea adquirir (las **"Participaciones Ofrecidas"**), el precio porcentual de Participación, expresado como una suma en efectivo, el nombre del Tercero, y la totalidad de los términos y condiciones de la Oferta (incluyendo especialmente, fechas y formas de pago). Las Otras Partes tendrán un plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de

2



recepción de la notificación (el "**Período de Decisión**"), para ejercer el derecho de adquisición preferente que se enuncia a continuación.

NICOLÁS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 16.6. Derecho de adquisición preferente (*first refusal*). Cualquiera de las Otras Partes podrá optar por adquirir las Participaciones Ofrecidas al mismo precio, términos y condiciones establecidos en la Oferta. Si todas las Otras Partes aceptaran comprar a la Parte Vendedora las Participaciones Ofrecidas, cada una de ellas tendrá derecho a adquirir las Participaciones Ofrecidas a *pro rata* de sus respectivas Participaciones (pero detrayendo de las Participaciones Totales a efectos del cómputo, las Participaciones de la Parte Vendedora). En el caso en que una de las Otras Partes decidiera no adquirir las Participaciones Ofrecidas, las Otras Partes restantes podrán adquirir, también a *pro rata* de sus respectivas Participaciones (pero detrayendo de las Participaciones Totales a efectos del cómputo, las Participaciones de la Parte Vendedora y las Participaciones de las Otras Partes no participantes), **no menos que el total** de las Participaciones Ofrecidas. La Transferencia de las Participaciones Ofrecidas a favor de la/s Otra/s Parte/s que hubiere/n decidido adquirir dichas Participaciones, deberá ser perfeccionada en el lugar y plazos fijados en la Oferta, o en su defecto, en los acordados por las Partes involucradas, pero siempre antes de los sesenta (60) días contados desde la expiración del Período de Decisión. En la fecha fijada para el perfeccionamiento de la Transferencia de las Participaciones Ofrecidas, la Parte Vendedora deberá, notificar la Transferencia de las mismas al Fiduciario mediante una Notificación de Cesión y suscribir toda otra documentación usual en este tipo de transacciones incluyendo indemnidades que la Parte Vendedora otorgará a la/s Otra/s Parte/s compradora/s respecto de la titularidad de las Participaciones Ofrecidas y su capacidad para perfeccionar la Transferencia.

Artículo 16.7. Caso en que no se ejerzan los derechos de adquisición preferente. Si la/s Otra/s Parte/s notificara/n a la Parte Vendedora que no ejercerá/n los derechos acordados bajo el Artículo 16.6. precedente, o si transcurriera el Período de Decisión sin que los mencionados derechos se ejercieran respecto del total de las Participaciones Ofrecidas, la Parte Vendedora quedará en libertad de transferir **no menos que el total** de las Participaciones Ofrecidas al Tercero, al precio, términos y condiciones establecidos en la Oferta, dentro de un plazo de hasta ciento veinte (120) días contados desde la finalización del Período de Decisión. Si la Transferencia no se realizara dentro del plazo de ciento veinte

PITELLI
10
05

72

(120) días mencionado, o si hubiera una modificación sustancial a los términos y condiciones de la Oferta, entonces la Parte Vendedora deberá cumplir nuevamente con el procedimiento establecido en la presente Sección para proceder a la venta de sus Participaciones.

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Artículo 16.8. Libre transferencia de Participaciones. Las Partes acuerdan que las restricciones establecidas en la presente Sección no serán de aplicación para el caso de Transferencia de Participaciones de un Beneficiario a una Persona Afiliada en la medida en que la adquirente, sucesores y adquirentes subsecuentes sean también Personas Afiliadas de aquella. Tampoco resultarán aplicables en los supuestos de venta de Participaciones por el Fiduciario sujetas a Penalidad conforme está previsto en el Artículo 2.12.(vii) del presente.

Artículo 16.9. Situación de terceros en relación a estas disposiciones. En caso que alguno de los Beneficiarios procediera a disponer, vender, transferir, ceder o de cualquier otra forma enajenar o disponer por cualquier título alguna de sus Participaciones, dicho Beneficiario deberá causar, como condición de perfeccionamiento de tales actos, que la contraparte acepte quedar sujeta a los términos del presente, a cuyos efectos el adquirente deberá suscribir conjuntamente con el Beneficiario cedente y entregar al Fiduciario, la Notificación de Cesión. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de los Beneficiarios de disponer libremente de sus derechos patrimoniales relativos a las Utilidades.

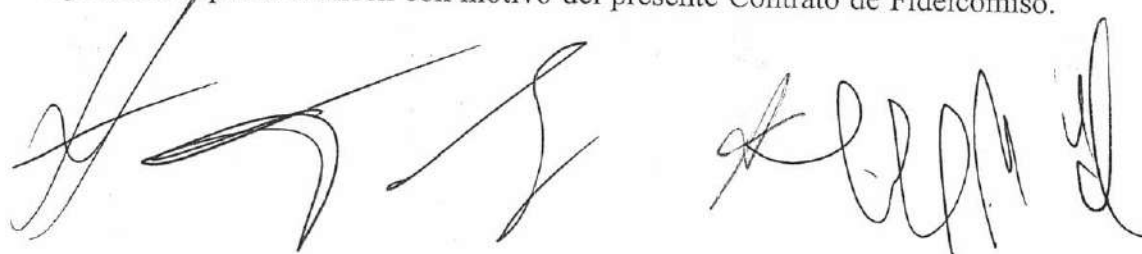
Artículo 16.10. Nulidad en caso de incumplimiento. Cualquier Transferencia de Participaciones hecha por alguno de los Beneficiarios en violación de las disposiciones previstas en la presente Sección será nula de pleno derecho y no tendrá validez alguna frente a los restantes Beneficiarios, el Tercero, el Fiduciario u otras Personas en general. La Parte incumplidora será responsable por los daños y perjuicios derivados de tal incumplimiento.

SECCIÓN XVII

DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE.

Artículo 17.1. A todos los efectos del presente Contrato de Fideicomiso, las Partes constituyen domicilios especiales en los domicilios que se indican en el encabezado del presente y en cada Notificación de Cesión, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se realicen con motivo del presente Contrato de Fideicomiso.

7



TELLI
TELLI

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905



Las Partes acuerdan que, a los fines legales y fiscales, el domicilio del Fideicomiso será **25**
De Mayo 158, 2do piso, Oficina 47, CABA.

Artículo 17.2. Dichos domicilios subsistirán hasta tanto sean reemplazadas por otro domicilio de la República Argentina, y tal reemplazo sea notificado a las restantes Partes por medio escrito y fehaciente.

Artículo 17.3. Todas las notificaciones, pedidos, reclamos y otras comunicaciones exigidas o permitidas en virtud del presente Contrato de Fideicomiso se harán por escrito y se considerarán debidamente efectuadas una vez entregadas en persona, o recibidas en el caso de cartas, documentos o telegramas colacionados, en los domicilios antes indicados. La constancia de envío de correos electrónicos enviados a casillas de correo electrónico válidas debidamente informadas por escrito por las Partes se reputan válidas y suficientes.

Artículo 17.4. La celebración, interpretación y cumplimiento de este contrato se registrará íntegramente por las leyes de la República Argentina.

Artículo 17.5. Todo conflicto, diferendo o controversia que se suscite entre las Partes en relación con este Contrato de Fideicomiso, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, ejecución, cumplimiento o resolución, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de dicho organismo para el arbitraje de derecho que las partes conocen y aceptan. La decisión será obligatoria y vinculante para las Partes, sus sucesores y cesionarios. Las Partes renuncian, a todo derecho a reclamar o apelar la decisión arbitral. Todas las tasas, honorarios, costos y gastos relacionados con el arbitraje serán soportados por la Parte perdedora. Si alguna Parte alegara la nulidad o invalidez del presente Artículo, o de cualquier modo intentara eludir la competencia del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, será responsable por los daños y perjuicios que le ocasionara a las restantes Partes.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD EN EL LUGAR Y FECHA INDICADOS EN EL ENCABEZAMIENTO DEL PRESENTE SE FIRMAN TANTOS EJEMPLARES COMO PARTES INTERVINIENTES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO. *Emendado el domicilio de OXANT GROUP S.A. del Fideicomiso: se: 25 de Mayo 158, 2do piso oficina 47. Vela-*

[Handwritten signatures and initials]

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

POR VICBOR S.R.L.

FIRMA: 

CARGO: Socio Gerente

ACLARACIÓN: Luis J. Toleda

POR MOVIXIMITY S.A.

FIRMA: 

CARGO: Presidente

ACLARACIÓN: MARTIN IGLESIAS

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

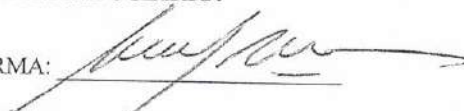
POR NUEVA MARINAS DE HUDSON
INVERSORA S.A.

FIRMA: 

CARGO: Presidente

ACLARACIÓN: MARTIN IGLESIAS

POR EL FIDUCIARIO:

FIRMA: 

ACLARACIÓN: OXANT GROUP SRL

CARGO: SOCIO GERENTE

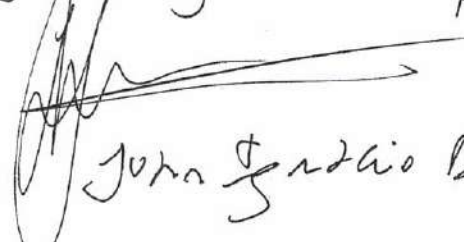
ACLARACIÓN: _____

MARTIN IGLESIAS

FIRMA: 

GASTOS PAYASLIAN

FIRMA: 

Juan Ignacio Buchwald

Juan Ignacio Buchwald

JUAN CARLOS CONNO

FIRMA: 

JORGE VICTOR MARIO ORIOLO

FIRMA: 

NAHUEL MARIANO VIGNA

Firma/s certificada/s en
sello N° F-012413064.....
Bs. As. 18-02-2016 Conste
> Anexos F002632731
> F002632732

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905



CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

ASESORIA
FOLIO
75
ADA

FIRMA: _____

MARTIN PABLO GANDARA

FIRMA: _____

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

Firma/s certificada/s en
sello N° FO 124.130.64.....
Bs. As. 18-02-2016. Conste
5 Anexos FO 02632731
7 FO 02632732

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905



ACTA DE CERTIFICACIÓN DE FIRMAS
LEY 404



ANEXO

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

002632731

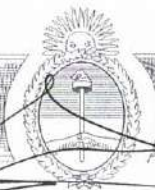
1 Buenos Aires, 18 de febrero de 2016. En mi carácter de escribano
2 Titular del Registro Notarial número 630, de la Capital Federal.-----
3 CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 154 del LIBRO
6 número 21, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s y documento/s de identidad se menciona/n a continuación así como
8 la justificación de su identidad. Los comparecientes son: **Antonio Daniel TORRECILLA**
9 (D.N.I. 21.393.245), **Fernando NOGUERA** (D.N.I. 17.730.231), **Juan Ignacio ABUCHDID** (D.N.I.
10 20.416.441), **Gastón PAYASLIAN** (D.N.I. 20.416.441), **Juan Carlos CONNO** (D.N.I.
11 4.534.392), **Jorge Víctor Mario ORIOL** (D.N.I. 11.584.566), **Nahuel Mariano VIGNA** (D.N.I.
12 26.312.719), **Martín Pablo GANDARA** (D.N.I. 22.041.437), y **Martín IGLESIAS** (D.N.I.
13 22.200.252), personas de mi conocimiento, doy fe; quienes manifiestan actuar, el primero en nombre y
14 representación, en su carácter de Gerente de "VICBOR S.R.L." con sede social en Hipólito Irigoyen
15 1331, Avellaneda, Prov. de Buenos Aires a mérito de: a) Contrato Social formalizado por escritura del
16 09/11/2004, folio 737, bajo el n° 193, ante el Escribano Pablo Adrian Colman Lerner, Registro 243 de
17 esta Ciudad, inscripto en I.G.J. el 22/11/2004, bajo el n° 10596, libro 121, tomo de SRL; b) Cesión de
18 cuotas formalizado por instrumento privado del 27/07/2005, inscripto en I.G.J. el 06/09/2005, bajo el
19 n° 6253, libro 122, tomo de SRL; c) Cesión de cuotas formalizado por instrumento privado del
20 19/12/2006, inscripto en I.G.J. el 08/02/2007, bajo el n° 1167, libro 126, tomo de SRL; d) Reforma de
21 Estatuto formalizada por escritura del 13/03/2007, folio 198, bajo el n° 82, ante la Escribana Andrea N.
22 Molojazz, interinamente a cargo del Registro 88 de esta Ciudad, inscripta en I.G.J. el 27/03/2007, bajo
23 el n° 2710 del libro 126, tomo de SRL; y e) Cesión de cuotas formalizado por instrumento privado del
24 28/05/2009, inscripto en I.G.J. el 18/06/2009, bajo el n° 5153, libro 131, tomo de SRL, de donde surge
25 su designación manifestando el compareciente que su cargo se encuentra vigente y no lo ha sido

CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905



LEGALIZACION

LEY 404



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

L 013140312

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, LEGALIZA la firma y sello del escribano **NICOLAS CAMPITELLI**

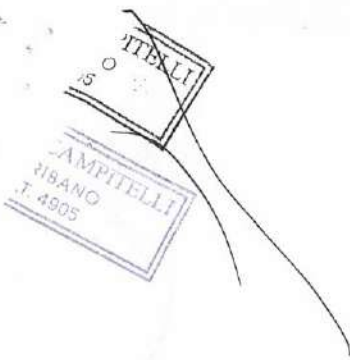
obstantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° **160302084346/6** La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.



Buenos Aires,

miércoles 02 de marzo de 2016

ESC. JUAN CARLOS FORESTIER
COLEGIO DE ESCRIBANOS
CONSEJERO



Anexo 1:

MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA MARINAS DEL PLATA

1.- Introducción

Ubicado en el Partido de Berazategui, dentro de las fracciones de terreno próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca, con nomenclatura:

a) Parcela 3a de la Fracción I, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a,

b) Parcela 1 de la Fracción I, 54 hectárea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela I, y

c) Parcela 2 de la Fracción I como sobrante fiscal de 20 hectáreas aproximadamente; Nomenclatura Catastral: Cir VI Sec B Fracción I, Parc 2

y que tiene una superficie de más de 355 has, conforme al plano que se adjunta, se encuentra emplazado **MARINAS DEL PLATA**, un barrio cerrado con 1800 terrenos que promedian los 800 metros cuadrados como así también áreas multifamiliares, deportivas, educativas y comerciales.

Las actividades dominantes a desarrollarse serán residencial y recreativa orientada a las actividades deportivas. El terreno cuenta con arboleda natural en la parcela 1 y 2 junto con un entorno propicio para la práctica de actividades deportivas.

El proyecto se desarrollara en 2 grandes etapas. a) Etapa Lagunas en la parcela 3; y b) Etapa Isla en las parcelas 1 y 2.

Dentro de la Etapa Lagunas, se ha proyectado la construcción de nueve (9) barrios en subetapas independientes entre sí junto con el macrolote ubicado sobre la autopista. En la Etapa Isla, se prevé la construcción de un unico barrio y el macrolote de uso mixto. Cada espacio multifamiliar será tratado también como una subetapa independiente.

Se han proyectado un total de 1800 lotes para viviendas unifamiliares y 12 lotes multifamiliares ubicados a lo largo del predio.

2.- Dimensiones - Balance de Superficies

• Superficie total del Predio	355 has
• Superficie Área Unifamiliar	152 has
• Superficie Multifamiliar	9 has
• Superficie Circulación interna	19 has
• Superficie de Esparcimiento Común (Colegio, Deportes, Comercios, Lagunas, Parques, Senderos, Bicisendas, etc.)	172 has
• Superficie Calles Perimetrales a Ceder	3 has
• Densidad Unifamiliar (Ord 3010)	70 hab/ha
• Densidad Multifamiliar (Ord 3010)	300 hab/ha
• FOS unifamiliar (Ord 3010)	0,5



• FOT unifamiliar (Ord 3010)	0,7
• FOS multifamiliar (Ord 3010)	0,5
• FOT multifamiliar (Ord 3010)	1,5
• Cantidad de Habitantes Unifamiliar (152x70)	10.640 hab
• Cantidad de Habitantes Multifamiliar (9x300)	2.700 hab
• Cantidad Total Habitantes	13.340 hab
• Superficie Área Comercial	44.657 m2
• Superficie Área Educación	33.214 m2
• Superficie Área Salud y Negocios	51.934 m2
• Superficie Área Deportes	60.233 m2
• Superficie Área Verde (13.340x6m2)	80.040 m2
• Superficie Reserva y Publico (13.340x2m2)	26.680 m2
• Sup. Calles perimetral a ceder	28.602 m2
• Frente Mínimo del lote unifamiliar (art 52/8912)	20 mts
• Superficie Mínima del lote unifamiliar (art 52/8912)	500 m2

3.- Régimen de subdivisión

Según el proyecto actual MARINAS DEL PLATA se desarrollará bajo la figura de Propiedad Horizontal Especial de conformidad con el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

4.- Detalles áreas residenciales y áreas comunes

El emprendimiento comprenderá las siguientes áreas:

- (a) Áreas Residenciales Unifamiliares y Multifamiliares
- (b) Áreas Comunes
- (a) Las "Áreas Residenciales" del emprendimiento proyectadas:
 - (i) 1800 parcelas con destino vivienda unifamiliar,
 - (ii) 12 parcelas residenciales multifamiliares.
- (b) Las "Áreas Comunes" del emprendimiento proyectadas:
 - (i) Vías de circulación.
 - (ii) Espacios deportivos:
 - a. Canchas de Fútbol, Tenis y Rugby con medidas reglamentarias.
 - b. Senda aeróbica.
 - (iii) Espacios recreativos y sociales:
 - a. Zonas de esparcimiento y juegos infantiles sobre las lagunas.
 - b. Club House de aproximadamente 250 m2.
 - (iv) Espacios administrativos, de servicios y de seguridad del Emprendimiento.
 - (v) Demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del Emprendimiento.

5.- Infraestructura y Servicios

5.1.- Acceso

Se proyectará un acceso principal sobre la calle 47, a unos 500 metros del puente sobre la Autopista Buenos Aires-La Plata con barreras y puesto de Seguridad de 6 carriles.

LAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

5.2.- Agua potable

La provisión de agua la realizará la Municipalidad de Berazategui quedando a cargo del proyecto la financiación de los pozos respectivos de extracción en las zonas que oportunamente se indiquen.

5.3.- Evacuación de desagües pluviales.

El sistema implementado por gravedad consiste en 3 lagunas interconectadas que permiten, por gravedad o por sistema de bombeo, descargar el agua de lluvias en el Río de la Plata.

5.3.1. Aptitud Hidráulica y proyecto de desagües pluviales

Se encuentra proyectada y aprobada la Factibilidad Hidráulica y ejecutadas las obras respectivas en un 90% aproximadamente.

5.3.2. Desagües Cloacales

Se realizará en forma individual a pozos absorbentes cada 200 construcciones unifamiliares. Luego se realizara con plantas de tratamiento por cada etapa del proyecto.

5.4.- Energía eléctrica

Electrificación de parcelas: mediante red subterránea para dotar de energía eléctrica de baja y media tensión. El suministro será provisto por la firma EDESUR según el Contrato de Suministro de 13.200 volts aprobado por la firma proveedora para luego proceder con cámaras subterráneas a distribuir en 380 volts a las parcelas del proyecto.

Iluminación pública. Para el alumbrado público se instalarán columnas y farolas ornamentales en las calles.

5.5.- Alambrados perimetrales

El cerramiento del predio se ejecutará con alambrado perimetral olímpico con diseño a definir según Ord 3011.

5.6.- Forestación.

El proyecto contempla un Masterplan de Paisajismo y Forestación de espacios verdes y comunes, por el cual se prevé incorporar numerosas especies vegetales y la forestación de las medias calles a ceder con especies típicas de la zona. El Estudio de Impacto Ambiental se encuentra aprobado.

5.7.- Movimientos de suelos, lagunas y apertura de calles

Apertura de calles según planos y consolidado de las mismas con terminación de capa de rodamiento pavimentada con ejecución de drenes y alcantarillas. (conforme a disposiciones vigentes y plano aprobador por la ADA).

La vía de conexión de la caminería interna con la red externa se realizara a través de una troncal principal de 3 carriles con estabilizado de tosca y terminación de capa de rodamiento pavimentada.

Se trabajara sobre las 4 lagunas existentes, lo que incluye el movimiento de suelos, tratamientos de bordes, perfilado de pelo de agua, ecosistema y ambientación.

5.8.- Sistema de Recolección de Residuos

Internamente se procederá a la recolección diaria de los residuos domiciliarios dispuestos en contenedores individuales elevados, para su disposición en el espacio reservado, según programa de reciclado y cuidado del medio ambiente, para luego proceder a su traslado fuera del predio y su disposición final, mediante el servicio brindado por la municipalidad.

50
PITELLI

Anexo 2:

Inmueble (Croquis)

Se adjunta copia del Master Plan y del estado parcelario.

81
NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

2 15 10

PARTE 1
PARTIDO 120 Berazategui PARTIDA 102109
NOMENCLATURA CATASTRAL CIRCUNSCR. SECCION CHACRA QUINTA FRACCION MANZANA PARCELA
VI B 1 3A

3 UBICACION DEL INMUEBLE
CALLE 46 N° S/N
ENTRE/ESQ. CALLE Y CALLE
LOCALIDAD Platanos CP 1885
PARCELA DOMINIAL DESCRIPCION SEGUN XXX 3/ Plano 120 77 1997
CAR PARTIDO N° DE ORDEN AÑO

DESIGNACION DEL BIEN
Parcela 3a de la Fraccion I
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE
Mide: al SE linea ED 3214,16m, en su frente calle sin abrir al uso publico; al SO esta formado por tres tramos, linea FE 128,57m, linea GF 155,87m y linea GH 650,78m lindando con tierras de la autopista La Plata - Buenos Aires; al NO tambien tres tramos, linea HI 169,16m, linea IJ 900,35m, y linea JA 1825,00m, lindando con las parcelas 3,2 y 1 de la Fraccion II de la Seccion S; al NE una poligonal sobre los arroyos La Horqueta y Grande que en sus tramos rectos mide linea AB 476,25m, linea BC 101,25m y linea CD 455,17m, lindando arroyo La Horqueta en medio con la parcela 4 y arroyo Grande en medio con las parcelas 1 y 2 de su misma fraccion. Superficie poligono ABCDEFGHIJA 279Ha 39A 20CAQ, extrapoligonal 1Ha 97A 41Ca
Superficie: 281Ha 36A 61Ca

5 PARCELA CATASTRAL MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE

Mide: En su frente al SE 3214,16m, lindando con calle, al SO esta formado por tres tramos de 128,57m, 155,87m y 650,78m lindando con la autopista La Plata - Buenos Aires; al NO tambien tres tramos, 169,16m, 900,35m, y 1825,00m, lindando con las parcelas 3,2 y 1 de la Fraccion II de la Seccion S; al NE una poligonal sobre los arroyos La Horqueta y Grande que en sus tramos rectos mide 476,25m, 101,25m y 455,17m, lindando arroyo La Horqueta en medio con la parcela 4 y arroyo Grande en medio con las parcelas 1 y 2 de su misma fraccion. Superficie poligono ABCDEFGHIJA 279Ha 39A 20CAQ, extrapoligonal 1Ha 97A 41Ca
Superficie: 281Ha 36A 61Ca

6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

1) El espacio verde y la reserva fiscal que se debiera ceder por la parc. 3a (Sup. 281Ha 36A 61Ca) se realizara cuando se produzca la subdivision de la misma. 2) No podran efectuarse en la franja sujeta a servidumbre ningun tipo de construccion ya sea temporaria o permanente plantar arboles, ni realizar plantaciones cuyas raices puedan afectar al poliducto y oleoducto o que por su dimensiones en superficie imposibiliten o hagan dificultoso el transito o maniobra de maquinarias, como asi mismo rige prohibicion absoluta para efectuar canalizaciones, zanjeos o cualquier excavacion por debajo de los 0,40m dicha franja se denomina "Zona de Seguridad" del sistema de transporte de hidrocarburos por conductos de alta presion la cual posee una superficie de 1Ha 85A 57Ca. Continua en anexo.

7 DOMINIO - TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRES:

PUERTO TRINIDAD S A

DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO

N° 30450000

CALLE Reconquista

N° 1011 CUERPO

PISO

DTO.

LOCALIDAD Capital Federal

PROVINCIA Bs. As.

CP 1003

8 PLANOS ANTECEDENTES 120-24-1971

REGISTRADO

LEGAJO N°

FOLIO N°

FECHA

1651

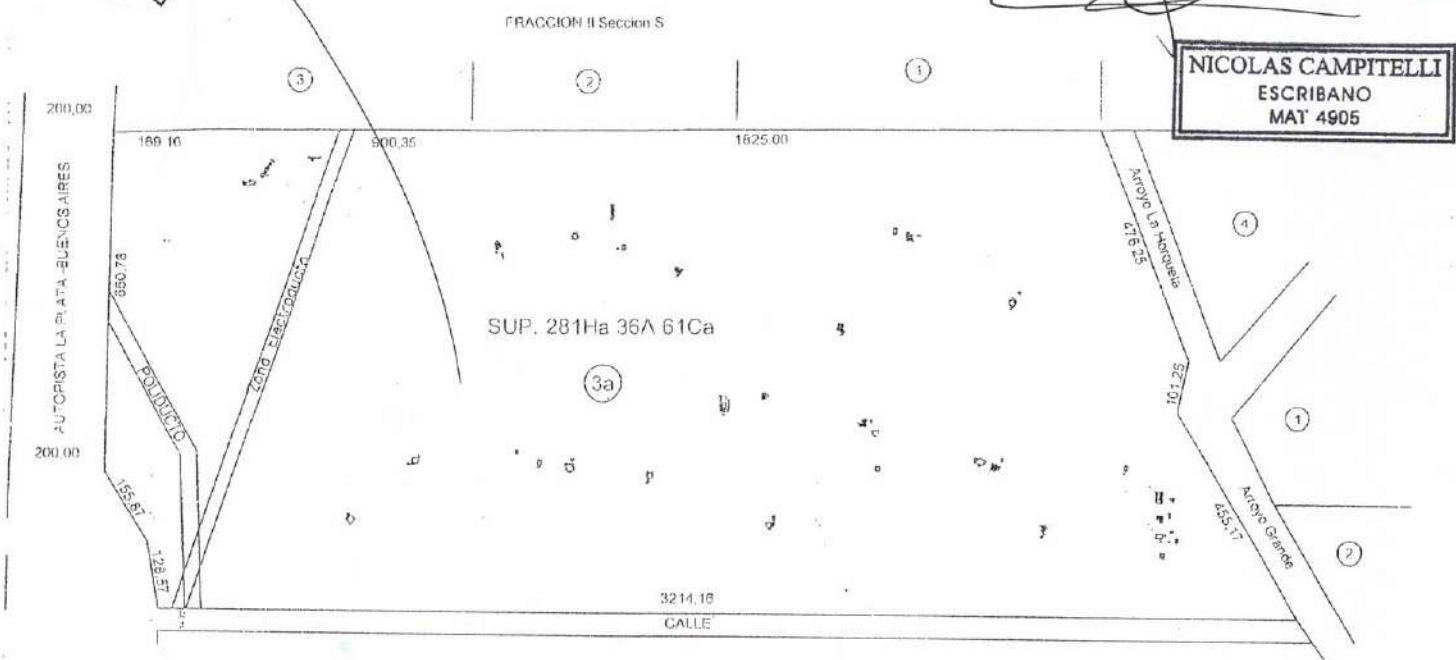
24

19-10-2015

TIPO NUMERO AÑO
Mat 64782

PARTE 2
PARTIDO 120
CIRC VI
SECC B
CHACRA
QUINTA
FRACCION
MANZANA
PARCELA

9 CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIE Y LINDEROS)



10 INFRAESTRUCTURA: PAVIMENTO ☒ ALUMBRADO ☒ E.ELECTRICA ☒ AGUA CORRIENTE ☐ CLOACAS ☐ GAS ☐

11 DOMICILIO POSTAL DESTINATARIO: PUERTO TRINIDAD S A

CALLE Reconquista

Nº 1011

CUERPO:

PISO

DPTO:

LOCALIDAD Capital Federal

PROV Bs.As.

C.P. 1003

C.C.

12 ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO

ORIGENES 120 102109

13 VALUACION BASICA

TIERRA:

EDIFICIOS:

MEJORAS Y PLANTACIONES

TOTAL:

11.289.085

3.385.320

23.430

14.697.835

14 OBSERVACIONES

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

CUIT: 20-08336038-1

Héctor H. Lasala
AGRIMENSOR
Mat: 487-VIII
Veytes 2255 - M. Paz

15 MONTO IMPONIBLE

PARA IMPUESTO INMOBILIARIO

PARA IMPUESTO DE SELLOS

OTROS

16 CARACTERISTICA TRIBUTARIA

CODIGO:

EFFECTIVIDAD

MES:

AÑO:

17 OBSERVACIONES

18 LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION

FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

HOJA 2

UE

84

1 PARTIDO 120 Berazategui
2 NOMENCLATURA CATASTRAL
CIRCUNSCR VI SECCION B CHACRA QUINTA 1 FRACCION 1 MANZANA PARCELA 3A

Restricciones y afectaciones

- 3) El destinde de los arroyos La Horqueta y Grande es de caracter provisorio y valido hasta tanto se establezca su naturaleza juridica y se determine mediante mensura administrativa la correspondiente linea de ribera (Art 3ª de la Disposicion 3182/89)
- 4) En la linea de 100,00m contados a partir del borde superior de los arroyos La Horqueta y Grande no podran realizarse construcciones de caracter permanente (Ley 6253/60)
- 5) La cota de piso de las futuras construcciones debera ser de un valor minimo de +4,00m I.G.M. Ley 6254/60.
- 6) En caso de futuras urbanizaciones o proyectos de division de la parcela 3a Fraccion I debera darse intervencion a la Direccion Provincial de Hidraulica.
- 7) Segun plano 120-154-2011 No se permitira la construccion de ningun tipo de vivienda en la franja de servidumbre. Todo otro tipo de construccion distinta de la vivienda, requerira para su ejecucion dentro de la faja de servidumbre, la aprobacion previa del titular de la servidumbre.
- 8) Donde exista peligro de caida de arboles, molinos, mastiles u otros elementos semejantes, no se permitiran aquellos que en su caida total, o la de alguna de sus partes, puedan pasar a una distancia respecto de los conductores inferior a 3,00m.
- 9) Dentro de la franja no se podran efectuar quema de vegetacion, pastizales, etc.
- 10) Debajo de los conductores no podran transitar vehiculos o maquinaria agricola de altura superior a 4,00m

Héctor H. Lasala
AGRIMENSOR
Mat: 481-VIII
Vleytes 2255 - M. Paz

REGISTRADO
LEGAJO N°
FOLIO N°
FECHA

PARTELA 3A
FRACC 1
QUINTA
CHACRA
SECC B
CIRC VI
PARTIDO 120



A. R. B. A. Serie F N° 71323
PARTIDO: 120 Berazategui
NOMENCLATURA CATASTRAL
3 UBICACION DEL INMUEBLE
CALLE: 46
ENTRE / ESQ. CALLE.
LOCALIDAD: Platanos
PARCELA DOMINIAL
DESCRIPCION SEGUN TITULO XXX o
DESIGNACION DEL BIEN
Fraccion su titulo no cita designacion.
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE
Con una superficie de 54Ha 31A 35Ca, lindando al SSO con Arroyo Grande en medio con terreno de Rogelio Di Paola y Hermanos Jorge Newbery, Severo Vaccaro y Juan Gonzalez; al NO con terrenos de Marcos Demarchi; al O con Arroyo Grande en medio con terreno de Robustiano F Acuña; al NNE con Rio de La Plata y al SE con sobrante de terreno. Su titulo no cita designacion ni medidas lineales

PARTIDA 48008

CIRCUNSCR. VI SECCION B CHACRA QUINTA FRACCION I MANZANA 1 PARCELA 1

N° 7000
Y CALLE
CP 1885
CAR. PARTIDO N° DE ORDEN AÑO

5 PARCELA CATASTRAL MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE

Mide: su lado al NE 837,12m en su frente al Rio de La Plata, al SE 1058,09m lindando con la parcela 2; su lado SO esta formado por 7 tramos el 1° 134,50m, el 2° 107,40m, el 3° 74,60m lindando Arroyo Grande en medio con la parcela 3, el 4° 25,50m, el 5° 140,30m, el 6° 137,70m y el 7° 383,50m lindando con las parcela 4 y 5; al NO 214,15m lindando con la Fraccion II de la Seccion A.
Superficie: 54Ha 31A 35Ca

6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

7 DOMINIO - TITULAR

APELLIDO/S Y NOMBRES:

PUERTO TRINIDAD S A

DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO

N°: 30450000

CALLE: Reconquista

N°: 1011

CUERPO:

PISO:

DTO.:

LOCALIDAD: Capital Federal

PROVINCIA: Bs.As.

C.P.: 1003

8 PLANOS ANTECEDENTES Dupl. Mens 204

120-24-71

120-8-78

REGISTRADO

LEGAJO N°:

FOLIO N°:

FECHA:

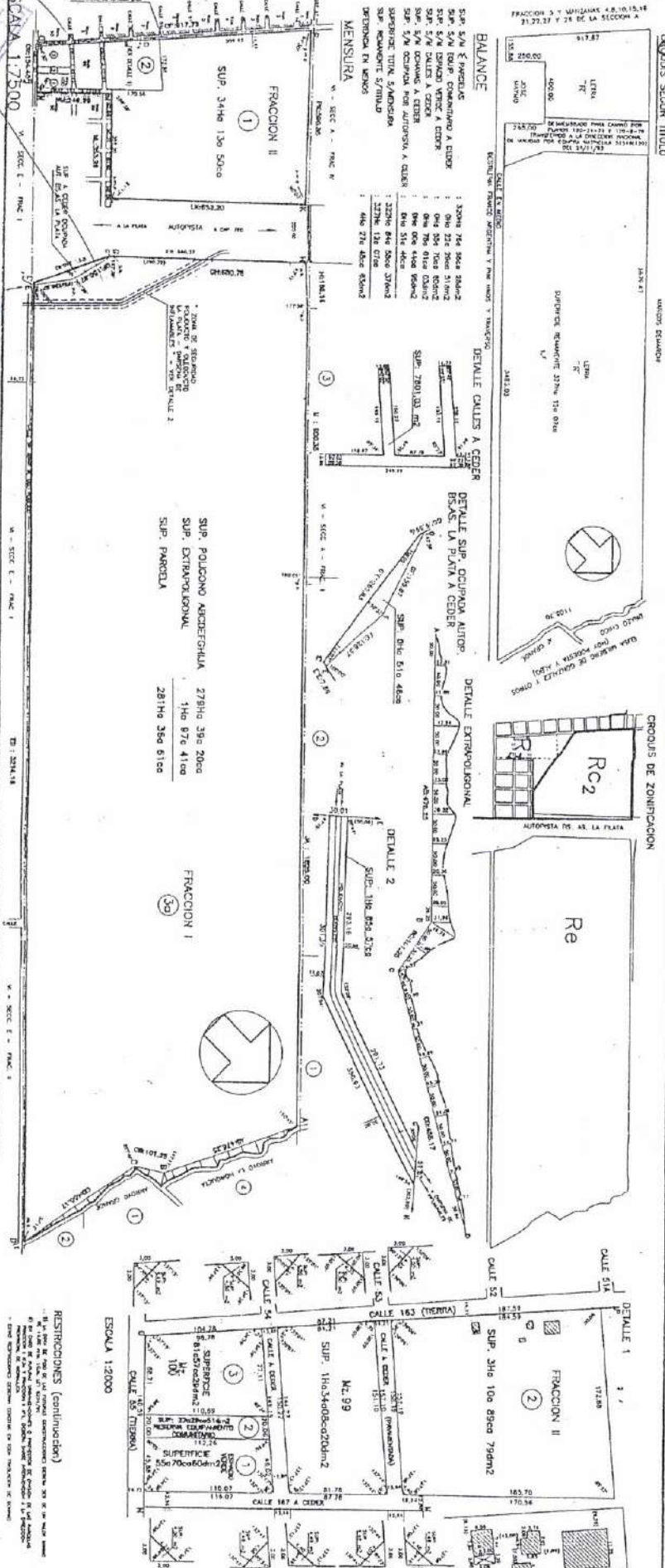
1619

24

13-10-2015

TIPO NUMERO AÑO
Mat. 2836

PARTIDO 120
CIRC. VI
SECC. B
CHACRA
QUINTA
FRACCION I
MANZ.
PARCELA 1

[illegible][illegible]



Anexo 3:

Listado de Accionistas Antiguo Trinidad



Se adjunta el listado de Adherentes informados a la Asamblea de Puerto Trinidad S.A.
de fecha 28 de Diciembre de 2015

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

MPITELLI
NO
105
TELLI

PROCESORIA
FOLIO
88

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

ORD	Adherente
1	357 SRL
2	357 SRL
3	Abrilla, Silvia
4	Acevedo, María del Pilar (Morris)
5	Acevedo, Pilar (Froiz, Martín)
6	AF S.A.
7	AF S.A.
8	AF S.A.
9	Agustín, Juan Carlos
10	Agustín, Juan Carlos
11	Agustín, Juan Carlos
12	Agustín, Juan Carlos
13	Alcetegaray Edgardo Daniel
14	Alcetegaray Edgardo Pedro
15	Alcetegaray Edgardo Pedro
16	Alippi, Rosa María
17	Alonso Peña, Arturo Fernando
18	Alonso Peña, Arturo Fernando
19	Alonso Peña, Delfina
20	Alonso Peña, Delfina
21	Alonso Peña, Delfina
22	Alonso Peña, Delfina
23	Alonso Peña, Delfina
24	Alonso Peña, Josefina
25	Alonso Peña, Josefina
26	Alonso Peña, Josefina
27	Alonso Peña, Josefina
28	Alonso Peña, Josefina
29	Alvarez, Javier
30	Alvarez, Javier
31	Alvarez, Luis María
32	Alvarez, Luis María
33	Alvarez, Roberto
34	Alvarez, Roberto
35	Amor, Martín Alejandro
36	Amor, Martín Alejandro
37	Amor, Martín Alejandro
38	Anderle Carlos Reinaldo // Perez Favorito Liliana
39	Anderle Carlos Reinaldo// Perez Favorito Liliana
40	Ane Fernando // Bayon Elizabeth
41	Arias, Francisco
42	Arias, Francisco
43	Arkuna, Diego
44	Bailleres, Silvina
45	Ballon, Luis
46	Bancalari de Bullrich, Estela
47	Bancalari de Bullrich, Estela
48	Bancalari de Bullrich, Estela
49	Banegas, Oscar
50	Battisti, Maximo
51	Bayon, Nestor
52	Beccar Varela, Cosme
53	Beccar Varela, Cosme
54	Bello de Rueda, Elvira
55	Bello, Andres
56	Beltramino, Gabriel
57	Beltramino, Gabriel
58	Benítez, Marina
59	Bernasconi, Juan
60	Bernasconi, Sergio
61	Bertolino, Ana
62	Bianchi Leonardo

2

1PTTELLI
NO
05

89

63	Bidegain Alejandro
64	Bokazzi, Ricardo
65	Boccardo, Alfredo
66	Boucheaux, Diego
67	Boucheaux, Diego
68	Bozzini Santiago
69	Bozzini Santiago/ Bailleres Silvina
70	Bravo Wagman, Mario Javier
71	Brennan, Magdalena
72	Buffa, Roberto
73	Buono Leonardo // Metz Fernando
74	Bustos, Graciela
75	Cagnonero Fernando
76	Cagnonero, Anibal
77	Campolongui, Carlos
78	Candia Liliana// Zaz Jorge
79	Candia Liliana// Zaz Jorge
80	Candia Liliana// Zaz Jorge
81	Canusso, Carlos
82	Capraro, Luis
83	Cardenas, Jose
84	Cardenas, Jose
85	Carnevale, Adrian
86	Carro, Silvina
87	Caselli, Gustavo
88	Cerdeira Daniel
89	Cerdeira Daniel
90	Cerviche, Horacio Ramon
91	Cerviche, Matias
92	Cerviche, Matias
93	Cerviche, Matias
94	Cerviche, Matias
95	Cervio Hernan
96	Cervio Hernan
97	Cervio Hernan
98	Chinestrat Mariano
99	Chinni /Roca Oscar Monica
100	Ciriani, Angel
101	Coda, Victor
102	Coda, Victor
103	Conno, Juan Carlos
104	Conno, Juan Carlos
105	Conno, Juan Carlos
106	Conno, Juan Carlos
107	Conno, Santiago Pedro
108	Conno, Santiago Pedro
109	Conno, Santiago Pedro
110	Conte, Jorge
111	Contin, Celeste
112	Contin, Celeste
113	Contin, Celeste
114	Cordoba, Diego
115	Corral, Rosana
116	Correa Farrell, Santiago
117	Crespi, Gaston
118	Crespi, Juan Carlos
119	Crespi, Maria Cecilia
120	Chonopoulos, Basilio
121	Cruces, Silvia
122	Culler, Daniel
123	D'Alessandro, Hector
124	D'Angelo, Francisco
125	D'Angelo, Francisco
126	Dall'Orso, Carlos

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

2

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905
NO
CAMPITELLI



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

127	Dalla Via, Luciano
128	Dalla Via, Luciano
129	De La Torre, Maria de las Mercedes
130	De Latorre, Norberto
131	De Rosa, Daniel
132	De Rosa, Guillermo
133	Del Valle, Horacio (Sucesion)
134	Del Vecchio, Gustavo
135	Delgado, Daniel
136	Delgado, Daniel
137	Dello Russo, Bibiana
138	Di Giacinti, Pedro
139	Di Guglielmo Gabriel Domingo
140	Di Lullo, Roberto
141	Diaz, Gustavo
142	Diez, Pablo
143	Diez, Pablo
144	Distefano, Raul
145	Distefano, Raul
146	Distefano, Raul
147	Dominguez, Hector
148	Dominguez, Hector
149	Dreyer, Daniel
150	Echandi, Juan Pedro
151	Elesgaray, Lalo
152	Elesgaray, Lalo
153	Elesgaray, Lalo
154	Elesgaray, Lalo
155	Elesgaray, Lalo
156	Elesgaray/Agustin
157	Elesgaray/Agustin
158	Enzetti, Flavia
159	Esposito, Adrian
160	Esposito, Jorge Luciano
161	Estruga, Manuel
162	Estruga, Manuel
163	Evelson, Abel
164	Evelson, Abel
165	Fabbri Marcelo
166	Falucci, Liliana/Garcia, Adrian
167	Faraj Herrera, Gabriel
168	Farina, Rudesindo
169	Faura, Luis Diego
170	Fernandez de Epifani, Claudia
171	Fernandez Saenz, Jorge
172	Fernandez, Alfredo
173	Fernandez, Alfredo
174	Ferrari, Cesar
175	Ferrari, Cesar
176	Ferreras, Pedro
177	Figini, Norberto
178	Figini, Norberto
179	Flocchi, Mario
180	Flocchi, Mario
181	Flocchi, Mario
182	Flores, Ignacio
183	Florestano, Jorge
184	Florestano, Jorge
185	Font, Eduardo Andres
186	Forin, Flavia/Lofeudo
187	Frédicks, Jorge
188	Gadea, Mario
189	Gallo, Jose
190	Gallo, Jose

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

CAMPITELLI
RIBANC
T. 4905

CAMPITELLI
RIBANC
T. 4905

91

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

193	Galmes, Antonio
194	Galmes, Antonio
195	Gandara, Martin
196	Gandara, Martin
197	Gandara, Martin
198	Garcia, Angel
199	Garimaldi, Maria Teresa
200	Gautia/Pesaresi
201	Ghitti Ruben y Slusarczuk
202	Ghitti Ruben y Slusarczuk
203	Ghitti Ruben y Slusarczuk
204	Ghitti Ruben y Slusarczuk
205	Ghitti Ruben y Slusarczuk
206	Ghitti Ruben y Slusarczuk
207	Ghitti Ruben y Slusarczuk
208	Ghitti Ruben y Slusarczuk
209	Ghitti, Ruben
210	Ghitti, Ruben
211	Giovanardi/Cohen
212	Giovannelli, Pablo
213	Gisande, Hugo
214	Gloria, Alejandro
215	Gomez Karina/Sandoval Gabriel
216	Gonzalez Calderon, Silvia
217	Gonzalez Gilardi, Pablo
218	Gonzalez, Gabriel
219	Graviotto, Matias
220	Graviotto, Matias
221	Grudzion, Daniel
222	Guavara Zaefferer, Jorge
223	Guavara Zaefferer, Jorge
224	Gullan, Roberto
225	Gullan, Roberto
226	Gullan, Roberto
227	Gurucharri, Nestor
228	Gutierrez de Picasso Elena Amalia
229	Hanselmann, Rolf
230	Hasenclever, Vera
231	Hasenclever, Vera
232	Heinlein, Kurt
233	Heinlein, Kurt
234	Hermida Marito
235	Hermida Marito
236	Herrera, Javier
237	Iglesias Roberto
238	Iglesias Roberto
239	Iglesias Roberto
240	Iglesias, Maria Lucia
241	Iglesias, Martin
242	Iglesias, Martin
243	Iglesias, Martin
244	Iglesias, Martin
245	Iglesias, Martin
246	Iglesias, Martin
247	Iglesias, Martin
248	Iglesias, Martin
249	Iglesias, Martin
250	Iglesias, Martin
251	Iglesias, Martin
252	Iglesias, Martin
253	Iglesias, Martin
254	Iglesias, Martin

2

52

5 CAMPITELLI
CRIBANO
MAT 4905

820
CAMPITELLI

ASESOR
P2
CADA

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

255	Iglesias, Martin
256	Iglesias, Martin
257	Iglesias, Martin
258	Iglesias, Martin
259	Iglesias, Martin
260	Iglesias, Martin
261	Iglesias, Martin
262	Iglesias, Martin
263	Iglesias, Martin
264	Iglesias, Martin
265	Iglesias, Martin
266	Iglesias/Gandara
267	Jacquet, Juan Carlos
268	Jacquet, Juan Carlos
269	Johansen, Eduardo
270	Johansen, Eduardo
271	Johansen, Eduardo
272	Johansen, Eduardo
273	La Quinta SRL
274	Ladmann, Pablo
275	Ladmann, Pablo
276	Ladmann, Pablo
277	Ladmann, Pablo
278	Lago, Miguel
279	Lampmann, Ayelen
280	Lande, Diego Jaime
281	Lofredo, Alberto
282	Lopez, Daniel
283	Lopez, Roberto
284	Luna Suarez, Eugenia
285	Luna Suarez, Stella Marías
286	Luna Suarez, Stella Marías
287	Magro, Gabriel
288	Mangini, Ruben
289	Maquieira, Guillermo
290	Marcaida, Cristian
291	Martinez Duarte, Juan Manuel
292	Martinez, Horacio
293	Martinez, Horacio
294	Martinez, Horacio (Dalco)
295	Martinez, Horacio (Dalco)
296	Maspero, Eduardo Carlos
297	Melendez Hernan // Estivil Silvina
298	Mendias Abella Norah
299	Messi, Cristian Ariel
300	Metz, Fernando
301	Michan, Alejandro
302	Milanese, Gustavo
303	Minle Benjamin // Achaval Macarena
304	Miño/Nagel
305	Molla Fernando y Culler
306	Molla, Fernando
307	Montes, Carolina
308	Montes, Carolina
309	Montoya de Pedro, Maria del Carmen
310	Moreno Bunge Eduardo
311	Moreno Bunge, Eduardo
312	Moreno Bunge, Eduardo
313	Moreno, Giselle//Pantin German
314	Mostelrin, Mariana
315	Motzo, Leandro/Laura
316	Moyano, Miriam
317	Muller, Federico
318	Muller, Federico

2

CAMPITELLI
NO
05
CAMPITELLI
ANO
905



319	Mutz, Gustavo
320	Mutz, Gustavo
321	Nasjoli, Ezequiel
322	Noriega, Jose Emilio
323	Noriega, Jose Emilio
324	Noriega, Jose Emilio
325	Novoa Bermudez, Mario
326	Novoa Bermudez, Mario
327	Nowotny, Francisco Eduardo
328	Nowotny, Francisco Eduardo
329	Nozleres/Bianchi
330	Ocampos, Guillermo
331	Oliva Gabriela
332	Oliva Gabriela
333	Olivera, Norma (en Sucesion)
334	Orkorchuk, Paulo
335	Orkorchuk, Paulo
336	Orkorchuk, Paulo
337	Ortiz, Javier
338	Outumuro, Pablo
339	Outumuro, Pablo
340	Padrones, Alicia
341	Pagano, Eduardo
342	Paladino, Ariel
343	Paladino, Ileana
344	Panizza, Rolando
345	Pardo, Jorge
346	Parisi, Juan Carlos
347	Pastor, Maria Cecilia
348	Pavlovsky, Christian
349	Payaslian Gaston
350	Payaslian Gaston
351	Payaslian Gaston
352	Payaslian Gaston
353	Payaslian Gaston
354	Payaslian Gaston
355	Payaslian Gaston
356	Payaslian Gaston
357	Payaslian Gaston
358	Payaslian Gaston
359	Payaslian Gaston
360	Payaslian Gaston
361	Payaslian Gaston
362	Payaslian Gaston
363	Payaslian Gaston
364	Payaslian Gaston
365	Payaslian Jose Marcos
366	Payaslian, Jose Marcos
367	Payaslian, Jose Marcos
368	Pebe Florian, Claudia
369	Pebe, Silvia // Meier
370	Pedro Jorge Ricardo
371	Pedro Jorge Ricardo
372	Pedro, Luis
373	Pedro, Luis
374	Peliza, Noemi
375	Peltzer, German
376	Peon Carlos
377	Peon Carlos
378	Peon Carlos
379	Peon Carlos
380	Peon Carlos
381	Perez Lippi, Ezequiel
382	Perez, Alicia

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

LS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905



CAMPITELLI
35 NO

383	Pernigotti Jose Luis
384	Pernigotti Jose Luis
385	Pes, Francisco
386	Pes, Francisco
387	Pes, Francisco
388	Pes, Francisco
389	Pes, Francisco
390	Pes, Francisco
391	Petracchi, Jose Luis
392	Pezzoni, Diego
393	Pilaum/AAP
394	Pilaum/AAP
395	Pilaum/AAP
396	Pilaum/AAP
397	Pilaum/AAP
398	Picasso, Emilio
399	Pico, Jose Carlos
400	Pineda, Gabriel
401	Piscione, Andres
402	Piscione, Andres
403	Polverelli, Eduardo
404	Ponte, Carlos Eugenio
405	Ponte, Guillermo
406	Ponte, Guillermo
407	Ponte, Juan Pablo
408	Porst, Monica
409	Porst, Monica
410	Pozzan, Daniel
411	Presutti, Diego
412	Puglisi, Walter
413	Rabboni, Iris
414	Rabboni, Iris
415	Ravaloli, Juan Ignacio
416	Recaré, Jorge
417	Recoulat, Jose
418	Reim, Pablo
419	Reim, Pablo
420	Robledo Gabriel
421	Rolon, Luis
422	Romaniuk, Sergio
423	Rosato, Daniel
424	Rosato, Daniel
425	Rosato, Daniel
426	Rosato, Osvaldo
427	Rosendo Rojo, Alejandro
428	Rosini, Alba
429	Rossi, Hector
430	Rosso Nanno, Nelida
431	Rozanski, Clara
432	Rubiera Alvarez, Rafael
433	Rueda, Miguel
434	Sagripanti, Sandra
435	Sagripanti, Sandra
436	Salvatierra Mario
437	Samitier, Alberto Cosme
438	Samitier, Cristian
439	Samitier, Cristina Luz
440	Samitier, Cristina Luz
441	Samitier, Jorge Leon
442	Sanchez Fontan Silvina
443	Sanchez Fontan Silvina
444	Santolanni M. Florencia (Weigand)
445	Saravia Guillermo
446	Sarmiento, Jose

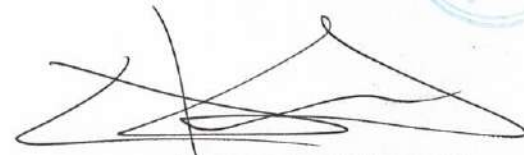
NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page]

CASA
ESCRIBANO
MAT. 4905

REGISTRO
PS

CAMPITELLI
MAT. 4905



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

447	Sauthier Daniel
448	Schuelz, Gladys
449	Seijas, Carlos
450	Seijas, Carlos
451	Sing Sung Ho (Andres)
452	Slusarzuc, Jorge
453	Slusarzuc, Jorge
454	Sollessio, Mariano
455	Soria, Carlos
456	Soria, Carlos
457	Soria, Carlos
458	Sotelo, Ana Maria
459	Sotelo, Ana Maria
460	Sotero, Emilio
461	Stelman, Alejandro David
462	Strimban, David
463	Szuchmacher Oscar
464	Tobio, David
465	Tomasini Guillermo
466	Tonelli, Carlos
467	Toppelberg Oscar
468	Toppelberg Oscar
469	Tucillo Fernando
470	Tucillo Fernando
471	Turk, Mariano
472	Turk, Mariano
473	Turk, Mariano
474	Vallone, Francisco
475	Van Quekelberge, Pedro
476	Van Quekelberge, Pedro
477	Vega, Silvia
478	Velo, Luis Alberto
479	Ventimiglia Augusto
480	Ventimiglia, Florencia
481	Ventimiglia, Roberto
482	Veronesi, Miguel
483	Vial Tamborini
484	Vial Tamborini
485	Vicario, Juan Jose
486	Vicbor SRL
487	Vicbor SRL
488	Vicbor SRL
489	Vicbor SRL
490	Vicbor SRL
491	Vicbor SRL
492	Vicbor SRL
493	Vicbor SRL
494	Vicbor SRL
495	Vicbor SRL
496	Vicbor SRL
497	Vicbor SRL
498	Vicbor SRL
499	Vicbor SRL
500	Vicbor SRL
501	Vicbor SRL
502	Vicbor SRL
503	Vicbor SRL
504	Vicbor SRL
505	Vicbor SRL
506	Vicbor SRL
507	Vicbor SRL
508	Vicbor SRL
509	Vicbor SRL
510	Vicbor SRL



CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905

CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4905



[Handwritten signature]

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

512	Vicbor SRL
513	Vicbor SRL
514	Vicbor SRL
515	Vicbor SRL
516	Vicbor SRL
517	Vicbor SRL
518	Vicbor SRL
519	Vicbor SRL
520	Vicbor SRL
521	Vicbor SRL
522	Vicbor SRL
523	Vieltez Oloro, Jose Antonio
524	Villamil, Marcos
525	Vincent Marcelo // Vincent Gustavo
526	Vincent Marcelo // Vincent Gustavo
527	Vincent, Oscar
528	Visconti, Gustavo
529	Volpe, Patricia
530	Volpe, Patricia
531	Volpe, Patricia
532	Vomaro, Alejandro
533	Waingad, Gustavo
534	Wamba, Javier
535	Zahon, Jose
536	Zarazaga, Diego
537	Zublena, Hector
538	Zublena, Hector

539	Silvy, Antonella	Posterior Asamblea 28/12/2015
540	NMHI S.A.	Posterior Asamblea 28/12/2015
541	NMHI S.A.	Posterior Asamblea 28/12/2015



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Anexo 4:

Listado de Terceros con Derecho a Lote

Nombre y Apellido	Cantidad de lotes de 900 m2	Categoría
Andrés Cazes y Fernando Rossi	23	Standard
Santiago Quiben	2	Standard
Adolfo de la Torre	2	Standard
Isidro Becar Varela	1 + 1	Rio, Standard
Emilio J Hardoy	4	Standard
Emilio I Hardoy	2	Standard
Fernanda Lopez Spañol	1 + 1 + 2	Rio, Laguna, Interno.
Karina Massone	1 + 4	Rio, Interno
Patricio Morris	10	Interno
Total	54	100%

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Anexo 5:

Detalle de Honorarios

El Fiduciario, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad, momento en el cual se renegociara de común acuerdo un nuevo honorarios: hasta \$20.000 + IVA

El Desarrollador, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual:
hasta el 10% de las utilidades brutas.

Los Arquitectos, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$20.000 + IVA

El Asesor Comercial, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$20.000 + IVA

Los Asesores Impositivos, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual,
hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$10.000 + IVA

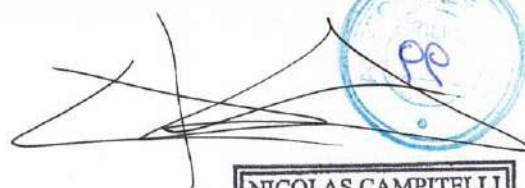
Los Asesores Legales, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual,
renegociable cada 6 meses: hasta \$10.000 + IVA

Los Auditores Contables, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual,
renegociable cada 6 meses: hasta \$10.000 + IVA

NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

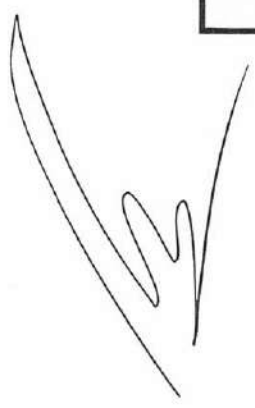

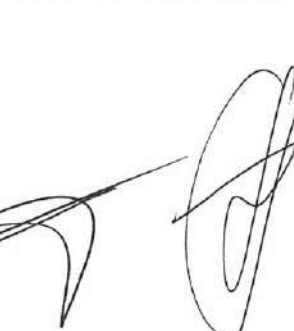



45 CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905


NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

Anexo 6:

Detalle de Participación Proporcional de los Beneficiarios

Clases de Beneficiarios	Identificación del Beneficiario	Porcentaje de Participación Beneficiarios A	Porcentaje de Participación Proporcional
Beneficiario Clase A	VICBOR S.R.L.	27,58%	13,79%
Beneficiario Clase A	MOVIXIMITY S.A.	18,58%	9,29%
Beneficiario Clase A	MARTIN IGLESIAS	22,42%	11,21%
Beneficiario Clase A	JUAN IGNACIO ABUCHDID	5,00%	2,50%
Beneficiario Clase A	GASTON PAYASLIAN	2,50%	1,25%
Beneficiario Clase A	JUAN CARLOS CONNO	0,25%	0,125%
Beneficiario Clase A	NAHUEL MARIANO VIGNA	1,00%	0,50%
Beneficiario Clase A	JORGE VICTOR ORIOL	0,25%	0,125%
Beneficiario Clase A	MARTIN PABLO GANDARA	22,42%	11,21%
Beneficiario Clase B	NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.		50,00 %
Total		Clase A 100%	TODOS 100%

ANEXO 7

Modelo de Oferta de Nuevo Boleto de Compraventa

Buenos Aires, ____ de ____ de 2016.

Señores
[nombre prominente lotista]

Ref: Oferta Nro [nro de serie Anexo 4]

Presente.

De mi consideración

Tengo el agrado de dirigirme a Usted en mi carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO **MARINAS DEL PLATA** (en adelante "**FMDP**"), a efectos de presentarle una oferta para el desarrollo del emprendimiento en los términos y condiciones que se describen por el Anexo 7A adjunto a la presente (la "Oferta").


La Oferta tiene expreso carácter irrevocable por el lapso de 15 días hábiles contados a partir del día de la fecha.

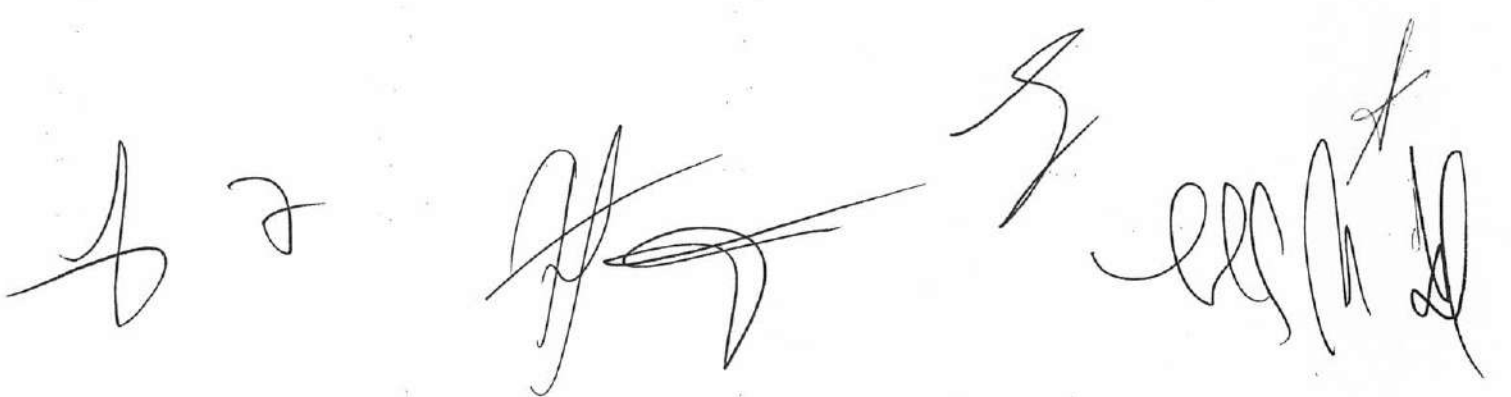
Se considerará aceptada en la medida en que Ud. nos haga llegar una Carta de Aceptación en el plazo estipulado.

Saludamos a Usted atentamente,

Fideicomiso Marinas Del Plata


NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905


CAMPITELLI
MAT 4905
RIBA
T 4905



NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT 4905

ANEXO "7A"

1. OFERENTE.-

El **Oferente** es el Fideicomiso Marinas Del Plata ("en adelante denominada **el Oferente**") un fideicomiso constituido bajo las leyes de la República de Argentina, domiciliado en _____, representada por su Fiduciario, XXX Fiduciaria S.A.

2. DESTINATARIOS DE LA OFERTA. ACEPTANTES.-

2.1. Destinatarios. (los "Destinatarios"). Son todos adherentes a la Oferta de Boleto de Compraventa realizada por Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. y que hayan suscripto y presentado toda la documentacion respaldatoria que avala su condicion.-

2.2. Aceptantes ("los Aceptantes"). Son todos aquellos **Destinatarios** que hubieren prestado su conformidad con los términos de esta oferta suscribiendo ante escribano público la documentación relativa a su aceptación ("Carta de Aceptacion") y demas documentacion relativa el nuevo proyecto que forma parte de esta oferta.-

2.3. Modalidades de la aceptación. La documentación mencionada en el párrafo 2.2. que antecede deberá ser firmada y aceptada por los **Destinatarios** ante escribano público.

3. OBJETO Y MODALIDADES DE LA OFERTA

3.1. Objeto. Sujeto a la condicion suspensiva que se obtenga la Factibilidad del Proyecto Marinas del Plata: la celebración de un boleto de compraventa (el "**Boleto de Compraventa**") entre el Oferente y/o la persona o fideicomiso que el Oferente finalmente designe para la realización del emprendimiento (el "**Vendedor**"), en virtud del cual el Vendedor se obligará a (i) escriturar en favor del Aceptante como comprador (el "**Comprador**"), la cantidad de _____ metros cuadrados según el Master Plan Marinas del Plata según los términos y condiciones generales del presente y los términos y condiciones especiales que allí se establezcan, así como también; (ii), terminar las obras de infraestructura del emprendimiento inmobiliario que más adelante se especifica (en adelante "**las Obras**") en una o mas etapas y en uno o más emprendimientos; (ii) obtener la aprobación e inscripción de la subdivisión del inmueble del **Proyecto** (en adelante el "**Predio**") en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y (iii) realizar la escrituración de los respectivos lotes y el reglamento de copropiedad de los **Aceptantes**.- El Comprador podrá prever la incorporación de condiciones, incluyendo condiciones suspensivas y resolutorias en el Boleto de Compraventa a las que estarán sujetas sus obligaciones, de acuerdo con la definición final del Proyecto, la evolución del mercado inmobiliario, el estado de las autorizaciones y aprobaciones requeridas por las normas vigentes y necesidades del negocio.

La aceptación de esta oferta implica el reemplazo y sustitución de la anterior oferta de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., la que queda sin efecto o valor legal alguno a partir de la aceptación de la presente, quedando de este modo el anterior oferente y el anterior aceptante liberados de todas sus obligaciones, sin derecho a reclamo alguno entre dichas partes, las que en lo sucesivo se considerarán derechos y obligaciones entre el Oferente y el Aceptante, regidos exclusivamente por los términos y condiciones de la presente oferta.

Por efecto de la aceptación de esta oferta, el Aceptante declara conocer y aceptar que el Fiduciario, una vez obtenidas las autorizaciones y permisos pertinentes, podrá subdividir el Predio en uno o más lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes, y desarrollarlos dentro de una o más etapas, en uno o más emprendimientos, ya sea en forma conjunta, separada, combinada, independiente, directa o indirecta o de cualquier forma, o enajenarlos total o parcialmente para que sean desarrollados directamente por una o más Personas que cumplan dichos requisitos. El Fiduciario, podrá incluso aportar en propiedad fiduciaria los lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes subdivididos a uno o más fideicomisos inmobiliarios de desarrollo actuando como

(Handwritten signatures and marks at the bottom of the page)

fiduciante y/o beneficiario y/o fideicomisario de dichos fideicomisos; y que oportunamente fijará, las reglas, condiciones y marco legal aplicable al Predio y al Proyecto, incluyendo sin limitación la definición del marco contractual para el establecimiento de las diferentes estructuras de inversión y desarrollo en cada una de las etapas del Proyecto y emprendimientos del Proyecto (vgr. la creación/definición de las diversas entidades asociativas titulares de tierra y/o de áreas comunes, las reglamentaciones del Proyecto, estructuras de garantía, fideicomisos, herramientas de comercialización, acuerdos marco, boleto de compraventa modelo, etc.). En el futuro cada uno de los emprendimientos del Proyecto (ya sean barrios cerrados, condominios, emprendimientos, áreas comerciales, etc.) que se encaren a lo largo del Proyecto, requerirán la confección de documentación legal específica individual que deberá enmarcarse dentro de los parámetros previamente definidos por el Fiduciario.

3.2. Obligaciones a cargo de la Oferente en el Boleto de Compraventa

3.2.1 Realizar por sí o por terceros la terminación de las **Obras** de infraestructura (ii) la aprobación e inscripción de la subdivisión del **Predio** en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y (iii) la escrituración de los respectivos lotes de los **Aceptantes**.

3.2.2 Sin perjuicio de la oportuna definición del destino de los denominados macrolotes de uso multiple del emprendimiento y de las características del club house y áreas recreativas y deportivas, las **Obras** que se desarrollarán en el **Predio** a los efectos de asegurar todos los servicios domiciliarios regulados por los organismos municipales y provinciales son:

Red Eléctrica: Sistema eléctrico de tendido subterráneo de media y baja tensión para dotar de alimentación a los lotes y a las áreas comunes del emprendimiento. Se incluyen las subestaciones de transformación, necesarias de acuerdo al dimensionamiento a futuro del consumo eléctrico.

Alumbrado Público: Tendido subterráneo y provisión de las luminarias necesarias para dotar de iluminación a los accesos, calles y áreas comunes.

Red de Agua Corriente: Sistema de distribución de agua potable a cada uno de los lotes unifamiliares, edificios comunes y demás áreas a desarrollar provisto el recurso por la Municipalidad de Berazategui

Red de Desagües Cloacales: Inicialmente se habilitaran pozos de tratamiento individuales a costo de cada propietario. Una vez lograda la masa crítica necesaria se implementara el sistema de tendido subterráneo para la evacuación de los desechos cloacales hacia una planta de tratamientos interna, o su conexión a la red municipal.

Red de Corrientes Débiles: Sistema de acometidas subterráneas previstas para dotar de los servicios de telefonía, TV por cable y otros, a los lotes y áreas comunes.

Red de Gas Natural: Sujeto a la factibilidad de provisión del recurso por la prestadora del servicio se implementara un sistema de distribución de tendido subterráneo del fluido a las distintas áreas del emprendimiento (lotes y áreas comunes). Caso contrario, los propietarios deberán instalar a su costo otras opciones aprobadas y reglamentadas para la utilización del recurso.

Movimientos de Suelos: Son los aportes y retiros de tierra necesarios para nivelar y lograr las pendientes de escurrimiento, que el terreno requiera (altura de los lotes y los terraplenes, niveles de lagunas y defensas costeras).

3.4.2. Se estipula i) un primer pago de _____ dólares estadounidenses (U\$S _____) simultáneamente con la entrega de la posesión del lote y ii) un segundo pago de _____ dólares estadounidenses (U\$S _____) simultáneamente con la escrituración del lote. La escrituración tendrá lugar por ante la escribana Marcela Fiaschini en el domicilio que designe la Oferente. Los gastos, impuestos y honorarios correrán según usos y costumbres. Para el caso de que el Aceptante ya se encuentre en posesión del lote, el primer pago se realizara en conjunto con el segundo pago y contra la escrituración del lote.

3.4.3. Los pagos son en dólares de libre circulación o en pesos calculados con la cotización del dólar estadounidense publicada por el BCRA al día anterior a la fecha de cancelación. En el caso de no existir cotización de la divisa que imposibilite el calculo de la suma a pagar, sólo podrá liberarse de su obligación entregando una cantidad de bonos de la República Argentina cuya venta en los mercados de Montevideo o Nueva York, libre de impuestos, gastos y comisiones, produzca una cantidad de dólares similar a la adeudada.-

3.4.4. Abonar las expensas de mantenimiento del **Predio** a partir del momento en que quiera acceder al barrio para el uso de cualquiera de los servicios provistos. Para el caso anterior, solo se deberá abonar 1 sola expensa sin importar la cantidad de lotes. Una vez otorgada la posesión se abonará el importe correspondiente por cada lote en función de su superficie.-

4. Reglamento de Convivencia y Construcción

El **Aceptante** de esta oferta recibe de conformidad y acepta en este acto el Reglamento vigente.

5. RÉGIMEN JURÍDICO.

Con la eventual excepción de los denominados macrolotes de uso multifamiliar y comercial, el barrio donde se asienten los lotes se regirá por el régimen de Propiedad Horizontal Especial según el CCyCN, siendo facultad exclusiva de la **Oferente** la redacción de su contenido normativo.-

6. MISCELANEAS.

6.1. Cancelación de los saldos de precio de compra de las Acciones Preferidas Rescatables.-

El Boleto de Compraventa preverá que los accionistas de PTSA a quienes se les hubiera verificado su derecho a escriturar condicionado al pago del 100% del precio de las acciones preferidas y adeudaren un saldo del precio pactado para la compra de dichas acciones preferidas rescatables, deberán abonar el mismo al **Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.**

6.2. Cesión.

Los derechos y obligaciones de la **Oferente** bajo esta oferta podrán ser cedidos a quien el FMDP indique, incluyendo sin limitación, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 3.1., último párrafo precedente.

6.3. Derecho de adquisición preferente (first refusal) a favor de FMDP.

El Boleto de Compraventa preverá que salvo especificación en contrario y por escrito de FMDP el derecho a escriturar la cantidad de metros cuadrados identificados bajo este acuerdo no podrá ser cedido ni vendido sin haber transcurrido 36 meses de la fecha aprobación de la

Factibilidad del Proyecto. Vencido este plazo, el Aceptante se obliga a comercializar su lote a través del esquema comercial existente.

6.4. Condiciones Suspensivas y Resolutorias de la Oferta.

Las obligaciones de las partes en la presente oferta, en especial la de celebrar el Boleto de Compraventa, quedan sujetas a:

6.4.1. La siguiente condición suspensiva: *"que en el plazo máximo de treinta y seis (36) meses a contar de la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio del Predio, FMDP haya obtenido todas y cada una de las aprobaciones y certificados de prefactibilidad y factibilidad del Proyecto; incluyendo especial el Certificado de Factibilidad final otorgado por la autoridad provincial competente"*.

6.4.2. La siguiente condición resolutoria *"que en cualquier momento se rechace definitivamente la factibilidad del Proyecto, o el Proyecto se frustre definitivamente por cualquier causa"*.

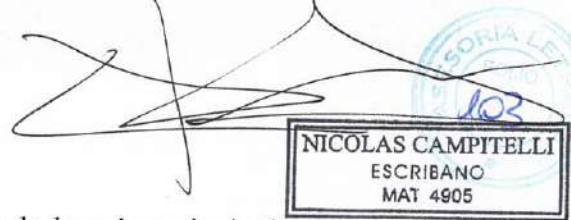
6.5. Compensación Especial al Aceptante.

En caso de no cumplirse la condición suspensiva, o de cumplirse la condición resolutoria, el Oferente, procederá en el menor lapso que le fuera posible, a la realización ya sea por venta directa, subasta, etc. del Predio u otros mecanismos que deberá fijar FMDP.

El producido de tal realización, será destinado por el Oferente, luego de pagar todos los gastos e impuestos de FMDP devengados y exigibles a la fecha, y conformar, de corresponder, el respectivo fondo de contingencias, a pagar en forma prioritaria y *pari passu* a los Aceptantes, una compensación única, especial y extraordinaria, sin derecho del Aceptante de solicitar ninguna indemnización, compensación o pago adicional al Oferente, a FMDP, a Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., ni a ninguna otra parte o persona vinculada o de cualquier otro modo relacionada con FMDP, equivalente a la *pro rata* en el precio de realización del Predio, que la cantidad de metros cuadrados que se le hubieran escriturado según el Master Plan Marinas del Plata y esta oferta represente, sobre el total de la superficie del Predio.

En caso que la condición suspensiva no se cumpliera, o la condición resolutoria se cumpliera, por causas directamente atribuibles en forma directa al Oferente y/o a FMDP, a título de culpa o dolo, calificada como tal por sentencia firme de tribunal judicial competente, entonces el Aceptante podrá además, reclamar el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]



Caminos y Vías de Circulación: Sistema de trazado de las vías principales y secundarias de circulación, tanto para el tránsito vehicular como el peatonal. Toda la traza implica una capa de rodamiento en pavimento asfáltico y sus respectivas cunetas y banquetas, accesos y empalmes con calles externas a la urbanización.

Paisajismo y Parquización General: Parquización de las principales vías de circulación. Áreas comunes, recreativas y espacios verdes (boulevares, rotondas, plazas y separadores internos de calles, y demás espacios comunes). El proyecto paisajístico debería contemplar el entorno natural existente.

Señalética y Equipamiento Urbano: Cartelería con identificación de calles, áreas comunes recreativas, deportivas y sociales. Además del equipamiento necesario para sostener las actividades en dichas áreas.

3.2.3. Realizar todos los trámites y gestiones necesarias con la finalidad de obtener de las autoridades municipales y provinciales pertinentes la pre-factibilidad y factibilidad del proyecto.-

3.2.4. Iniciar la ejecución de las **Obras** dentro del plazo de 60 días de haber obtenido los permisos correspondientes.-

3.2.5. Entregar la posesión de los lotes dentro de los 30 días de que estén finalizadas las **Obras** relativas a cada lote.-

3.2.6. Escriturar la cantidad de _____ metros cuadrados según el Master Plan Marinas del Plata a favor de los **Aceptantes** de esta oferta dentro de los 45 días de la aprobación de la subdivisión del **Predio**. En caso que por razones de diseño de proyecto, imposibilidad fáctica o restricciones de las autoridades no fuere posible entregar el lote inicialmente comprometido por la fallida, se entregará un lote de similares características. Para el caso de lotes con acceso directo a la costa (dorados) el FMDP no puede garantizar que dicha característica se mantenga vigente por motivos del nuevo planeamiento de la costa de Berazategui, en tal caso, se entregará un lote con acceso a laguna. Los lotes internos de cualquier color en el proyecto original serán cambiados por lotes internos en el nuevo proyecto. Los lotes perimetrales serán cambiados por lotes internos a criterio del FMDP. La disponibilidad de los lotes a los cuales pueden acceder los Aceptantes será publicada por el FMDP y elegidos según el principio FCFS (First Come, First Serve)

3.3. Beneficios particulares para los accionistas que tuvieron casas construidas en el Predio al momento de aceptar esta oferta que se incluirán en el Boleto de Compraventa.

Tales accionistas gozarán de los siguientes beneficios que la **Oferente** se compromete a respetar y a hacerse cargo:

- (i) No se derribarán ni modificarán las casas construidas (salvo que al presente infrinjan alguna pauta legal o el reglamento de construcción original de Puerto Trinidad);
- (ii) Se reconoce un crédito para el pago de expensas de \$ _____ que será aplicado de forma inmediata a la cancelación de las futuras liquidaciones sin que dicho importe reconozca interés o beneficio alguno a favor del Aceptante.

3.4. Obligaciones a cargo de los Aceptantes que se incluirán en el Boleto de Compraventa.

3.4.1. Abonar a la **Oferente** la suma de _____ dólares estadounidenses (US\$ _____) en concepto de infraestructura domiciliaria.



Buenos Aires, ____ de ____ de 2016

Sres.

FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA

Av. _____

Ciudad de Buenos Aires

At.: Fiduciario

PRESENTE

Ref: Carta de Aceptación

De mi consideración:

Por medio de la presente, me dirijo a usted con el fin de comunicarle fehacientemente mi aceptación a su Oferta Nro. _____ de fecha ____ de _____ de 2016.

Sin otro particular, saludo a usted atentamente,

Firma: _____

Aclaración:

Título:

DNI :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



CERTIFICACION DE REPRODUCCIONES
LEY 404



T 017138993

Buenos Aires, 03 de marzo de 2016.-----

En mi carácter de escribano Titular del Registro 630, de Capital Federal.-----

CERTIFICO que la reproducción anexa, extendida en 87 (ochenta y siete).-----

foja/s, que sello y firmo, es COPIA FIEL de su original, que tengo a la vista, doy fe.

A solicitud del FIDEICOMISO "MARINAS DEL PLATA" para presentar ante quien corresponda.- Se deja constancia que la presente certificación no juzga sobre el contenido y forma de la reproducción anexa.-


NICOLAS CAMPITELLI
ESCRIBANO
MAT. 4906



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.



Blanca Gutiérrez Huertas de Silveyra
Secretaria

126498 / 2002 PUERTO TRINIDAD S.A. s/QUIEBRA

Buenos Aires, 10 de febrero de 2015.-bg

Y VISTOS:

I. En fs. 3268/73, se presentó el Sr. Emilio Julio Hardoy, en carácter de presidente del directorio de la fallida, solicitando la conclusión de la quiebra por avenimiento, con arreglo a lo normado por la L.C. 225 y de conformidad con la instrucción emanada de la decisión de la asamblea de accionistas de Puerto Trinidad S.A.

A tal fin, acompañó las conformidades prestadas por los acreedores titulares de obligaciones de dar suma de dinero, autenticadas por escribano, que –según dijo– representan el 99,4% del capital verificado. Respecto del restante 0,6% que no pudo ser ubicado, depositó el importe del crédito verificado con más sus intereses. Enumeró los acreedores con sentencia verificatoria firme, los acreedores insinuados con incidente de verificación tardía y/o revisión y los que dice no fue posible ubicar.

Con respecto a la AFIP, informó que presentó una solicitud de acogimiento al plan de pagos (Res. Gral. AFIP 3587), adjuntando copia sellada de dicha presentación.

En cuanto a los accionistas adquirentes de acciones preferidas rescatables por lotes, refirió los términos y las condiciones en que fueron verificados los pedidos de escrituración de lotes. En base a ello, señaló que la liquidación de activos de Puerto Trinidad S.A. claramente conspirará contra la posibilidad de obtener el cumplimiento de esas obligaciones de hacer, pues ese cumplimiento no podrá hacerse efectivo sino hasta después de realizado el inmueble en el trámite de ejecución colectiva. Adujo que los accionistas concurrentes, casi todos ellos verificantes de obligaciones de hacer en la quiebra, desestimaron liminarmente aportar nuevos fondos para capitalizar a la fallida y apoyaron unánimemente concluir la quiebra por avenimiento como condición previa para que, en el marco del trámite previsto por la L.S. 101 y ss., un tercer inversor asuma el pago de los pasivos dinerarios, lleve adelante el desarrollo inmobiliario respetando los estándares concebido en el Master – Plan de Puerto Trinidad, obtenga los permisos municipales y provinciales y cuantas habilitaciones resulten necesarias a fin de procurar la subdivisión del inmueble, escrituren sus lotes los accionistas verificados conforme a los términos de la oferta del inversor y concluya todas las obras de infraestructura pertinentes de carácter común acorde con una urbanización Premium. Adjuntó copia del acta de dicha asamblea extraordinaria celebrada el 26/6/2014.

Por lo demás, destacó que cuando la L.C. 225 se refiere al consentimiento de los acreedores verificados, lo hace respecto de quienes son acreedores de la fallida, y no respecto de los accionistas que en tanto acreedores

eventuales de la eventual cuota peticionaria de la liquidación deben someterse a la específica regulación societaria (L.S. 107, 109 y 111). Los titulares de acciones preferidas rescatables son accionistas y no acreedores, más allá que en caso de liquidación judicial o privada, canceladas las obligaciones sociales, tienen derecho a cobrarse del remanente. Los accionistas han expresado su voluntad de ejercer su derecho en los términos de la decisión asamblearia del 26/6/2014, esto es, finalizar el proceso de quiebra, y autoregular el pago de las deudas societarias y el modo de terminar el proyecto inmobiliario.

Por otra parte y a todo evento, agregó que dado el carácter eventual del derecho a la obligación de hacer, los verificantes en tanto no desaparezca la eventualidad condicionante del mismo no podrán participar en la negociación. Citó doctrina en su apoyo.

II. En fs. 3275/76, se presentaron diez accionistas oponiéndose al pedido de avenimiento.

A modo de síntesis, expresaron que los accionistas tienen derecho a recuperar sus lotes y que solo se recabó la conformidad de los acreedores de dar suma de dinero.

Consecuentemente con ello, solicitaron se rechace el avenimiento pretendido hasta tanto las autoridades naturales de Puerto Trinidad S.A. den garantías suficientes respecto de sus derechos, o bien se acceda al pedido pero supeditándolo —en los términos de la L.C.226- a que previamente se rindan en autos y satisfacción del Tribunal, las susodichas garantías.

III. En fs. 3285/87, el síndico contestó los traslados conferidos con respecto a la solicitud de avenimiento y a la oposición de los diez accionistas en los términos que da cuenta dicha presentación.

En la atinente a las conformidades acompañadas por la fallida, señaló que restaba acreditar la conformidad de la Fiscalía del Estado de la Provincia de Buenos Aires.

IV. En fs. 3328/31, el Sr. Norberto de la Torre, en carácter de vicepresidente en ejercicio de la presidencia de Puerto Trinidad S.A. respondió la oposición.

Recordó que a los oponentes les fue verificado en la quiebra el derecho a la escrituración de su lote sujeto a las siguientes condiciones: (i) acreditación del pago del 100% de la compra de acciones; (ii) la subdivisión catastral; (iii) inexistencia de acreedores preferentes; y (iv) que el inmueble permanezca en cabeza de Puerto Trinidad S.A.

En base a ello, formuló las siguientes apreciaciones:

-Siendo que las condiciones precedentes para el ejercicio de los oponentes es la cancelación de los créditos preferentes, entendidos tales en el caso las obligaciones dinerarias impagas de Puerto Trinidad S.A., los mismos nada recibirán si ocurriera que realizado el activo de la fallida los créditos preferentes no fueron cancelados.

-Si el activo se realizara y alcanzara para pagar lo preferente, sería cuanto menos cuestionable que pudieran reclamar el ejercicio de su derecho pues en tal hipótesis el inmueble se encontraría fuera de Puerto Trinidad S.A.

-Si por hipótesis se interpretara que los lotes pueden ser adjudicados a los accionistas aún vendido el inmueble y se reservaran las porciones de tierra necesarias para que los tenedores de las acciones preferidas verificados en la quiebra reciban los lotes que las confieren el derecho a solicitar, y entonces fuera posible realizar el inmueble en lo remanente y el producido alcanzara para pagar

los créditos preferentes, quedaría enfrentar la tarea, en tales condiciones, de obtener la subdivisión catastral.

-Si todo lo anterior ocurriera, y los accionistas canjearan sus acciones preferidas por lotes y recibieran finalmente los mismos lograrán la subdivisión catastral, deberían resolver los aquí oponentes como se proveerán sus lotes (desmembrados de cualquier desarrollo inmobiliario que el eventual tercero adquirente del remanente del inmueble fuera ejecutar) de la infraestructura y los servicios que cualquier vivienda requiere. Ciertamente en tal caso, los accionistas preferidos deberán correr con los costos que ello exija.

Explicó que los accionistas tenedores de acciones ordinarias preferidas, con derecho al canje de acciones preferidas por lote verificado en la quiebra que concurrieron a la asamblea del 26/6/2014 y decidieron que la fallida petitionara la conclusión de la quiebra por avenimiento, en rigor, decidieron concluir el trámite de liquidación judicial para ejecutar un trámite de liquidación societaria. Por lo tanto, el inmueble asiento del desarrollo inmobiliario no volverá al patrimonio de Puerto Trinidad S.A., en todo caso se mantendrá en el patrimonio de Puerto Trinidad S.A., mas no para ser ejecutado en una venta judicial en el proceso de quiebra sino para ser realizado de un modo que permitirá cancelar los pasivos preferentes y ejecutar las obras pendientes.

Describió el modo de liquidación extrajudicial discutido y aprobado por los accionistas.

Señaló que no es cierto que la administración volverá a las "autoridades naturales". Cumplida la condición de conclusión del proceso de quiebra los accionistas en asamblea deberán designar la persona del liquidador que tendrá a su cargo las tareas de liquidación extrajudicial.

En cuanto a las garantías de ejecución de las obras pendientes, la cuestión -continuó diciendo- podrá ser considerada en futura asamblea que nombre el liquidador, pudiendo los oponentes ejercer sus derechos políticos inherentes a las acciones que le pertenecen, participando en la asamblea, proponer ideas y debatirlas.

Consideró que demorar la conclusión de la quiebra, decidida entre iguales después de más de diez años, bajo pretexto de obtener una garantía respecto de un derecho cuyo ejercicio en el marco de la quiebra parece abstracto, es cuanto menos irrazonable y caprichoso.

Por último, destacó que el consentimiento del accionista de la fallida no es computable a los fines de lograr el avenimiento (por aplicación analógica de la L.C. 45 tercer párrafo).

V. En fs. 3336/38, el Sr. Norberto de la Torre en el carácter antes referido, reiteró el pedido de conclusión de la quiebra.

A tal fin, entre otros, informó:

-El pago de la acreencia verificada por la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires, con más sus intereses, efectuado por el Sr. Martín Iglesias en su carácter de presidente de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., quien se subroga en los derechos de dicha organismo y presta conformidad a la petición de avenimiento (fs. 3312/18).

-El desistimiento de la pretensión de reconocimiento de crédito articulada por los miembros de Comité de Seguimiento de FHPT.

-El desistimiento del pedido de extensión de quiebra promovido por Bosqueflor S.A.

- La firmeza de las decisiones adoptadas en la asamblea

extraordinaria de Puerto Trinidad S.A. celebrada el 26/6/2014, por no haber sido impugnada en el plazo establecido por la L.S. 251.

-El procedimiento por el cual la AFIP prestará su conformidad al avenimiento.

VI. En fs. 3340, dos accionistas - invocando el carácter de titulares de derechos contra la fallida (compradores de buena fe de lotes en el complejo de Puerto Trinidad S.A.)- se oponen al avenimiento en similares términos a los otros oponentes.

VII. En fs. 3361/3368, el síndico contestó en definitiva, expidiéndose favorablemente sobre el pedido de conclusión de quiebra por avenimiento. Solicitó así se determinen las garantías de L.C. 226, segundo párrafo.

Consideró que la oposición de ciertos accionistas que no puede ser obstáculo válido para el avenimiento por las siguientes razones:

-Los accionistas preferidos en función de un lote, esgrimen una obligación de hacer que ha sido verificada en autos, siendo que la obligación de hacer no ha sido negada -y sin perjuicio de está sujeta a ciertas condiciones-, lo pretendido va más allá de su calidad de acreedor de obligación de hacer que no ha sido desconocida.

-No habiéndose desconocido el crédito esgrimido por dichos accionistas, cuya concreción permitiría el proyecto, no se ve un obstáculo válido.

-Si el proyecto permitiría concretar la obligación de hacer, no existe fundamento válido para justificar la oposición y por ende frenar el avenimiento, ya que de lo contrario se estaría avalando una conducta abusiva (Cód. Civ. 1071), máxime cuando los lotistas en la asamblea se manifestaron a favor del proyecto y fue aprobado por la unanimidad de los concurrentes.

-Los accionistas manifestaron su voluntad a través del órgano natural -la asamblea de accionistas-, no corresponde que fuera de la asamblea puedan volver a manifestarse como una vía paralela a lo decidido por el órgano social, máxime cuando no esgrimen haber impugnado dicha asamblea.

VIII. En fs. 3381, se presentó la Dra. Gabriela Carla Romero, en carácter de apoderada de la Administración Federal de Ingresos Públicos, acompañando copia de la Resolución N° 86/14 (SDG OPIM) que presta conformidad a la conclusión de quiebra por avenimiento de Puerto Trinidad S.A.

IX. Con respecto a la presentación de fs. 3312/18, se advierte que en este acto que el reparo referido en la providencia de fs. 3319 se encuentra subsanado por haber suscripto el letrado la copia del estatuto social. Consecuentemente, la tengo presente.

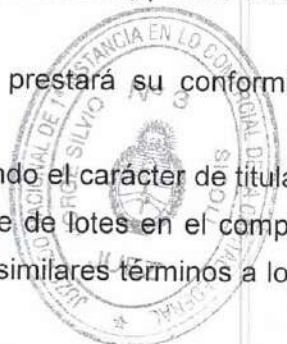
X. En el contexto explicitado y conforme a lo expresado por el síndico en su presentación de fs. 3361/67, surge que a los efectos de concluir la quiebra la fallida acompañó las conformidades de los acreedores dinerarios y de los restantes depositó el importe del crédito con más intereses.

Señalo que a fin de corroborar la existencia de fondos, incorporo en este acto el saldo extraído del sistema informático (fs. 3396).

En cuanto a la AFIP, prestó conformidad a la conclusión de quiebra por avenimiento (fs. 3375/81).

Por otra parte, el Comité de Seguimiento FGHPT desistió de la acción y del derecho invocado en los autos "Puerto Trinidad S.A. s/ Quiebra s/ incidente de reconocimiento de aportes al FGHPT" (Expte. N° 104.023, fs. 110).

Asimismo, Bosqueflor S.A. desistió de la acción y del derecho invocado en los autos "Puerto Trinidad S.A. s/ extensión de quiebra contra Ponte



Secretaría de Puerto de Silveira

Pedro Guillermo y otros s/ ordinario" (Expte. N° 095285 -ahora 1978/2013-, fs. 589 y 594).

En relación con las oposiciones deducidas en fs. 3275/6 y 3340, destaco que su tenor traduce la pretensión de que los derechos de los presentantes **"estén satisfactoriamente garantizados a criterio del Tribunal"**.

Hago notar en primer lugar que reconocida a favor de los peticionarios la obligación de escriturar, conforme surge de los respectivos incidentes, su situación no se asimila a los acreedores que tienen derecho a participar del dividendo liquidatorio y por lo tanto el consentimiento del acreedor de obligación de escriturar no es computable a los fines de lograr el avenimiento.

Adviértase que el alcance de la sentencia dictada en cada uno de los casos -cumplidas las obligaciones impuestas a las partes-, importa la exclusión de bienes de la quiebra, para afectarlos a un destino preciso que es el determinado mediante los pronunciamientos pertinentes.

En ese sentido, comparto la posición doctrinaria que señala que la decisión que reconoce el derecho a la escrituración opera como **"comprobación de la legitimación del derecho"** pero no en sentido estricto con el alcance del instituto verificadorio ordinario, pues no se trata de insinuarse en el pasivo concursal, sino, por el contrario, de excluir el bien del patrimonio del concursado" (conf. Junyent Bas, Francisco "Una vexata quaestio: La oponibilidad del boleto de compraventa como vía verificadoria..." en Revista de Derecho Privado y Comunitario", año 2000/3 pág. 25, con cita de doctrina conteste; ver también la posición que he sostenido con fecha 5 de diciembre de 2012, en los autos caratulados: "Marnila S.A. s/ Conc. Prev.", en trámite por ante la misma Secretaría 6, oportunidad en la cual excluí de la posibilidad de agrupamiento a los acreedores de obligaciones de escriturar).

He de recordar también, en una línea que puede asimilarse a lo dicho en el párrafo anterior, lo expuesto por Tonón, cuando expresa que no están obligados a solicitar verificación, los acreedores de obligaciones de escriturar... **"porque si quieren hacer valer las obligaciones de escriturar no pueden al mismo tiempo solicitar, mediante el pedido de verificación, su inclusión en el pasivo concursal"** (v. RDCO 1986, pág. 636, en el comentario a un fallo, titulado "Acreedores que no tienen obligación de verificar").

No advierto entonces la necesidad de que se otorguen garantías particulares cuando se cuenta con una decisión que reconoce el derecho que se invoca, con el alcance que era pretendido; eventualmente, el incumplimiento a la obligación impuesta a la deudora, tendrá los mismos efectos que pueden derivarse de aquella sentencia que se dicta en un juicio por escrituración, pero estas contingencias y eventualidades, son de consideración impropia y ajenas al análisis que aquí se efectúa rigurosamente vinculado al avenimiento pretendido en el marco de un procedimiento falencial.

Consecuentemente y sin que resulte necesario analizar aquí las condiciones a que pueda estar subordinado en cada caso el otorgamiento de la escritura, habré de desestimar las oposiciones referidas incluidas en la presentación de fs. 3275/76 y 3340.

XI. Por lo expuesto, RESUELVO:

1) Rechazar las oposiciones introducidas en fs. 3275/76 y 3340, imponiendo las costas por su orden atento el derecho con que pudieron creerse



Blanca Gutiérrez Huertos de Silva
Secretaria

los articulantes.

2) De conformidad con lo previsto por la L.C. 226 decretar la conclusión de la quiebra de Puerto Trinidad S.A.

3) Intimar a la fallida para que dentro del plazo de diez días deposite como garantía para gastos y costas del juicio la suma de \$16.000.000, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de seguir sin más el trámite de la presente.

4) En base al activo denunciado en oportunidad del art. 39 por el síndico - \$111.326.057,70, country sin desarrollo urbanístico (fs. 1659 vta.)- estimo tasa de justicia provisoriamente en \$1.669.890,86.


Sin perjuicio de ello, deberá el síndico -dentro del quinto día de notificada la presente- liquidar la tasa de justicia, a tenor de la cuantificación del activo precedentemente efectuada, bajo pena de apercibimiento.

Fecho, dése vista al Representante del Fisco.

5) De conformidad con lo dispuesto por la L.C. 265: 4 y 267, teniendo en cuenta la base antes referida -pto. 4)- y merituando la calidad, extensión y eficacia de la labor desarrollada, regulo los honorarios a favor del síndico contador **Quiben Santiago Manuel** en la suma de **\$9.500.000**; los de sus letradas patrocinantes **Dras. María Fernanda López Spañol y Karina Gabriela Massone** en forma conjunta en la suma de **\$680.000**, de los cuales la suma de **\$340.000** corresponden a cada una de ellas y que estarán a cargo del síndico - L.C. 257-; los del peticionante de la quiebra -abogado en causa propia- **Dr. Andrés Juan Cazes** en la suma de **\$1.500.000** y los de su letrado patrocinante **Dr. Fernando Manuel Rossi** en la suma de pesos **\$2.500.000**.

Se deja constancia que las sumas reguladas no incluyen el alícuota IVA.

6) Notifíquese.


JORGE S. SICOLI
JUEZ

Huertas de Silveyra
Secretaría

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional



Poder Judicial de la Nación



JUZGADO COMERCIAL NRO. 3-SECRETARIA NRO. 6

126498 / 2002 PUERTO TRINIDAD S.A. s/QUIEBRA

CERTIFICO: Que las copias que anteceden son fieles a sus originales que en este acto tengo a la vista y obran glosadas en fs. 3397/3402, de los autos caratulados: **"PUERTO TRINIDAD S.A. s/QUIEBRA"** en trámite por ante este Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial nro. 3, Secretaría nro. 6 a mi cargo. Buenos Aires, 30 de junio de 2016.sb.

Blanca Gutierrez Huertas de Silveyra
Secretaría



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

2016 - Año del Bicentenario de la Declaración
de la Independencia Nacional

Hoja: 1



Número Correlativo I.G.J.: 1630121 CUIT:
SOC. ANONIMA

Razón Social :
PUERTO TRINIDAD

(antes):

Número de Trámite: 7457304

C.Trám. Descripción

00081 CAMBIO DE DOMICILIO TRAM. PRECALIFICADO
00145 NOMBRAMIENTO LIQUIDADORES TRAM. PRECALIFICADO
02141 DISOLUCION

y/o instrumentos privados: 19/05/2015-22/09/2015-10/12/20
15-28/12/2015-

Inscripto en este Registro bajo el numero: 3994
del libro: 78 , tomo: -
de: SOCIEDADES POR ACCIONES

C.C.: 1

Buenos Aires, 14 de Marzo de 2016

Silvia M. Burgos

SILVIA M. BURGOS
JEP
DEPARTAMENTO REGISTRAL
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA



0708581

IGJ



CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA010123899



1 CERTIFICO, en mi carácter de Notaria Titular del Registro Número Trece del
2 partido de Berazategui, que el documento adjunto que consta de 1 (una) foja que
3 lleva mi sello y firma, es copia fiel de su original que tengo a la vista, doy fe.-
4 Berazategui, a los doce días del mes de julio del año dos mil dieciséis. Se deja
5 constancia que la presente certificación corresponde a una Foja de Inscripción en la
6 Inspección General de Justicia perteneciente a la sociedad "PUERTO TRINIDAD
7 S.A.".-
8
9
10


MARTA LA MOLACHINO
NOTARIA



ACTUACION NOTARIAL
MARCELA ALEJANDRA FIASCHINI
BAA012887501



117

CASILLERO
390.

DPRP PCIA. BUENOS AIRES
01 04723411 03/06/2016

11:44:45 yme79 ip0521



1 PRIMERA COPIA.- ESCRITURA NUMERO SESENTA Y NUEVE.- **TRANSFERENCIA**
2 **DE DOMINIO y CESION DE DERECHOS, POR DACION EN PAGO.-** "PUERTO TRI
3 NIDAD S.A.(en liquidación)" a/ "OXANT GROUP S.R.L." (fiduciaria del "FIDEICOMISO
4 MARINAS DEL PLATA").- En la ciudad y partido de Berazategui, provincia de Buenos Ai-
5 res, República Argentina, a los dieciseis días del mes de mayo del año dos mil dieciseis, ante
6 mí, MARCELA ALEJANDRA FIASCHINI, Notaria Titular del Registro Número Ocho del
7 partido de Berazategui, comparecen quienes se identificaron y expresaron sus datos persona-
8 les: el señor **ALEJANDRO CIERO**, argentino, con Documento Nacional de Identidad núme-
9 ro 17.564.348, con C.U.I.T. número 20-17564348-7, nacido el 9 de abril de 1965, casado en
10 primeras nupcias con Andrea Jesica Joseph, domiciliado en la calle Juana Manso 207, Piso 7º,
11 Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el señor **ANTONIO DANIEL TORRECILLA**, argenti-
12 no, con Documento Nacional de Identidad número 21.393.245, con C.U.I.T. número
13 20-21393245-5, nacido el 13 de febrero de 1970, divorciado de sus primeras nupcias con Ve-
14 rónica Andrea Rigazio, domiciliado en la avenida Hipólito Irigoyen 1331, Ciudad y Partido
15 de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires (por "**VICBOR S.R.L.**"); el señor **MARTIN I-**
16 **GLESIAS**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 22.200.252, con C.U.I.
17 T. número 20-22200252-5, nacido el 10 de abril de 1971, divorciado de sus primeras nupcias
18 con Griselda Elizabeth Cevoli, según acredita con el Testimonio de la sentencia de divorcio
19 dictada con fecha 22 de marzo de 2011 en los autos caratulados "Cevoli, Griselda Elizabeth e
20 Iglesias, Martin s/ Divorcio art. 214 inc. 2 Código Civil", que tramitaron por ante el Juzgado
21 Nacional de Primera Instancia en lo Civil número doce, a cargo de la Doctora Norma Susana
22 Nicolaris, Secretaría a cargo del Doctor Patricio Laberne, cuyo original tengo a la vista y en fo-
23 to copia debidamente certificada la agrego a la presente, doy fe, domiciliado en la Avenida Fe-
24 gueroa Alcorta número 3075, piso tercero de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (por "**-**
25 **MOVIXIMITY S.A**", por si y por "**NMHISA**"); el señor **JUAN IGNACIO ABUCHDID**,

BAA012887501

argentino, con Documento Nacional de Identidad número 30.333.325, con C.U.I.T. número 20-30333325-9, nacido 21 el mayo de 1983, soltero, hijo de José Luis Abuchdid y de María Alejandra Knnees, domiciliado en la calle Superi 1636, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el señor **GASTON PAYASLIAN**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 20.416.441, con C.U.I.T. número 20-20416441-0, nacido el 12 de mayo de 1968, casado en primeras nupcias con Paula Inés Arcagni, domiciliado en la calle San Martín número 1577, de Banfield, partido de Lomas de Zamora; el señor **JUAN CARLOS CONNO**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 4.534.392, con C.U.I.T. número 20-04534392-9, nacido el 4 de septiembre de 1945, estado civil casado en segundas nupcias con María Cristina Alcoba, domiciliado en la calle 3 de febrero número 3174, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el señor **JORGE VICTOR MARIO ORIOL**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 11.584.566, con C.U.I.T. número 20-11584566-8, nacido el 31 de julio de 1955, estado civil divorciado de sus primeras nupcias con María Guadalupe Aguirre, según sentencia de fecha 20 de septiembre de 1996, dictada en autos "Aguirre de Oriol María Guadalupe y Orio Jorge Victor Mario sobre Divorcio", que tramitara ante el Juzgado en lo Civil Número 8, Secretaría Número 15, de la Capital Federal, domiciliado en la calle Guido número 445, Torre 5, Piso 11, Ciudad y Partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires; el señor **MARTIN MACKINLAY**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 25.386.284, con C.U.I.T. número 20-25386284-0, nacido el 11 de junio de 1976, casado en primeras nupcias con Clara Hunter, domiciliado en la calle Uruguay 1074, piso cuarto, departamento "c" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el señor **NAHUEL MARIANO VIGNA**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 26.312.719, con C.U.I.T. número 20-26312719-7, nacido 6 el octubre de 1977, estado civil divorciado de sus primeras nupcias con Lorena Ingrid Morena, según sentencia de fecha 9 de mayo de 2014, dictada en autos "Vigna Nahuel Mariano con Morena Lorena Ingrid s/Divorcio Art. 214 Inc. 2do.

1 MARCELA A
NOT

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

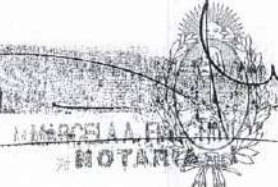
24

25



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAAD12887502



Código Civil", que tramitara ante el Juzgado en lo Civil Número 85, de la Ciudad de Buenos Aires, domiciliado en la calle Yermal 322, Piso 6º, Departamento "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el señor **FERNANDO NOGUERA**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 17.730.231, con C.U.I.T. número 20-17730231-8, nacido 22 el abril de 1966, estado civil casado en primeras nupcias con Ana Inés Rigal Navajas, domiciliado en Barrio Santa Bárbara - Lote 515 - Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires; en su carácter de gerente de **"OXANT GROUP S.R.L."** (como Fiducaria del **"FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA"**); a quienes declaro conocer en los términos del artículo 306 inciso a) del Código Civil, y con aptitud de entender y querer conforme a la naturaleza del acto que se instrumenta. Manifiestan que gozan de plena capacidad de derecho y ejercicio, sin estar afectados por ningún tipo de restricción. - **INTERVIENEN:** i) El señor **Alejandro CIERO**, en nombre y representación, en su carácter de liquidador de **"PUERTO TRINIDAD S.A. (en liquidación)"**, manifiesta que la C.U.I.T. de la sociedad es la número 33-69079812-9, con domicilio en la Avenida Corrientes número 821, piso 6º, oficina "A", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acredita la personería y representación con la siguiente documentación: **a) Estatuto Social:** Escritura número 80 del 10 de diciembre de 1996, pasada ante el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Héctor María Sarasa, al folio 255 del protocolo de dicho año del Registro 777 a su cargo; **b) Modificación de Estatuto:** Escritura número 42 del 28 de enero de 1997, pasada ante el escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Juan José Barceló, al folio 179 del protocolo de dicho año del Registro 508 de su adscripción; las que se inscribieron en forma conjunta en la Inspección General de Justicia, con fecha 6 de febrero de 1997, bajo el número 1230, del Libro 120, Tomo A de S.A.; **c) Modificación de Estatuto,** Cambio de domicilio y Aumento de Capital: Escritura número 267 del 29 de abril de 1997, pasada ante el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Carlos A. Barceló, al folio 970 del protocolo de dicho año del Registro 508 a su cargo; inscrita en la Inspección

BAA012887502

General de Justicia, con fecha 3 de julio de 1997, bajo el número 6907, del Libro 121, Tomo A de S.A.; d) **Acta de Asamblea General Extraordinaria** número 8, del 26 de junio de 2014, cuyo resumen, por falta de espacio, conforme se consigna en el mismo, se encuentra labrado a fojas 100 del Libro de Actas de Asambleas número UNO de la sociedad, rubricado en la Inspección General de Justicia, bajo el número 17915-97, con fecha 17 de marzo de 1997; y su texto completo se encuentra pasado en los folios 33 a 38 del Libro de Actas de Directorio número DOS de la sociedad, rubricado en la Inspección General de Justicia, bajo el número 40843-00, con fecha 29 de mayo de 2000; donde se resuelve avanzar con el acuerdo con Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. bajo la premisa de procurar el levantamiento de la quiebra por avenimiento con el fin de poner en marcha el procedimiento de liquidación societaria, que en copia agrego; e) **Acta de Asamblea General Extraordinaria** número 9, del 19 de mayo de 2015, pasada en los folios 46 y 47, del Libro de Actas de Directorio número DOS relacionado anteriormente; donde se designa al señor Ciero liquidador, transcripta conjuntamente con el Acta número 10, e inscripta en la Inspección General de Justicia, su designación conjuntamente con el cambio de domicilio y disolución, el 14 de marzo de 2016, bajo el número 3994, del Libro 78 de Sociedades por Acciones, y f) **Acta de Asamblea** número 10, de fecha 28 diciembre de 2015, pasada en los folios 50 a 54 del Libro de Actas de Directorio, número DOS, ya referido, por la que se autoriza al liquidador, a este otorgamiento, en las condiciones estipuladas en la presente, que literalmente dice: "**Acta n° 10 - Asamblea General Extraordinaria**. En la ciudad de Buenos Aires, a los 28 días del mes de Diciembre de 2015, se reúnen en Asamblea General Extraordinaria fuera de la sede social, en Av. Corrientes 821, 6to A, CA BA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A. Siendo las 19:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Sr Alejandro Ciero, en su carácter de Liquidador, que están presentes 5 accionistas por sí (Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., Martin Iglesias, Francisco Pes, Francisco Nowotny y Vicbor SRL) y 6 representados (Juan Carlos Conno, Norber-

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887503

MARCELA FIGUEROA
NOTARIA

to Figini, Gaston Payaslian, Monica Porst, Juan Ignacio Ravaoli y Maria del Pilar Acevedo),

los que en conjunto representan 7.268.767 votos y un capital de \$37.375,34 representativos respectivamente de un 88,18 % de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 65,73 % del capital social de \$ 56.685,32. A. Designación del Presidente y de dos accionistas para firmar el ac

ta- Pide la palabra el Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista María del Pilar Acevedo y mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero como Presidente de la asamblea y a los accionistas Eduardo Nowotny y Francisco Pes para firmar el acta. **Puesta la moción a**

consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad. Toma la palabra el

Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día: B. C

onsideración del Balance Proyectado de Liquidación. El Sr. Ciero informa que en cumplimen-

to de lo estipulado en la Asamblea General Extraordinaria de fecha 26 de Junio de 2014 co-

responde avanzar en la cancelación de los pasivos de la sociedad según el balance proyectado

que se ha entregado a los Sres accionistas con anticipación para su analisis. Se abre el debate y

explicación detallada de los puntos mas importantes del balance, la situación de los creditos y

su actualización, los cuales se resumen en el siguiente cuadro de balance de Puerto Trinidad

en Liquidacion. PUERTO TRINIDAD SOCIEDAD ANÓNIMA EN LIQUIDACIÓN - Núme

ro de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.630.121 - ESTADO DE SITUACI-

ÓN PATRIMONIAL - al 28 de Diciembre de 2015, comparativo con el ejercicio anterior -

(Cifras expresadas en pesos sin centavos) - ACTIVO - 28/12/2015 31/12/2014 - ACTIVO CO

RRIENTE - Otros Créditos (Nota 2.a y 3.a) - 3.864.520 - TOTAL DEL ACTIVO CORRIEN-

TE - 3.864.520 - ACTIVO NO CORRIENTE - Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b) - - 3.811.830

- Bienes de Uso (Nota 2.b y Anexo 1) - 22.584.920 - 22.584.920 - TOTAL DEL ACTIVO

NO CORRIENTE - 22.584.920 - 26.396.751 - TOTAL - 26.449.441 - 26.396.751 - PASIVO

- 28/12/2015 - 31/12/2014 - PASIVO CORRIENTE - Otras Deudas (Nota 2.c y 3.c) -

50.434.751 - TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE - 50.434.751 - PASIVO NO CORRIEN-

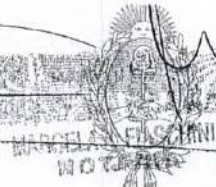
BAA012887503

TE - Otras Deudas (Nota 2.c y 3.d) - - 25.186.031 - TOTAL DEL PASIVO NO CORRIEN-
TE - - 25.186.031 - TOTAL DEL PASIVO - 50.434.751 - 25.186.031 - PATRIMONIO NE-
TO - (23.985.310) - 1.210.720 - TOTAL - 26.449.441 - 26.396.751. Dentro del activo de la
sociedad se observa el valor de \$22.584.920 que se corresponde al valor actualizado según a-
justes contables del predio. A efectos de establecer un valor de realizacion del activo, se han
consultado diversas inmobiliarias de la zona que consideraron el efecto negativo que ha tenido
dicho predio en la comunidad de Berazategui dada la situación de abandono y deterioro que
por mas de 15 años causó la quiebra de la sociedad. El valor en la zona oscila entre \$18 y \$36
el metro cuadrado si se considera un campo de libre disponibilidad. En este caso, siendo que
el predio posee una historia de conflicto por varios años, que se encuentra ocupado con varias
construcciones de familias que viven o asisten habitualmente y que posee restricciones al do-
minio como ser la existencia de varios usufructos, servidumbres de gasoducto y electroducto
que hacen que el valor baje aun mas respecto del valor de mercado ya que condicionarán al
nuevo comprador en la total disponibilidad de la tierra. Con estas consideraciones, una tasa-
ción razonable del precio oscilaria los 50 millones de pesos según se puede observar en la pro-
puesta que por escrito nos hace llegar la inmobiliaria Viglietti. Se somete a votación el presen-
te balance de liquidacion parcial de la sociedad. **Puesta la mocion de aprobacion a conside-
racion de los Senores Accionistas la misma es aprobada por unanimidad. C. Aprobación
del Plan de Transferencia y Realización de Activos de la Sociedad.** Toma la palabra el Sr. Cie-
ro y manifiesta que Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. (en adelante, "NMHI"), ha
cumplido con todas y cada una de las obligaciones sustanciales asumidas en dicha asamblea
siendo que: (i) causó que se obtuvieran las conformidades de los acreedores dinerarios prefe-
rentes con el objeto de requerir y procurar el levantamiento de la quiebra vía avenimiento; (ii)
causó que se atendieran los gastos de la quiebra (incluyendo expresamente los referidos a ho-
norarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de la misma y tasa de justicia); (iii) cau



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887504



4
120

só que se pusiera fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en distintos procesos incidentales anexos al proceso el incidente de Costa de Hudson S.A. y su reclamo por el 15 % del dominio sobre el Inmueble y la conclusión del pedido de extensión de quiebra a ciertos accionistas; (v) obtuvo la adhesión de una gran mayoría de accionistas titulares de acciones preferidas verificados en la quiebra a la Oferta de Desarrollo del Inmueble. El cumplimiento de tales obligaciones hace necesario entonces concretar las estructuras legales necesarias para el cumplimiento por parte de PTSA de sus propias obligaciones resultantes de dicho acuerdo con NMHISA aprobado en la referida asamblea, en un marco que asegure -al mismo tiempo- el cumplimiento también por parte de ésta de sus restantes obligaciones. Continúa explicando el Sr. Ciero que la totalidad de los cesionarios, titulares de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en la quiebra de PTSA, que constituyen un pasivo exigible a Puerto Trinidad S.A., están dispuestos y contestes en que dichos créditos queden extinguidos como obligación en cabeza de Puerto Trinidad S.A., así como están dispuestos y contestes en procurar la obtención del reembolso de la inversión realizada por ellos para adquirir los créditos dinerarios referidos mediante una estructura legal y financiera que a la vez sea útil para garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHI frente a los accionistas adherentes a la Oferta (en adelante "El Fideicomiso"); todo ello sujeto al efectivo cumplimiento por parte de PTSA de concretar la efectiva transferencia de la totalidad de los activos de Puerto Trinidad, incluyendo especialmente -aunque no limitado a- el Inmueble y otros activos relacionados con el proyecto de desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad (actos administrativos, permisos, planos, derechos de cobro, etc) en garantía del reembolso de la inversión hecha en la adquisición de sus créditos con los recursos de pago que se obtengan con la continuidad de la ejecución del desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad S.A. Corresponde aclarar que la totalidad de los cesionarios, actuales titulares del cien por ciento de los créditos dinerarios que constituyen un pasivo exigible a Puerto Trinidad S.A., están dispuestos y contestes en

BAA012887504

que sus créditos se cancelen sin afectar la liquidez necesaria para la ejecución de las obras del desarrollo inmobiliario y el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHI, siempre que ello sea fácticamente posible. Se deja constancia que respecto de AFIP, su acreencia ha sido garantizada por el accionista NMHI en el marco de una propuesta de plan de facilidades de pago suscripto por la Sociedad con dicho Organismo. Se informa asimismo que finalizado el plan de pagos o en su defecto, adelantándose los pagos pendientes, se procederá a la realización del balance final de liquidación de Puerto Trinidad S.A., lo cual podría ocurrir en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016. Siendo que el inmueble se encuentra ocupado, que existen obligaciones de hacer, consistentes en la obligación de escriturar sujeta a determinadas condiciones y que con la transferencia plena del dominio del Inmueble y los restantes activos relacionados con el proyecto y los términos del acuerdo aprobado en asamblea de accionistas del 26 de junio de 2014, se propondrá la conformación de una estructura que legal que será útil para: 1) dar cumplimiento al objeto liquidatorio de Puerto Trinidad S.A. en un todo de conformidad con lo decidido en la Asamblea General Extraordinaria del día 26 de Junio del 2014; y 2) garantizar la concreción del desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad S.A. mediante el aporte de dichos activos al Fideicomiso, para dar cumplimiento a los compromisos asumidos en la Asamblea de fecha 26 de Junio de 2014 de forma tal que se garantice: i) el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHI frente a los accionistas titulares de acciones preferidas verificados en la quiebra que adhirieron a su oferta, ii) el reembolso de la inversión de los cesionarios de créditos exigibles, iii) el derecho de NMHI a recibir el Inmueble y/o otros activos de Puerto Trinidad S.A. para ser aportados en forma simultánea al Fideicomiso y; iv) el derecho eventual que poseen los accionistas que han verificado su derecho a escriturar y que han adherido a la propuesta de NMHI en boletohabientes como paso previo a lograr la escrituración de sus lotes. En consecuencia, se pone a consideración de la Asamblea la propuesta de la dación en pago de los derechos y activos de PTSA y del in-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

MARCELA A NOT

RECEIVED
FEB 10 2017
CANTON DE PUERTO TRINIDAD



AGTUACION NOTARIAL

BAA012887505



121

1 mueble que mas abajo se identifica, a favor de un Fideicomiso que respete y asegure las premi
2 sas y obligaciones precedentemente explicadas, que en lo esencial estara sujeto a las siguientes
3 cláusulas: Dación en Pago. 1) PTSA procedería a dar en pago del inmueble donde se asienta el
4 fallido emprendimiento inmobiliario formado por dos fracciones de terreno ubicadas en la Pro
5 vincia de Buenos Aires, Partido de Berazategui, próximas a la estación Plátanos del Ferroca
6 rril General Roca: a) Fracción I, Parcela 3a, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; No
7 menclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a y b) Fracción I, Parcela 1,
8 de 54 hectárea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción
9 I, Parcela 1, Partidas Inmobiliarias 120-102109-6 y 120-048008-9. 2) PTSA procedería igual
10 mente a ceder los activos y derechos que le son propios, en particular aunque no limitado a los
11 siguientes derechos: i) todas las aprobaciones administrativas relativas al desarrollo del Proyec
12 to Puerto Trinidad en el estado en el que éstas se encuentran correspondientes a los expedien
13 tes N°2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, y al expe
14 diente N°10723/96 de la Municipalidad de Berazategui, así como cualquier otra que corres
15 ponda por zonificación, factibilidad, estudios de impacto ambiental y/o cualquier otra gestión
16 y/o acto administrativo (esto incluye las Ordenanzas 3010, 3011 y 3012 del Municipio de Be
17 razategui, Decreto 1711 de la Prov de Buenos Aires), ya sea antes organismos gubernamenta
18 les, privados o empresas de servicios vinculadas al Proyecto y/o al Inmueble y ii) los actos po
19 sesorios que sobre la fracción identificada catastralmente como Cir VI Sec B Fraccion I, Parce
20 la 2 ejerce desde el año 1996. Precio. Según se puede observar en el balance proyectado, la
21 transacción se realizará por el precio único, total y definitivo de PESOS CINCUENTA Y UN
22 MILLONES (\$ 51.000.000.-), importe que constituye la suma de las acreencias ahora de titula
23 ridad de los ACREEDORES y que es aplicado conforme el siguiente detalle: (a) PESOS
24 VEINTISIETE MILLONES (\$27.000.000), como precio total y definitivo por la tierra que
25 conforma el Inmueble; (b) PESOS VEINTIDOS MILLONES (\$22.000.000), como precio to

BAA012887505

tal y definitivo, por las construcciones y mejoras del Inmueble, dicho monto incluye el Impues
to al Valor Agregado por PESOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL
CIENTO OCHENTA Y UNO CON 81/100 (\$3.818.181,81) y (c) PESOS DOS MILLONES
(\$2.000.000), como precio total y definitivo de la cesión de los derechos cedidos bajo este a-
cuerdo. Adicionalmente, NMHI asumirá el compromiso de pagar todo lo relativo a los gastos
necesarios para la realización de la escritura traslativa de dominio. Tales gastos incluyen im-
puestos atrasados pos falenciales, gastos de escrituración, percepciones, impuesto de sellos, ta
sas y cualquier otro gasto necesario para la realización de la transacción en total cumplimiento
de la ley de forma que estos pagos incrementan el pasivo de Puerto Trinidad S.A. y que la so-
ciedad acepta reconocerlos como parte de sus deudas a cancelar. Como puede observarse en
el balance proyectado, con esta operación se estarían cancelando la totalidad de los pasivos
con excepción del crédito de AFIP, tal como se mencionara en el punto anterior y que se en-
cuentra presentada una propuesta de Plan de Facilidades garantizada por NMHI. En conse-
cuencia, se somete a votación la siguiente mecánica legal y contable a efectos de cumplir con
los acuerdos precedentes: 1. Dar en Pago y Ceder a los cesionarios de créditos identificados
en el Balance Parcial de Liquidación previamente aprobado y actuando en comisión la totali-
dad de los activos de Puerto Trinidad S.A. 2. Que en simultáneo el inmueble será aportado
por los cesionarios al Fideicomiso que se creará al efecto de modo previo a la transacción iden-
tificada en el punto 1. 3. Que en consecuencia, el nuevo titular de dominio será el Fideicomi-
so. 4. Que el fideicomiso tendrá por objeto ser el marco y el vehículo para garantizar todos los
compromisos asumidos (a los acreedores el reembolso, a los adherentes sus lotes y a NMHI
parte del negocio como comitente). 5. El Fideicomiso deberá, una vez constituido escriturar el
predio a su nombre, gestionar cuantos permisos y habilitaciones sean necesarias -ya sea por sí
o actuando a través de NMHI como comitente o desarrollador-, realizar el canje de ofertas por
boletos una vez obtenida la factibilidad del barrio, administrar y mantener el predio, y conti-



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887506

NOTARIA

122

nuar con el proceso de desarrollo en el marco de la normativa vigente. Si por alguna razon, aje
na al Fideicomiso, no fuera posible la realizacion del barrio, debera contener una clausula de
garantia a los accionistas adherentes para que puedan recibir el proporcional a los metros cua-
drados propios prometidos por sus acciones preferidas en relacion con la superficie total del
predio. 6. Que se instruye al liquidador a celebrar cualquier instrumento necesario a fin de rea-
lizar la transferencia de activos y derechos como asi tambien controlar la constitución del fidei-
comiso para que todo quede debidamente concluido y garantizado. **Puesta la moción a consi-
deración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad. D. Determinación de fe-
cha límite para que los Sres. Accionistas Clase "A" y Preferidos con derecho eventual a escritu-
ración adhieran al Plan de Reconducción acordado por la Sociedad.** A continuacion, el Sr Cie-
ro informa que ha recibido el listado de adherentes a la propuesta de NMHI y que el mismo se
encuentra en poder del Liquidador para ser incorporado al Fideicomiso como anexo del mis-
mo. Adicionalmente, NMHI nos ha informado que el proceso de adhesiones quedará finaliza-
do el 10 de Febrero de 2016 con el primer aniversario de la sentencia de avenimiento tal co-
mo fuera aprobado en la Asamblea del 26 de Junio de 2014. Por estos motivos y a efectos de
poder continuar con los trámites liquidatorios, los accionistas que hayan verificado su derecho
a escriturar y que no hayan manifestado su adhesión al nuevo proyecto o su deseo de no escri-
turar a cambio de percibir 5000 dolares, quedarán a partir de tal fecha y tal como indica la sen-
tencia vericatoria, "al resultado del tramite liquidatorio". **Puesta la moción a consideración
de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad. E. A efectos de dar cumplimiento
con lo solicitado por IGJ, ratificación de lo resuelto en Asamblea Extraordinaria de fecha 19
de mayo de 2015.** Por ultimo, el Sr Ciero informa que corresponde ratificar lo resuelto por la
Asamblea de fecha 19 de Mayo de 2015 en todos sus terminos, la cual se transcribe a conti-
nuacion: "En la ciudad de Buenos Aires, a los 19 días del mes de mayo de 2015, se reúnen en
asamblea general extraordinaria fuera de la sede social, en Av. Rosario Vera Peñaloza 599,

BAA012887506

en el Salón de Eventos del complejo Zencity, CABA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A. Siendo las 19:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Sr Alejandro Ciero, en su carácter de representante del accionista Gastón Payaslian, que están presentes 2 accionistas por sí y 82 representados, los que en conjunto representan 7.295.932 votos y un capital de \$37.918,64, representativos respectivamente de un 88,51% de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 66,68% del capital social de \$ 56.685,32. El Sr. Alejandro Ciero, informa que de conformidad con el art. 242 de la Ley de Sociedades Comerciales ("LSC"), no estando el presidente ni el vicepresidente presentes, corresponde que la asamblea -previo al tratamiento del orden del día- designe su presidente. El Sr. Patricio Morris mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero -en representación del accionista Gastón Payaslian- para que actúe como presidente de esta asamblea. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** Continúa en el uso de la palabra el Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día: 1. Designación de dos accionistas para firmar el acta El Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista María del Pilar Acevedo, mociona para que se designe a los accionistas Matín Iglesias y Francisco Pez para firmar el acta. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** 2. Consideración de la gestión del directorio y de su renuncia. Pide la palabra el Sr. Martín Iglesias para explicar que el directorio saliente fue nombrado en la asamblea extraordinaria celebrada el 6 de agosto del 2001, habiendo sido decretada la quiebra de la sociedad el 4 de noviembre de 2003. Que en su opinión durante dicho período el directorio desempeñó correctamente su cargo no habiendo violado los parámetros establecidos en los artículos 59 y 274 de la Ley de Sociedades Comerciales. Que por tales razones propone se apruebe su gestión y se acepte su renuncia, tomando nota de que los Sres. Directores han renunciado a su derecho a la percepción de honorarios. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.**



ACTIVACION NOTARIAL

BAA012887507

7
MARCELA A. ...
NOVIEMBRE
123

1 dad. 3. Informe sobre la resolución de levantamiento de la quiebra por avenimiento. Nombra
2 miento de Liquidador. Toma la palabra el Sr. Alejandro Ciero y expresa que al día de hoy la
3 resolución esta firme, pero que siendo que la Sociedad está en un estado de infra-capitaliza-
4 ción y conforme se dispusiera en la anterior Asamblea de fecha 24 de Junio de 2014 corres-
5 ponder iniciar la liquidación en el marco del acuerdo celebrado con Nueva Marinas de
6 Hudson Inversora S.A. Continúa el Sr. Francisco Pes y mociona que en virtud del conoci-
7 miento de la quiebra de Puerto Trinidad y de su trayectoria como abogado se designe al Sr
8 Alejandro Ciero como Liquidador de la Sociedad. Puesta la moción a consideración de la
9 asamblea la misma es aprobada por unanimidad. 4. Modificación del Domicilio Social. Se
10 proponer fijar la misma en Avenida Corrientes 821 piso 6 oficina "A" de la Ciudad Autóno-
11 ma de Bs As. Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por u
12 nanimidad. 5. Inscripción en el Registro Público de Comercio de las decisiones adoptadas
13 en la asamblea. Toma la palabra el Sr. Patricio Morris y propone para que se faculte los
14 Dres. ALEJANDRO CIERO, DNI 17.564.348, y/o MICAELA PALOMO DNI 33.234.689, y/o
15 a quienes estos designen, para que actuando en forma indistinta, eleven esta designación a
16 escritura pública, se presenten ante el organismo de control a fin de que realicen las gestio-
17 nes y diligencias a fin de presentar la documentación, efectuar las inscripciones y obtener las
18 conformidades que sea menester, con facultad de firmar y presentar escritos, edictos y demás
19 documentos públicos y privados que fueran necesarios, incluyendo, en el caso de los aboga-
20 dos, la declaración jurada prevista en la Resolución General N° 7/05 de la Inspección Gene-
21 ral de Justicia. Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por
22 unanimidad. No habiendo más asuntos que tratar y luego de un breve lapso para labrar el
23 acta se da por finalizada la reunión, siendo las 19.45 horas." Puesta la moción a considera-
24 ción de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad. No habiendo más asuntos que
25 tratar y luego de un breve lapso para labrar el acta se da por finalizada la reunión, siendo las

BAA012887507

21.00 horas." Hay tres firmas. Dejo constancia que el acta de Asamblea transcrita, fue labrada en el libro de Actas de Directorio. El liquidador manifiesta, que el hecho se debe a que el libro de Actas de Asambleas de "Puerto Trinidad SA", carecía de folios disponibles. El señor Ciero declara expresamente que su designación se encuentra vigente, e inscripta, conjuntamente con el cambio de domicilio y disolución de la sociedad, en la Inspección General de Justicia, con fecha 14 de marzo de 2016, bajo el número 3994 del Libro 78 de Sociedades por Acciones. De la documentación relacionada surge que el representante de la sociedad tiene suficientes facultades para este acto.- ii) El señor **Antonio Daniel TORRECILLA**, actúa en su carácter de gerente de "**VICBOR S.R.L.**", con domicilio social en la calle Thames número 2334, 11° B, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y domicilio fiscal en Independencia 1015, Ciudad y Partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires, con C.U.I.T. número 30-70933260-7, con suficientes facultades para este acto, según surge de la siguiente documentación: a) **Contrato Social** otorgado por Escritura número 193, del 9 de noviembre de 2004, pasada ante el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Adrián Colman Lerner, al folio 737 del protocolo de dicho año, del Registro 243 de su adscripción, inscripta en la Inspección General de Justicia, bajo el número 10596, del Libro 121 de S.R.L., con fecha 22 de noviembre de 2004; b) **Cesión de cuotas** sociales, otorgada por instrumento privado de fecha 27 de julio de 2005, inscripta en la Inspección General de Justicia, bajo el número 6253, libro 122 de S.R.L., con fecha 6 de septiembre de 2005; c) **Cesión de cuotas** sociales, renuncia y designación de gerente, otorgada por instrumento privado de fecha 19 de diciembre de 2006, inscripto en la Inspección General de Justicia, bajo el número 1167, del Libro 126 de S.R.L., con fecha 8 de febrero de 2007; d) **Reforma de Estatuto** otorgada por Escritura número 82 del 13 de marzo de 2007, pasada ante la Escribana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Andrea Nélica Molozaj, al folio 198 del protocolo de dicho año del Registro 88 interinamente a su cargo, inscripta en la Inspección General de Justicia, bajo el número 2710, del

PARCELAA F
NOTAS

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25



ACORDACION NOTARIAL

BAA012887508



Libro 126 de S.R.L., con fecha 27 de marzo de 2007; e) **Rectificación** de estado civil, **cesión**

de cuotas sociales, **renuncia y designación de gerente, cambio de sede social**, otorgado por

instrumento privado de fecha 28 de mayo de 2009, inscripto en la Inspección General de Justi

cia, bajo el número 5153 del Libro 131 de S.R.L., con fecha 18 de junio de 2009; f) **Cesión**

de cuotas sociales, otorgado por instrumento privado de fecha 8 de julio de 2015, inscripto en

la Inspección General de Justicia, bajo el número 7500 del Libro 146 de S.R.L., con fecha 2

de septiembre de 2015.-y g) **Acta de Reunión de socios** Número 16, de fecha 15 de febrero

de 2016, pasada a fojas 21 del Libro de Actas número 1 de la sociedad, rubricado con el nú

mero 82886-05, con fecha 18 de noviembre de 2005; por la que se autoriza el presente otorga

miento.- **iii)** El señor **Martin IGLESIAS**, lo hace **por sí**, y en nombre y representación, en

su carácter de Presidente de: a) "**MOVIXIMITY S.A.**", con C.U.I.T. número

30-71340810-3, con domicilio social en la calle Capitan Rosales número 4257 de la localidad

de Ciudadela, partido de Tres de Febrero, con suficientes facultades para este acto, según sur

ge de la siguiente documentación: a) **Estatuto Social** otorgado por escritura 248 de fecha 3

de agosto de 2012, pasada ante el escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Alejan

dro Tomas Goggia, al folio 894 del protocolo de dicho año del Registro 489 de su adscrip

ción; inscripta en la Matrícula 111385, Legajo 195618, el 9/10/2012 en la Dirección Provin

cial de Personas Jurídicas; b) **Acta de Asamblea General Extraordinaria** Número 3, de fe

cha 14/12/2014, pasada a fojas 4 del Libro de Actas de Asambleas N° 1 de elección de Autori

dades y distribución de cargos, rubricado en la D.P.P.J. en la Matrícula 111385, Legajo

195618, el 11 de Junio de 2013, de la que surge el carácter invocado; y c) **Acta de Directorio**

número 12 de fecha 2 de diciembre de 2.015, pasada a fs 16 del libro de Actas de Directorio

número uno, rubricado en la Dirección provincial de Personas Jurídicas en la Marícula

111.385, legajo 195618 con fecha 11 de junio de 2.013, donde se rectifica el error en la desig

nación del lugar de celebración del acta relacionada en el apartado b); y d) **Acta de Directo**

BAA012887508

PARCELA
Nº 01

rio número 13 de fecha 18 de febrero de 2.016, pasada al folio 17 del libro de Actas de Directorio número uno ya referido, donde se autoriza al representante legal a suscribir la presente; b) El señor Martin Iglesias, interviene en su carácter de PRESIDENTE de "**NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.**", con domicilio social en la calle Capitan Rosales número 4257, de la localidad de ciudadela, Partido de Tres de Febrero, con C.U.I.T. número 30-71445836-8, con suficientes facultades para este acto, según surge de la siguiente documentación: a) **Contrato Constitutivo**, otorgado por escritura número 223 de fecha 25 de octubre de 2013, pasada ante el escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mauricio Felletti al folio 562 del protocolo de dicho año del registro 127 a su cargo, inscripto en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, Folio de Inscripción número 100.851, en la Matrícula 117.997, Legajo 206.125, del 30 de diciembre de 2013, por constitución, de la que surge la designación del señor Martín Iglesias como Presidente del Directorio, con mandato vigente. b) **Acta de Directorio número 9** de fecha 18 de febrero de 2.016, pasada al folio 7 del libro de Actas de Directorio número uno rubricado en la Dirección provincial de Personas Jurídicas en la Matrícula 117.997, legajo 206125, con fecha 14 de agosto de 2.015, donde se autoriza al representante legal a suscribir la presente.- iv) El señor Martin Mackinlay, en nombre y representación, en su carácter de apoderado del señor **MARTIN PABLO GANDARA**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 22.041.437, con C.U.I.T. número 20-22041437-0, nacido 9 el mayo de 1971, estado civil soltero, hijo de Celestino Gandara y María del Carmen Unrien, domiciliado en la calle Talcahuano 2747, de la Ciudad y Partido de Lanus, Provincia de Buenos Aires; a mérito del Poder Especial, otorgado por escritura número 64, pasada ante mí, con fecha 9 de mayo de 2016, al folio 161 del protocolo del corriente año de este Registro a mi cargo; con suficientes facultades para este acto, el que manifiesta el compareciente se encuentra plenamente vigente en todas sus partes. v) Los señores **Juan Ignacio ABUCHDID**, **Jorge Víctor Mario ORIOL**, Gas-

BAA012887509

tor Mario ORIOL, Gastón PAYASLIAN, Juan Carlos CONNO, Nahuel Mariano VIGNA, y "NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.", son acreedores cesionarios titulares de créditos dinerarios verificados en el proceso de la quiebra de "Puerto Trinidad S.A." que tramitó ante el Juzgado Comercial Número 3, Secretaría Número 6, Poder Judicial de la Nación, Autos "PUERTO TRINIDAD SA S/QUIEBRA, expediente 126498/2002, así como titulares de créditos dinerarios devengados en el mismo proceso de quiebra en calidad de gastos de quiebra. b) Que NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A, ofreció a Puerto Trinidad SA, ad-referendum de la aprobación de su Asamblea de Accionistas, con el fin de obtener la transferencia, entre otros activos, el inmueble objeto de la presente, y la obligación de transferir el dominio de las parcelas a los accionistas titulares de acciones preferidas que hubieran sido verificados en la quiebra conforme los términos y condiciones de la oferta de desarrollo, comprometidas con los accionistas conforme, resolución de la Asamblea de Accionistas de fecha 24 de junio de 2014, labrada en acta Número 8, al folio 33/39 del Libro de Actas de Directorio Número DOS, rubricado en la Inspección General de Justicia, con fecha 29 de mayo de 2000, bajo el número 40843-00, que transcripta íntegramente dice: "**Acta n° 8 Asamblea general extraordinaria.** En la ciudad de Buenos Aires, a los 26 días del mes de junio de 2014, se reúnen en asamblea general extraordinaria fuera de la sede social en Av. Rosario Vera Peñaloza 599, en el Salón de Eventos del Complejo Zencity, CABA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A. cuya nómina figura en el Libro de Asambleas (en razón de no contar al presente con el Libro de Depósito de Acciones y Asistencia de Asambleas), folios 99 y 100. Se encuentra presente el síndico de la quiebra de Puerto Trinidad S.A., Cont. Santiago Manuel Quiben y sus letradas patrocinantes Dras. Fernanda López Spagnol y Karina Mazzzone. El directorio de la sociedad no se encuentra presente. Siendo las 20:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Cont. Quiben que se hallan presentes 5 accionistas por sí y 82 representados, los que en conjunto representan 2.627.801 votos y un capi

1

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

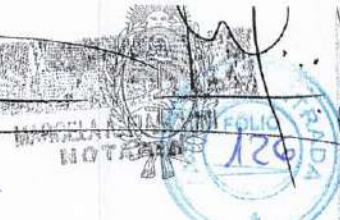
24

25



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887510



tal de \$9.356,02, representativos respectivamente de un 31,88% de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 16,45% del capital social de \$56.685,32. **Acto seguido, el Cont. Quiben informa que el directorio de la sociedad-habida cuenta de la situación de quiebra de Puerto Trinidad S.A., le ha encomendado la apertura de esta asamblea.-** Toma la palabra el Sr. Eric Christopheseen en representación del accionista Gache Pirán y pregunta sobre si esta asamblea se está realizando con autorización judicial, a lo que se le responde por la negativa pues no corresponde al juzgado autorizarla. Acto seguido, toma la palabra la letrada de la Sindicatura, Dra. Fernanda López Spagnol y expresa que el Juzgado de la quiebra está en conocimiento de la ocurrencia de esta asamblea. Asimismo el accionista Arturo Alonso Peña manifiesta que pese a la quiebra, los órganos sociales continúan existiendo y cuentan con facultades de tomar decisiones en tanto y cuanto no involucren a la administración o disposición del patrimonio social que está en manos de la sindicatura. El Sr. Alejandro Ciero, en su carácter de representante del accionista Gastón Payaslian, informa que de conformidad con el art. 242 de la Ley de Sociedades Comerciales ("LSC"), no estando el presidente ni el vicepresidente presentes, corresponde que la asamblea -previo al tratamiento del orden del día- designe su presidente. El Sr. Jorge Oriol mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero -en representación del accionista Gastón Payaslian- para que actúe como presidente de esta asamblea. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** El Sr. Alejandro Ciero como cuestión previa informa que se han hecho presentes al acto 38 accionistas sin haber efectuado la comunicación previa que impone el art. 238 de la LSC, sin perjuicio de lo cual si los Sres. Accionistas lo resolvieran favorablemente, se podría admitir su participación con voz y voto. En tal caso, la cantidad de votos se elevaría a 2.697.184 votos que representan un 10,724% del total de 8.243.266 votos. Que dicha cantidad, si no se cuentan los votos de los accionistas controlantes que ascienden a 4.465.466, representan un 71,40% de la totalidad de los votos sociales. Por lo tanto hace una moción en el sentido de in-

BAA012887510

corporar a todos estos accionistas en el registro de Asistencia de modo tal que puedan participar con voz y voto en esta asamblea. Dicha moción es aprobada por unanimidad. Asimismo, el Sr. Ciero deja constancia que verificado la falta de espacio en el Libro de Registro de Asistencias se ha procedido a confeccionar un acta volante que incluye la totalidad de los accionistas presentes espontáneamente en este acto. Atento lo manifestado mociona lo siguiente: 1. Aprobación de la confección del acta volante antes aludida. 2. Suscripción de dicha acta volante por el presidente de la asamblea. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** Continúa en el uso de la palabra el Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día: 1-Designación de dos accionistas para firmar el acta. El Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista Pilar Acevedo, mociona para que se designe a los accionistas Sra. Alicia Ioras y al Sr. Eduardo Nowotny para firmar el acta. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** 2- Informe sobre el estado de la quiebra y alternativas presentadas para el desarrollo del predio y escrituración de los lotes a los accionistas verificados. El Sr. Patricio Morris mociona porque siendo que este punto y el relativo al aumento de capital tienen íntima vinculación solicita que ambos sean tratados conjuntamente. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** Toma la palabra el sr. Alejandro Ciero y expresa que al día de hoy en la quiebra hay más de una decena de incidentes pendientes de resolución. Continúa diciendo que se tiene la certeza de que deberemos esperar años de pleitos cruzados con resultados impredecibles hasta tener resoluciones definitivas sobre estas cuestiones. Asimismo, continúa, se han presentado distintas propuestas para resolver la instancia de quiebra, entre otras: (i) Marinas del Sur; (ii) Baumaster; (iii) Puerto Sur, y (iv) Caecsa (entre otras), y que ninguna ha podido prosperar porque con carácter previo deben resolverse (a) el pago a los acreedores dinerarios preferentes; y (b) la terminación de los incidentes antes mencionados. En particular, el incidente de la sociedad Costa de Hudson S.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

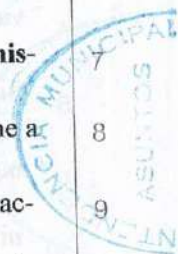
21

22

23

24

25





ACTUACION NOTARIAL

BAA012887511

NOTARIAL

127

1 A., en el que se cuestiona el dominio del 15% del campo que Costa de Hudson S.A. reclama
2 para sí. Continúa el Sr. Presidente manifestando que siendo que todas estas instancias transcu-
3 rren dentro de la quiebra, no tenemos control alguno sobre el resultado por lo que estimamos
4 que -como antes dijimos- estamos frente a años de pleito con resultado abierto, que no da cer-
5 tidumbre ni a los acreedores dinerarios preferentes si podrán obtener el reembolso de los crédi-
6 tos, ni asegura a los accionistas la posibilidad de obtener algún día la escrituración esperada.
7 Frente a esta situación el camino alternativo a desarrollar consiste en las siguientes opciones:
8 a) **Levantamiento de la quiebra por pago total.** Este escenario, supone la cancelación total
9 del pasivo dinerario preferente, el que a la fecha asciende más de cien millones de pesos. Para
10 hacer frente a este pago, sería necesario que los accionistas de la Sociedad hagan los aportes
11 necesarios para que la misma cuente con las disponibilidades suficientes para proceder a la
12 cancelación de sus obligaciones. a) **Conclusión de la quiebra por Avenimiento.** El aveni-
13 miento es un procedimiento que requiere como condición previa, que todos los acreedores de
14 la quiebra presten su conformidad. En relación a este punto resulta oportuno mencionar que el
15 Sr. Martin Iglesias ha informado que la sociedad Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. ha
16 alcanzado acuerdos con todos los acreedores dinerarios y estaría en condiciones de obtener las
17 conformidades necesarias requeridas para procurar concluir por avenimiento la quiebra. Toma
18 la palabra el Sr. Martin Iglesias y expresa que en el día de la fecha se ha cerrado el último a-
19 cuerdo pendiente con un Acreedor dinerario por lo que en este momento la totalidad de los
20 mismos se encuentran comprometidos para apoyar la propuesta de avenimiento antes referida.
21 Dicho lo expuesto, continúa el Sr. Presidente, los caminos planteados son los siguientes: (i) o
22 capitalizamos, o sea cada uno de nosotros hace los aportes que resulten necesarios para cance-
23 lar los pasivos de la quiebra para lo cual al día de hoy la sociedad requerirá ser capitalizada
24 por un monto que -a priori- supera los cien millones de pesos (todo ello teniendo en cuenta
25 que logrado lo anterior, deberíamos contemplar los aportes que requiera el desarrollo del em-

BAA012887511



prendimiento para lograr su subdivisión, todo ello de conformidad con las características "Premium" con que fue concebido el proyecto Puerto Trinidad); ó (ii) solicitamos el Avenimiento y diferimos el tratamiento de la capitalización para cuando el mismo sea otorgado. Por último, continúa expresando que, las consecuencias de la no capitalización de la sociedad implican al día de hoy lo siguiente: (i) que la Sociedad se mantiene en estado de disolución y liquidación toda vez que se encontrará en quiebra. (ii) que siendo que la Sociedad no tiene capital, es decir, se encuentra infra-capitalizada, está incapacitada para cumplir con su objeto social. Si continuamos en esta situación, es decir en una situación de falta de capitalización, con el Avenimiento concedido podremos gobernar el trámite de liquidación que no será judicial, sino extra judicial, analizando alternativas para solucionar el tema de la infra-capitalización. El Sr. Arturo Alonso Peña hace una moción de orden y propone intentar el camino del Avenimiento toda vez que el mismo implica que los socios no tendrán que asumir compromisos de integración de capital hasta tanto se obtenga su otorgamiento y logrado aquél, existen alternativas como la que será presentada por Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. en el siguiente punto del orden del día que permitirán obviar la capitalización y permitir la obtención por cada accionista de su lote de terreno en este emprendimiento. **"Toma la palabra el Sr. Arturo Alonso Peña y mociona en el sentido de no proceder con el aumento del capital social y apoyar la opción de explorar la vía alternativa del avenimiento en el marco de la propuesta que formulará Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. Dichas mociones, es decir, no capitalización y exploración del avenimiento, son aprobadas por unanimidad.** 3. Propuesta de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. Pide la palabra el Sr. Martin Iglesias para presentar la propuesta de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. (en adelante, "NMHI"), y manifiesta: (i) Que esta propuesta -para el caso en que la misma sea aceptada por esta asamblea- se encontrará condicionada a la previa obtención del Avenimiento y (ii) como se describirá a continuación, constituye una alternativa válida para solucionar los problemas de financiamiento



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887512

MARCELA MARTIN
NOTARIA



12

1 que plantea el desafío de la conclusión del proyecto inmobiliario de Puerto Trinidad de forma
2 tal que los accionistas tengan en un plazo razonable el lote esperado y los acreedores dinera-
3 rios preferentes vean satisfechas sus acreencias. Continúa diciendo el Sr. Iglesias que como se
4 ha manifestado en esta asamblea, el levantamiento de la quiebra por Avenimiento implica el
5 cese del desapoderamiento y la consecuente recuperación por parte de los accionistas de la So-
6 ciedad de disponer y administrar su patrimonio, pero -en la hipótesis de la mentada decisión
7 societaria de no capitalizarla- se sigue además de ello la continuidad respecto de la situación
8 de infra-capitalización social y como consecuencia el ingreso a un proceso de liquidación bajo
9 el control de la Sociedad y en el marco de la normativa pertinente de la Ley de Sociedades. En
10 esta situación, NMHI por la realización y transferencia de los activos a su favor se compromete-
11 ría: (a) obtener la conformidad de los acreedores dinerarios preferentes con el objeto de re-
12 querir y procurar el levantamiento de la quiebra vía Avenimiento; (b) atender los gastos de la
13 quiebra (incluyendo expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados
14 patrocinantes de la misma y tasa de justicia); (c) aplicar la inversión necesaria para asegurar la
15 cancelación de los pasivos dinerarios preferentes; (d) aplicar la inversión necesaria para llevar
16 adelante el desarrollo inmobiliario bajo el concepto de "Premium", tal cual fuera originaria-
17 mente concebido el Master-Plan de Puerto Trinidad; (e) obtener los permisos municipales y
18 provinciales y cuantas habilitaciones resulten necesarias a fin de procurar la subdivisión del In-
19 mueble; (f) concluir todas las obras de infraestructura pertinentes de carácter común acorde
20 con una urbanización "Premium"; (g) En el marco de adelantadas negociaciones en curso por
21 parte de NMHI y en el marco de acuerdos ya suscriptos, NMHI estaría en condiciones de re-
22 solver oportunamente la problemática que plantean en particular -el incidente de Costa de
23 Hudson S.A. y su reclamo por el 15% del dominio sobre el Inmueble- así como de lograr la
24 conclusión del pedido de extensión de quiebra que pesa sobre ciertos accionistas, alcanzando
25 también acuerdos sobre los restantes incidentes en trámite de modo de despejar las incertidum

BAA012887512



bres que hoy existen e impiden, o constituyen importantes obstáculos para pensar siquiera en cualquier solución alternativa." (h) Escriturar los lotes a los accionistas titulares de acciones preferidas que hubieren sido verificados en la quiebra conforme a las siguientes condiciones:

a) El costo de las obras de infraestructura para obtener la subdivisión del predio que tendrían que abonar los accionistas, es estima de U\$S 45 por metro cuadrado, es decir una estimación de aproximadamente U\$S 45.000.- por lote unifamiliar. Esta estimación es en base a los costos del desarrollo estimados por cada metro de lote unifamiliar para un emprendimiento de características Premium. b) NMHI otorgara el beneficio de hacerse cargo de una parte sustancial de dichos costos, de manera que los accionistas slo tengan que abonar la suma de U\$S 10.000.- (IVA INCLUIDO) erogados de la siguiente forma (i) USD 9.000.- con posesión con obra terminada y (ii) USD 1.000.- contra escrituración. Ese beneficio alcanzaría a los accionistas que adhieran a este plan de desarrollo suscribiendo la documentación que las partes acordarán. c) Que a fin de brindarles la oportunidad a todos los accionistas verificados de sumarse a este beneficio ofrecido se publicará edictos convocándolos a adherirse de acuerdo a las condiciones particulares que pudieran acordarse en dicha oportunidad D) los accionistas verificados que no deseen escriturar su lote tendrán la opción de recibir como cuota liquidatoria la suma de U\$S 5.000 que será abonada por NMHI al cumplirse un año de la fecha de resolución de levantamiento de la quiebra. Luego de un prolongado intercambio de explicaciones e ideas respecto de la propuesta y beneficios para la sociedad y sus accionistas titulares de acciones preferidas rescatables el Sr. alonso Peña mociona para que avance en un acuerdo con NMHI bajo la premisa de procurara el levantamiento de la quiebra por Avenimiento, con la finalidad de poner en marcha el procedimiento de liquidación societaria en el marco de los lineamientos del Plan presentado por NMHI y se instruya al directorio a presentar el escrito de Avenimiento no bien estén reunidas las conformidades de los acreedores de dinero. Luego de un largo intercambio de ideas, la moción es puesta a consideración resultando votada favorablemente

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25





ASOCIACION NOTARIAL

BAA012887513



FOLIO 129

13

por unanimidad siendo las 21 horas se da por concluida la asamblea." Es copia fiel, doy fe.-

c) Acuerdo Transaccional: Que entre "Puerto Trinidad S.A." (en liquidación) por una parte y Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. (NMHISA) representada por su presidente Martin IGLESIAS, VICBOR S.R.L. representada por el señor Antonio Torrecilla, Moviximity S.A. representada por Martín IGLESIAS, Martin Pablo GANDARA, Martin IGLESIAS, Juan Ignacio ABUCHDID, Jorge Víctor Mario ORIOL, Gastón PAYASLIAN, Juan Carlos CONNO y Nahuel Mariano VIGNA, cuyos datos personales obran en la cabeza del presente, han suscripto, con fecha 9 de mayo de 2016, **un Acuerdo Transaccional de Liquidación, Dación en Pago y Cesión de Derechos**, cuyo original me exhiben y en copia certificada agrego a la presente, por el cual han convenido cancelar en forma total los créditos por dación en pago, de los activos de PUERTO TRINIDAD SA. El mismo incluye otros bienes, además del inmueble y de los derechos, que por este acto se transfieren, dejando constancia que fueron adquiridos en comisión, y aportados simultaneamente al Fideicomiso Marinas del Plata, en calidad de fideuciantes y beneficiarios del referido contrato. **d)** Que, en virtud del contrato "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**" referido, los acreedores/adquirentes descriptos en el apartado anterior, declaran su comitente a la sociedad fiduciaria "OXANT Group SRL", representada por Fernando NOGUERA, quien suscribe la presente en cumplimiento de su objeto. **e)** Que, por resolución de la Asamblea General Extraordinaria, de Puerto Trinidad SA (en liquidación), de fecha 28 de diciembre de 2015, se autorizó al señor Alejandro CIERO, en su carácter de liquidador y representante legal de la sociedad, a suscribir la presente, conforme surge del acta número 10, transcripta, resolución que manifiesta se encuentra vigente.- **SEGUNDO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO y CESION DE DERECHOS:** En virtud de lo expuesto, y a los efectos de cancelar parcialmente, en la proporción del 12,70% a prorrata de los créditos dinerarios y cumplir las obligaciones pendientes, conforme las condiciones del avenimiento referido, el representante de "PUERTO TRINIDAD S.A. (en liquidación)" realiza los

BAAD12887513

siguientes actos: a) **TRANSFIERE EL DOMINIO PLENO A TITULO DE DACIÓN**
EN PAGO a "OXANT GROUP S.R.L.", quien adquiere el **DOMINIO FIDUCIARIO** de **UNA FRACCION DE TERRENO**, ubicada en la localidad de Hudson, partido de Berazategui, próxima a la Estación Conchitas del Ferrocarril General Roca, con una superficie total de **CINCUENTA Y CUATRO HECTAREAS, TREINTA Y UN AREAS, TREINTA Y CINCO CENTIAREAS**. Lindando: al Sud Sud Oeste, con Arroyo Grande en medio con terreno de Rogelio Di Paola y Hermanos, Jorge Newbery, Severo Vaccaro y Juan Gonzalez; al Nord Oeste, con terrenos de Marcos Demarchi; al Oeste, con Arroyo Grande en medio, con terreno de Robustiano F. Acuña; al Nord Nord Este con el Río de La Plata y al Sud Este, con sobrante de terreno. Observación: Su título no cita designación ni medidas lineales. Según Cédula Catastral Ley 10 707, se designa como Parcela UNO, de la Fracción I, que mide y linda: Al Nord Este, ochocientos treinta y siete metros doce centímetros, en su frente al Río de La Plata; al Sud Este, mil cincuenta y ocho metros novecientos metros, lindando con la parcela dos; en su lado Sud Oeste está formado por siete tramos, el primero de ciento treinta y cuatro metros cincuenta centímetros, el segundo de ciento siete metros cuarenta centímetros, el tercero de setenta y cuatro metros sesenta centímetros, lindando arroyo Grande en medio con la parcela 3, el cuarto veinticinco metros cincuenta centímetros, el quinto ciento cuarenta metros treinta centímetros, el sexto ciento treinta y siete metros setenta centímetros, y el séptimo: trescientos ochenta y tres metros cincuenta centímetros, lindando con las parcelas 4 y 5; al Nord Oeste: doscientos catorce metros quince centímetros, lindando con la fracción II, de la Sección A. Su superficie: **CINCUENTA Y CUATRO HECTAREAS TREINTA Y UN AREAS TREINTA Y CINCO CENTIAREAS**.- **NOMENCLATURA CATASTRAL**: Circunscripción: VI, Sección: B, Fracción I, Parcela: 1.- Partida Inmobiliaria: 120-048008-9.- Valuación Fiscal: \$ 2.374.837.- Valuación Fiscal al acto: \$ 3.087.289.- b) "PUERTO TRINIDAD S.A. (en liquidación)" **CEDE, DA EN PAGO y TRANSFIERE** en forma plena y absoluta a "OXANT Group SRL



ACTUACION NOTARIAL
MARCELA F. FIASCHINI
NOTARIA
BAA012887514



14
130

1 ", quien adquiere en carácter fiduciario, todos los derechos y acciones que tiene la cedente, de
2 los que es titular y le corresponden, a saber: i) Las aprobaciones administrativas relativas al de
3 sarrollo del Proyecto Puerto Trinidad en el estado en el que éstas se encuentran correspondien
4 tes a los expedientes N° 2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hi
5 dráulicas; al expediente N° 10723/96 de la Municipalidad de Berazategui, así como cualquier
6 otra que corresponda por zonificación, factibilidad, estudios de impacto ambiental y/o cual
7 quier otra gestión y/o acto administrativo (esto incluye las Ordenanzas 3010, 3011 y 3012 del
8 Municipio de Berazategui, Decreto 1711 de la Provincia de Buenos Aires), ya sea ante organis
9 mos gubernamentales, privados o empresas de servicios vinculadas al Proyecto y/o al Inmue
10 ble, y ii) Los derechos posesorios sobre la fracción identificada catastralmente como Circuns
11 cripción VI, Sección B, Fracción 1, Parcela 2, que su representante declara tener en forma pú
12 blica, pacífica, ininterrumpida y no viciosa desde el año 1997. **TERCERO:** El valor de la pre
13 sente dación en pago es de Pesos Ocho millones doscientos veintitrés mil (\$ 8.223.000.-). El
14 mismo se imputa de la siguiente forma: a) **Inmueble:** Pesos Seis millones doscientos veinti
15 trés mil (\$ 6.223.000.-), de los cuales la suma de Pesos Tres millones cuatrocientos veintinue
16 ve mil (\$ 3.429.000.-) corresponde al valor de la tierra, y Pesos Dos millones setecientos no
17 venta y cuatro mil (\$ 2.794.000.-) a las construcciones y mejoras existentes en el predio, con
18 el IVA incluido de Pesos cuatrocientos ochenta y cuatro mil novecientos nueve con nueve cen
19 tavos (\$ 484.909,09). Y b) **Cesión y transferencia de derechos** individualizados en el aparta
20 do b) de la cláusula precedente: Pesos Dos millones (\$ 2.000.000.-). Importes que se dieron
21 por abonados a la transmitente, en compensación por los créditos que conformaban el pasivo
22 concursal avenido, y por los cuales su representante legal, otorga suficiente recibo y carta de
23 pago en forma.- **CUARTO:** El representante de la transmitente manifiesta que su representa
24 da desiste de todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión, responde por evicción
25 y vicios redhibitorios y se obliga a su saneamiento de acuerdo a derecho.- **DECLARA:** a)

BAA012887514

Que la sociedad no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes, b) Que lo deslindado no reconoce gravámenes, embargos, restricciones al dominio, hipotecas ni ningún otro derecho real, c) Que se ha entregado antes de ahora la posesión de los inmuebles, d) Que los impuestos, tasas y demás servicios que adeude el inmueble transferido, será abonado por el adquirente, e) Que renuncia formal y expresamente a la acción de reivindicación que pudiera corresponderle. Asimismo agrega, que en forma expresa renuncia a todos los derechos y acciones posesorios transmitidos respecto del inmueble identificado como Circunscripción VI, Sección B, Fracción 1, Parcela 2, como así también respecto de todas las actuaciones administrativas referidas.

QUINTO: El señor Fernando NOGUERA, en su carácter de representante de la sociedad fiduciaria, "OXANT GROUP S.R.L.", en su condición de fiduciaria del "FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA" manifiesta: a) Que acepta la transferencia del dominio fiduciario del bien descripto y de los derechos cedidos con carácter fiduciario, b) Que se encuentra en posesión material y jurídica de lo adquirido, y c) Que toma a su exclusivo cargo el pago de impuestos, tasas y demás servicios que adeude la parcela transferida. - **SEXTO: LAS PARTES DECLARAN:** a) Que en virtud de la presente transferencia de dominio y derechos a título de dación en pago, la transmitente "Puerto Trinidad SA" cumple, parcialmente, sus obligaciones respecto de los acreedores, dinerarios y en sus obligaciones de hacer, verificados en la quiebra, declarando sus acreedores dinerarios, cancelados sus créditos en la medida de los activos transferidos en la presente, otorgando recibo. - b) Que con relación a los impuestos, tasas y contribuciones que gravan los bienes enajenados, y cualquier pago por diferencias, reajustes, deudas pendientes de liquidación, afectaciones u otros conceptos que pudieran informar y/o reclamar las reparticiones o empresas pertinentes, estará a cargo exclusivo de la adquirente fiduciaria, liberando a la notaria interviniente de toda responsabilidad que al respecto se origine. - c) Que conocen, saben y les consta el contenido de la certificación expedida por ARBA, con relación a la inexistencia de deuda de la parcela individualizada con la partida 120-048008-9, la que se



INSCRIPCION NOTARIAL
MARCELA FINESTRA
NOTARIA

BAAD12887515

INSCRIPCION NOTARIAL
MARCELA FINESTRA
NOTARIA

15
13.1

1 relacionará seguidamente, y en virtud de ello dejan expresa constancia, que en el caso de que
2 fuese exigible la deuda que representan los títulos ejecutivos, asumen en forma solidaria, la o-
3 bligación de pago, liberando a la autorizante de toda responsabilidad al respecto; y d) Que de-
4 claran bajo juramento que no se encuentran incluidos en los alcances de las resoluciones de la
5 U.I.F. como "Persona expuesta políticamente", que no revisten la calidad de sujeto obligado
6 en los términos del artículo 20 de la Ley 25.246, a excepción la sociedad fiduciaria "OXANT
7 GROUP SRL", exhibiendo, su representante, la correspondiente Constancia de Inscripción, y
8 que, además, asumen el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca den-
9 tro de los treinta días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada y
10 declaran la licitud del origen de los fondos que fueron utilizados para la adquisición de los cré-
11 ditos. Conforme lo dispuesto por el Decreto 918/12, dejo constancia que los comparecientes
12 no integran el "Listado Unificado de Terroristas - LUT Versión 2.3, fecha de última descarga:
13 5/5/2016", en el sitio web "www.uif.gov.ar".- **YO LA AUTORIZANTE** dejo constancia que
14 de acuerdo a la documentación presentada por los comparecientes, que para este acto tengo a
15 la vista y a los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provin-
16 cia de Buenos Aires, con fecha 26 de abril 2016, que llevan los números 339988/5 el de inhi-
17 bición, y 339991/1 el de dominio, que agrego a la presente, doy fe, resulta lo siguiente: **I) TI-**
18 **TULO:** Le corresponde a la parte transmitente "PUERTO TRINIDAD S.A." por compra que
19 hiciera de la Parcela 1 conjuntamente con la Fracción "R" (en mayor extensión), a la sociedad
20 "Mario Contin S.A.", por Escritura número 46 del 11 de marzo de 1997, pasada ante el Escri-
21 bano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ernesto G. Miguenz, al folio 180 del protoco-
22 lo de dicho año del Registro 84; la que se inscribió en la matrícula 2836 del partido de Beraza-
23 tegui (120); cuyo Segundo Testimonio debidamente inscripto tengo para este acto a la vista,
24 doy fe.- **II) REGISTRACIONES:** Inscripto el dominio de la parcela 1, en la Matrícula 2836
25 del partido de Berazategui (120) .- **III) INFORME REGISTRAL:** El dominio de lo deslinda

BAA012887515

do consta a nombre de "Puerto Trinidad S.A.", no aparecen inhibiciones a su nombre y lo des-
lindado no reconoce gravámenes, embargos, hipotecas ni otros derechos reales.- **IV) C.O.T.I.**
RESOLUCION GENERAL NUMERO 2.371/2007 y 2.439/2008 de la AFIP: Yo la Autori-
zante, dejo constancia que siendo que la transferencia del presente inmueble excede en el va-
lor, la suma de Pesos Seiscientos mil (\$ 600.000.-), debió diligenciarse el "Código de Oferta
de Transferencia de Inmuebles" (C.O.T.I.) que lleva el número 36189675938838.- **V) IM-**
PUESTO A LAS GANANCIAS: Yo la autorizante dejo constancia que, en virtud de que la
presente transmisión de dominio a título de "dación en pago", se formaliza en el marco de la
conclusión de la quiebra de la sociedad transmitente por avenimiento, que la misma se encuen-
tra en proceso de liquidación, declarando el liquidador que no existen fondos líquidos y que
los bienes transferidos constituyen su activo, y constatando que no existe contraprestación di-
neraria en este acto, INFORMO al liquidador de Puerto Trinidad Sociedad Anónima, que en
el caso de corresponder el pago de dicho impuesto, deberá autorretenerse por el monto y en el
plazo del período fiscal correspondiente de acuerdo a la legislación vigente, quien se da por
notificado.- **VI) CONSTANCIAS DE C.U.I.L./ C.U.I.T. o C.D.I.:** De acuerdo a lo indicado
en los artículos 1 y 2 de la Resolución General 348/99 de la AFIP, los comparecientes me ex-
hiben en este acto constancia de los comprobantes que acreditan los números de C.U.I.L., con
signados al comienzo de la presente.- **VII) RESOLUCION 1.817/2005 de la ADMINISTRA-**
CION FEDERAL de INGRESOS PUBLICOS: Se deja constancia que se dio cumplimiento a
la presente resolución.- **VIII) DOMICILIO FISCAL:** Lo constituye la adquirente fiduciaria
en Avenida de Los Lagos 6855, Piso 1º, Departamento 115, Edificio Puerta Norte 1, Nordel-
ta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires.- **X) LEY 10.707:** Se deja constancia que se
dió cumplimiento a la mencionada ley, efectuándose el estado parcelario del inmueble transmi-
tido, registrado en el Legajo número 1619, Folio número 24, de fecha 13 de octubre de 2015.
- **XI) IMPUESTO INMOBILIARIO:** Dejo constancia que la Gerencia de Cobranza Coacti-



ACTUACION NOTARIAL
BAA012887516

16
132

va, Departamento de Cobro en Procesos Universales, de ARBA, con fecha 13 de abril de 2016, expidió certificado, dejando constancia que no existe deuda exigible por impuesto inmobiliario, sobre la partida 120-048008-9.- **PARTE II): PROTOCOLIZACION Y RATIFICACION EN TODOS SUS TERMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:** Los comparecientes manifiestan que, en cumplimiento del artículo 1669 del Código Civil y Comercial de la Nación, requieren mi intervención a los efectos de protocolizar por transcripción el contrato "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**", celebrado en instrumento privado de fecha 18 febrero de 2016, que ratifican en todos sus términos, y cuyo texto transcribo a continuación: "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**": "**CONTRATO DE FIDEICOMISO "MARINAS DEL PLATA"** entre: **VICBOR S.R.L.**, **MOVIXIMITY S.A.**, **MARTIN IGLESIAS**, **JUAN IGNACIO ABUCHDID**, **GASTON PAYASLIAN**, **JUAN CARLOS CONNO**, **JORGE VICTOR MARIO ORIOL**, **NAHUEL MARIANO VIGNA** y **MARTIN PABLO GANDARA**, como "Acreedores Dinerarios", "Fiduciantes Clase A" y "Beneficiarios Clase A"; **NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.**, como "NMHISA", "Desarrollador", "Fiduciante Clase B", "Beneficiario Clase B" y "Fideicomisario"; y **OXANT Group S.R.L.** como "Fiduciario" 18 de Febrero de 2016 **Contrato de Fideicomiso Fideicomiso "Marinas DEL PLATA"** El presente contrato de fideicomiso (el "**Contrato de Fideicomiso**") se celebra en la Ciudad de Buenos Aires, el día 18 de Febrero de 2016, entre: 1) **VICBOR S.R.L.**, una sociedad de responsabilidad limitada, inscripta en Inspección General de Justicia con fecha 22 de noviembre de 2004 bajo el Nro. 10596 del Libro 121 de Sociedades Comerciales, CUIT Nro. 30-70933260-7, con domicilio en Hipólito Yrigoyen 1331, Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Antonio Daniel Torrecilla, D.N.I. Nro. 21.393.245, en su carácter de socio gerente; **MOVIXIMITY S.A.**, una sociedad anónima, inscripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo el Folio 85.933, Resolución 7263 de fecha 9 de Octubre de 2012, CUIT

BAA012887516



MARCELA A. F. V.
NOTAR

Nro. 30-71340810-3, con domicilio en Manuel Artigas 5926, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Martin Iglesias, D.N.I. Nro. 22.200.252, en su carácter de Presidente; **MARTIN IGLESIAS**, argentino, estado civil divorciado de primeras nupcias con Griselda Elizabeth Cevoli, D.N.I. Nro. 22.200.252, CUIT Nro. 20-22200252-5, con domicilio en Av. Figueroa Alcorta 3075, 3er piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **JUAN IGNACIO ABUCHDID**, argentino, estado civil soltero, D.N.I. Nro 30.333.325, con domicilio en la calle Superí 1636, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **GASTON PAYASLIAN**, argentino, estado civil casado, D.N.I. Nro 20.416.441, con domicilio en San Martín 1577, Partido de Banfield, de la Provincia de Buenos Aires; **JUAN CARLOS CONNO**, argentino, estado civil casado, D.N.I. Nro 4.534.392, con domicilio en 3 de febrero 3174, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **JORGE VICTOR MARIO ORIOL**, argentino, estado civil divorciado, D.N.I. Nro 11.584.566, con domicilio en Guido 445, Torre 5, PISO 11° "A", Partido de Quilmes, de la Provincia de Buenos Aires; **NAHUEL MARIANO VIGNA**, argentino, estado civil divorciado, D.N.I. Nro. 26.312.719, con domicilio en Yermal 322, 6to piso, Departamento A, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y **MARTIN PABLO GANDARRA**, argentino, estado civil soltero, D.N.I. Nro. 22.041.437, con domicilio en Talcahuano 2747, Partido de Lanús, de la Provincia de Buenos Aires; todos ellos cesionarios de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en el proceso de la quiebra de Puerto Trinidad S.A., (según dichos términos se definen más adelante), actuando como fiduciarios y beneficiarios iniciales clase "A", en los términos del Capítulo 30, Sección 1° del Código Civil y Comercial de la República Argentina y en los del presente Contrato de Fideicomiso (en adelante en forma individual, cada uno de ellos un "Acreedor Dinerario" o un "Fiduciante Clase A" o un "Beneficiario Clase A" y en forma conjunta los "Acreedores Dinerarios" o los "Fiduciarios Clase A" o los "Beneficiarios Clase A"); 2) **NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.**, una sociedad anónima, inscripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25



ACORDACION NOTARIAL
BAA012887517

MARCELA S. SANCHEZ
NOTARIA

12
13

1 dicas de la Provincia de Buenos Aires bajo el Folio 100.851, Resolución 10.274 de fecha 30
2 de Diciembre de 2013, CUIT Nro. 30-71445836-8, con domicilio en Capitán Rosales 4257,
3 Ciudadela, Partido de 3 de febrero, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por
4 el Sr. Martin Iglesias, D.N.I. Nro. 22.200.252, en su carácter de Presidente del Directorio; cesi-
5 onaria de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en el proceso de la quie-
6 bra de Puerto Trinidad S.A., actuando en calidad de desarrollador, de fiduciante y beneficia-
7 rio inicial clase "B", y fideicomisario, en los términos del Capítulo 30, Sección 1º del Código
8 Civil y Comercial de la República Argentina y en los del presente Contrato de Fideicomiso
9 (en adelante en forma indistinta, "NMHISA", el "**Desarrollador**", el "**Fiduciante Clase B**",
10 el "**Beneficiario Clase B**" o el "**Fideicomisario**" y en forma conjunta con los Acreedores Di-
11 nerarios o los Fiduciantes Clase A o los Beneficiarios Clase A, los "**Fiduciantes Iniciales**" o
12 los "**Beneficiarios**"; y 3) OXANT Group SRL, una sociedad inscripta en el Registro Público
13 de Comercio de la Inspeccion General de Justicia con fecha 25 de noviembre de 2005 bajo el
14 Nro. 9347 del Libro 123 de SRL y su modificación inscripta en el Registro Publico de Comer-
15 cio de la Inspección General de Justicia con fecha 18 de abril de 2006 bajo el Nro. 3126 del
16 Libro 124 de SRL, CUIT Nro. 30-70962737-2, con domicilio en 25 De Mayo 158, 2do piso,
17 Oficina 47, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Fernando
18 Noguera, D.N.I. Nro. 17.730.231, en su carácter de Socio Gerente, actuando no a título perso-
19 nal sino en su calidad de fiduciario en los términos del Capítulo 30, Sección 1º del Código Ci-
20 vil y Comercial de la República Argentina y en los del presente Contrato de Fideicomiso (en a
21 delante el "**Fiduciario**" y conjuntamente con los Fiduciantes Iniciales o los Beneficiarios Ini-
22 ciales, denominados como las "**Partes**", y cada uno en forma individual una "**Parte**"; y Con-
23 siderando: (A) QUE, NMHISA se ha interesado en la posibilidad de llevar adelante la recon-
24 ducción, rediseño, desarrollo, relanzamiento, construcción, comercialización y ejecución del
25 mega emprendimiento de urbanización y loteo inmobiliario de calidad "**Premium**" anterior-

BAA012887517

mente de titularidad de la sociedad fallida Puerto Trinidad S.A. ("PTSA"), denominado "Puer
to Trinidad", a ser realizado en el Inmueble (según se define más adelante) de propiedad de di
cha sociedad, sito en la localidad de Berazategui, Provincia de Buenos Aires (el "Proyecto")
cuyas características generales y preliminares, sujetas a definición final, son las que obran des-
criptas en la Memoria Descriptiva que se adjunta al presente como **Anexo 1** al presente (el "
Plan de Negocios"); (B) QUE, los Acreedores Dinerarios y NMHISA son cesionarios de quie
nes resultaban ser acreedores titulares de créditos dinerarios verificados y otros créditos dinera
rios devengados en calidad de gastos de quiebra, en la quiebra de PTSA que tramitó en los au-
tos "**PUERTO TRINIDAD S.A. s/ QUIEBRA**" Expte. Nro. 126498/2002, por ante el Juzga
do Nacional en lo Comercial Nro. 3 Secretaria Nro. 6 (la "**Quiebra**") y que, adicionalmente,
NMHISA es garante del Plan de Pagos presentado ante la Administración Federal de Ingresos
Públicos por las deudas verificadas de este organismos en el proceso de quiebra; (C) QUE, N-
MHISA presentó y ofreció a PTSA, *ad referéndum* de la aprobación de su asamblea de accio-
nistas, un plan para la reconducción del Proyecto el ("**Plan de Reconducción del Proyecto**")
asumiendo los siguientes compromisos como contraprestación por la realización y transferen-
cia del Inmueble y la cesión de otros activos relacionados con el Proyecto original a su favor:
(i) obtener la conformidad de los Acreedores Dinerarios con el objeto de requerir y procurar
el levantamiento de la quiebra vía avenimiento; (ii) atender los gastos de la quiebra (incluyen-
do expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de
la misma y tasa de justicia); (iii) aplicar la inversión necesaria para asegurar la cancelación de
los pasivos dinerarios preferentes; (iv) aplicar la inversión necesaria para llevar adelante el de-
sarrollo inmobiliario; (v) obtener los permisos municipales y provinciales y cuantas habilita-
ciones resulten necesarias a fin de procurar la subdivisión del Inmueble; (vi) concluir todas las
obras de infraestructura pertinentes de carácter común acorde con una urbanización "**Premium**
"; (vii) poner fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en distintos procesos incidentales a-



INACTIVACIÓN NOTARIAL
NOTARIA

BAA012887518



1 nexos al proceso de Quiebra, el incidente de Costa de Hudson S.A. y su reclamo por el 15
2 %del dominio sobre el Inmueble y la conclusión del pedido de extensión de Quiebra a ciertos
3 accionistas, (viii) escriturar los lotes a los accionistas titulares de acciones preferidas que hu-
4 bieren sido verificados en la Quiebra conforme los términos y condiciones de la oferta oportu-
5 namente efectuada por el Desarrollador a cada uno de ellos; (D) QUE, los accionistas de PT-
6 SA reunidos en Asamblea General Extraordinaria del día 26 de junio del 2014, aprobaron a-
7 vanzar en el acuerdo con NMHISA a fin de procurar el levantamiento de la Quiebra por aveni-
8 miento con la finalidad de poner en marcha el procedimiento de liquidación societaria en el
9 marco de los lineamientos del Plan de Reconducción del Proyecto, e instruir al directorio a
10 presentar el escrito de avenimiento una vez reunidas las conformidades de los acreedores de di-
11 nero; (E) QUE, de acuerdo a lo previsto en el Plan de Reconducción del Proyecto, NMHISA
12 causó que se obtuvieran las conformidades de acreedores dinerarios preferentes titulares del
13 99,4% del capital verificado con el objeto de requerir y procurar el levantamiento de la Quie-
14 bra vía avenimiento; en función de ello PTSA acompañó las conformidades de los acreedores
15 dinerarios y de los restantes acreedores depositó el importe del crédito con más intereses y so-
16 licitó al Juez la conclusión de la Quiebra por avenimiento, en cuyo marco, finalmente con fe-
17 cha 10 de febrero de 2015, el Juez interviniente, decretó la conclusión de la Quiebra de PTSA
18 por avenimiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 226° de la Ley de Quiebras N
19 ro. 24.522; (F) QUE, asimismo, en cumplimiento de los compromisos del Plan de Reconduc-
20 ción del Proyecto, NMHISA (1) causó que (i) se atendieran los gastos de la quiebra (incluyen-
21 do expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de
22 la misma y tasa de justicia); y (ii) se pusiera fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en
23 distintos procesos incidentales anexos al proceso el incidente de Costa de Hudson Sociedad
24 Civil y su reclamo por el 15 % del dominio sobre el Inmueble y la conclusión del pedido de
25 extensión de quiebra a ciertos accionistas; y (2) obtuvo la adhesión de aproximadamente 500

BAA012887518



accionistas de PTSA titulares de acciones preferidas verificados en la Quiebra a su oferta de desarrollo del Inmueble y escrituración de lotes en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto; (G) QUE, en o antes de los noventa (90) días corridos a contar de la fecha de firma del presente, PTSA, NMHI y los Acreedores Dinerarios, suscribirán con PTSA un Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, en virtud del cual, como contraprestación por (1) los compromisos ya cumplidos a la fecha por NMHISA y los compromisos pendientes asumidos por NMHISA, en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto, (2) el otorgamiento de la carta de pago total a PTSA en cancelación de la totalidad (100%) de los pasivos dinerarios preferentes de NMHISA y de los Acreedores Dinerarios, y (3) la conformación de una estructura jurídica que asegure y garantice el cumplimiento de las demás pautas del acuerdo de Plan de Reconducción del Proyecto aprobado por la citada asamblea extraordinaria de PTSA del 26 de junio de 2014; PTSA como parte deudora, se obligará a transferir a NMHI y a los Acreedores Dinerarios como parte acreedora actuando "en comisión", consistentes especialmente -aunque no limitado a- el dominio pleno e irrestricto sobre el Inmueble, y cederá a favor de estos, los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad (el "**Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos**"), derechos que la parte acreedora cederá de manera inmediata y simultánea a este Fideicomiso junto con la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos; (H) QUE, en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto y la liquidación de PTSA, NMHISA ha diseñado la estructura legal -de la que forma parte el presente Fideicomiso- que prevé la transferencia de los activos de PTSA en particular -aunque no limitado a- del dominio del Inmueble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad a este Fideicomiso (según se define más adelante) para dar debido y acabado cumplimiento al objeto liquidatorio de PTSA en un todo de conformidad con lo decidido en la Asamblea General Extraordinaria del día 26 de Junio del 2014 y la Asamblea General Extraordinaria del día 28 de Diciembre de 2015, y de esta manera establecer también un marco de garantía que asegure y garantice el cumplimiento de las pautas



ACTUACION NOTARIAL
MARCELA PASCHINI
NOTARIA
BAA012887517



18
138

1 tas del negocio allí aprobado con NMHISA, así como para garantizar i) la concreción del Pro-
2 yecto, ii) el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHISA frente a los accionis-
3 tas titulares de acciones preferidas verificados en la quiebra que adhirieron a su oferta, y iii)
4 el reembolso de la inversión de los Fiduciantes Iniciales; (I) QUE, por motivos que obedecen
5 a factores de eficiencia impositiva, seguridad jurídica, riesgo estructural, y estrategia de desa-
6 rrollo y comercialización, el Desarrollador con el acuerdo de los Fiduciantes Iniciales, ha pre-
7 visto que el Proyecto sea implementado a través de un fideicomiso de objeto inmobiliario a
8 ser constituido en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto por el Título IV,
9 Capítulo 30, Arts. 1666º y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (el "**Fideico-**
10 **miso**") y designan a Oxant Group SRL como fiduciario, quien acepta tal designación; (J)
11 QUE, el Proyecto será desarrollado y ejecutado en el inmueble formado por las siguientes dos
12 (2) fracciones de terreno ubicadas en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Berazategui,
13 próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca: a) Fracción I, Parcela 3 a, de
14 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Frac-
15 ción I, Parcela 3a y b) Parcela 1 de la fracción I, 54 hectárea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomen-
16 clatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela I, Partidas Inmobiliarias
17 120-102109-6 y 120-048008-9, y con los restantes datos catastrales que surgen del respectivo
18 certificado de mensura; según se detalla en el croquis adjunto como Anexo 2 al presente (el "**In-**
19 **mueble**"); (K) QUE, los activos de PTSA, en particular -aunque no limitado a- el Inmueble,
20 los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad, los Derechos del Proyecto Marinas del Plata y
21 los Aportes Iniciales (según dichos términos se definen más adelante) serán cedidos por los Fi-
22 duciantes Iniciales al Fiduciario para conformar el Patrimonio del Fideicomiso (según se defi-
23 ne más adelante), y se destinarán, junto con otros activos a ser incorporados oportunamente, a
24 la realización del Proyecto, el cual estará sujeto a factibilidad técnica, operativa y económica,
25 y condiciones de mercado; (L) QUE, a los efectos de incorporar el Inmueble y los Derechos

BAA012887519

del Proyecto Antiguo Trinidad al Patrimonio del Fideicomiso, por medio del presente los Fidu-
ciantes Iniciales se obligan a designar como comitente, y a ceder y transferir de inmediato y
por acto simultáneo a la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, al Fidu-
ciario la totalidad de los derechos y acciones emergentes del Acuerdo de Dación en Pago y Ce-
sión de Derechos, y simultáneamente con ello a notificar dicha designación de comitente y ce-
sión a PTSA, en su carácter de deudor cedido por acto público; de forma tal que el Inmueble
sea escriturado por PTSA directamente a nombre del Fiduciario, y los derechos allí cedidos se
an en lo sucesivo de la titularidad exclusiva del Fiduciario; (M) QUE, con idéntico propósito,
y dando también cumplimiento a los acuerdos resultantes de la Asamblea de PTSA del 26 de
junio de 2014, por medio del presente NMHISA, cede y transfiere al Fiduciario la totalidad de
los Derechos del Proyecto Marinas del Plata; (N) QUE, asimismo los Fiduciantes Iniciales se
comprometen a integrar al Fideicomiso los Aportes Iniciales, a fines de sufragar los Gastos e
Impuestos Iniciales del Fideicomiso (según dichos términos se definen más adelante); y (O)
QUE, en contraprestación por la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos
a ser realizada por los Fiduciantes Iniciales mediante la cual se transferirán los activos adquiri-
dos a PTSA, el Inmueble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad, por la cesión de los
Derechos del Proyecto Marinas del Plata hecha en este acto por NMHISA, y por el compromi-
so de los Fiduciantes Iniciales de realizar la integración de los Aportes Iniciales, los Acreedo-
res Dinerarios son designados como Beneficiarios Clase A con derecho a recibir Utilidades
Clase A y NMHISA es designado como Beneficiario Clase B con derecho a recibir Utilidades
Clase B, de conformidad con las disposiciones relativas a Asignación y Distribución de Resul-
tados del Fideicomiso (según dichos términos se definen más adelante), asimismo y como con-
traprestación adicional en favor de NMHISA, el Fiduciario realizará el Canje de Ofertas Anti-
guo Trinidad (según se define más adelante) y adjudicará a NMHISA ciertas Unidades Funcio-
nales en uno o más Emprendimientos del Proyecto (según se define más adelante). **POR LO**

INCELA
NO

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



ACTUACION NOTARIAL

MARCELA FIASCHI
BAA012887520

MARCELA FIASCHI
NOTARIA

20

438

1 **EXPUESTO**, las Partes resuelven celebrar el presente Contrato de Fideicomiso que se registrá
2 por los siguientes términos y condiciones: **SECCIÓN I DEFINICIONES. INTERPRETA-**
3 **CIÓN. Artículo 1.1.** Cuando en el presente Contrato de Fideicomiso se utilicen términos cu-
4 ya primera letra se escriba en mayúscula (salvo que el uso de dicha mayúscula corresponda ex
5 clusivamente a que dicha palabra inicia una frase o es un nombre propio) dichos términos ten-
6 drán el significado que se les asigna a continuación: "**Accionistas Antiguo Trinidad**": signifi-
7 ca todos aquellos accionistas de PTSA titulares de acciones preferidas verificados en la Quie-
8 bra individualizados en el listado del Anexo 3 que adhirieron a la Oferta de Boleto Antiguo
9 Trinidad. "**Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos**": tiene el significado que se
10 le asigna a dicho término en el Considerando (G) del presente. "**Afiliada**": una Persona se
11 considerará afiliada a otra si la primer Persona es Controlada por, está bajo el Control común
12 de, o Controla a, la otra. "**Aportes**": son los Aportes Iniciales y los Aportes Adicionales. "**A-**
13 **portes Adicionales**": significa las sumas de dinero en efectivo en Pesos o en Dólares que en
14 concepto de capital deberán ser aportadas por los Fiduciantes al Fideicomiso, a *pro rata* de su
15 respectiva Participación Proporcional, a efectos de sufragar Gastos e Impuestos del Fideicomi-
16 so de conformidad con lo dispuesto en la Sección II del presente. "**Aportes Iniciales**": signifi-
17 ca las sumas de dinero en efectivo en Pesos o en Dólares que en concepto de capital deberán
18 ser aportadas por los Fiduciantes Iniciales al Fideicomiso, a *pro rata* de su respectiva Partici-
19 pación Proporcional, a efectos de sufragar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso de
20 conformidad con lo dispuesto en la Sección II del presente. "**Arquitectos**": significan el Estu-
21 dio Robirosa y/o Bodas Miani & Anger Arquitectos y/o Inglese Consultores S.A. "**Asambleas**
22 **de Beneficiarios**": significa las Asambleas Generales de Beneficiarios y las Asambleas Espe-
23 ciales del Beneficiarios en forma conjunta o indistinta. "**Asesor Comercial**": significa cual-
24 quier empresa a contratar especializada en el desarrollo, la comercialización y el gerenciamien-
25 to de proyectos inmobiliarios. "**Asesores Impositivos**": significa el Estudio Basolo, Tomassi

BAA012887520



& Sánchez. "**Asesores Legales**": significa el estudio jurídico Tanoira Cassagne y/o Bolé Abogados. "**Asignación y Distribución de Resultados**": significa la regulación de la devolución de Aportes, y la asignación y distribución de utilidades prevista en la Sección XIII del presente. "**Asignación y Distribución Anticipada de Resultados**": significa la regulación de la devolución y distribución anticipada de Aportes y Utilidades prevista en la Sección XIII del presente. "**Audidores Contables**": es el Estudio Basolo, Tomassi & Sánchez,. "**Autoridades Fiscales**": tiene el significado que se le asigna en la Sección IX del presente. "**Autoridad Gubernamental**" significa el gobierno nacional o cualquier gobierno provincial, municipal o local de la Argentina o de cualquier otra jurisdicción, o cualquier repartición de los mismos que ejerciere funciones ejecutivas, legislativas y/o judiciales, y/o cualquier otra autoridad competente de regulación y control, incluyendo sin limitación las Autoridades Fiscales, la Provincia de Buenos Aires, la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, la Municipalidad de Berazategui, la Inspección General de Justicia, y el Banco Central de la República Argentina. "**Beneficiarios**": significa en forma conjunta los Beneficiarios Clase A y/o los Beneficiarios Clase B, según el contexto lo requiera. "**Beneficiarios Adicionales**": son las Personas que se incorporen al Fideicomiso a través de una suscripción de Aportes decidida por una Asamblea de Beneficiarios con condiciones especiales de pago de las Utilidades Adicionales que le corresponden y serán definidas por una adenda a el presente contrato. "**Beneficiarios Clase A**": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (1) del presente. También significan aquellas Personas que adquieran Participaciones a otro Beneficiario Clase A con posterioridad a la firma del presente, evidenciada a través de una notificación de cesión. "**Beneficiario Clase B**": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (2) del presente. También significan aquellas Personas que adquieran Participaciones a otro Beneficiario Clase B con posterioridad a la firma del presente, evidenciada a través de una notificación de cesión. "**Boletos de Compraventa**": significa en forma conjunta los Boletos de



COLEGIO DE ESCRIBANOS
MARCELA F. FLORES
BAA012887521

COLEGIO DE ESCRIBANOS
MARCELA F. FLORES
NOVIEMBRE 2011

21
134

1 Compraventa Antiguo Trinidad y los Boletos de Compraventa Nueva Marinas. "**Boleto de**
2 **Compraventa Antiguo Trinidad**": significa un boleto de compraventa suscrito entre el Fi-
3 duciario y uno o más Accionistas Antiguo Trinidad, en virtud de la Oferta de Nuevo Boleto.
4 Este instrumento contendrá las condiciones precedentes, suspensivas, resolutorias y otras a las
5 que estarán sujetas las obligaciones de las partes, los metros cuadrados a entregar y las caracte-
6 rísticas de la Unidad Funcional, las restricciones de comercialización, el aporte adicional a car-
7 go del adquirente, las condiciones de entrega de la posesión y escrituración, la sujeción a las
8 futuras reglamentaciones del Proyecto, etc. "**Boleto de Compraventa Nueva Marinas**": signi-
9 fica un boleto de compraventa suscrito entre el Fiduciario y uno o más Compradores Nueva
10 Marinas, en relación con la compraventa de una o más Unidades Funcionales y/o uno o más lo-
11 tes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble. Según el contexto,
12 comprenderá también los boletos de compraventa que el Fiduciario suscriba en favor de NM-
13 HISA o de las Personas que esta designe, con su precio de compra cancelado en su totalidad,
14 de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.6. del presente. "**Canje de Ofertas Antiguo**
15 **Trinidad**": significa el reemplazo (canje) de la totalidad de las Ofertas de Boleto Antiguo Tri-
16 nidad, por Ofertas de Nuevo Boleto, que será llevado a cabo por el Fiduciario con los Accio-
17 nistas Antiguo Trinidad y los Terceros con Derecho a Lote, con el asesoramiento del Desarro-
18 llador, de acuerdo con lo dispuesto en el presente. "**CCYCN**": significa el Código Civil y Co-
19 mercial de la Nación - Ley Nro. 26.994. "**Cobranzas**": significa las sumas pagaderas por los
20 Compradores al Fiduciario en concepto de precio de las Unidades Funcionales y/o de los lotes
21 o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, en virtud de los Boletos
22 de Compraventa. "**Comité Ejecutivo**": significa el grupo de 3 miembros elegidos por los Fidu-
23 ciantes Iniciales actuando en forma conjunta en relación con la adopción de ciertas decisiones
24 e iniciativas relativas al Proyecto previstas en el presente. "**Compradores**": significan los Ac-
25 cionistas Antiguo Trinidad, los Terceros con Derecho a Lote y los Compradores Nueva Mari-

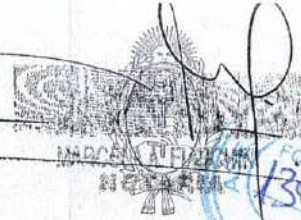
BAA012887521

nas. **"Compradores Nueva Marinas"**: significan las Personas físicas o jurídicas que adquie-
ran Unidades Funcionales del Proyecto y/o los lotes o macrolotes en los que eventualmente se
a subdividido el Inmueble. **"Contratos con Proveedores"**: significa cada uno de los contratos
que sean celebrados entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y los Pro-
veedores, así como también cada uno de los presupuestos y propuestas de trabajo de Proveedo-
res que sean aprobadas por el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador, en los
que se fijen los términos y condiciones de contratación y/o provisión de bienes y/o servicios
de los Proveedores, incluyendo sin limitación (salvo disposición en contrario), el Contrato de
Desarrollo y Gerenciamiento, el Contrato de Asesoramiento Comercial, el Contrato de Proyec-
to de Obra, el Contrato de Dirección de Obra, el Contrato de Paisajismo, y los Contratos de
Construcción. **"Contratos de Construcción"**: significa el o los contratos a ser celebrados en-
tre el Fiduciario con la(s) constructoras(s) que designe oportunamente el Fiduciario siguiendo
las instrucciones del Desarrollador, en relación con la construcción de una o más Etapas de la
Obra, de conformidad con lo dispuesto en el presente. **"Contrato de Asesoramiento Comer-
cial"** significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario y el Asesor Comercial, para que
éste asesore al Desarrollador en el desarrollo del Proyecto, el gerenciamiento de la Obra y en
cuestiones comerciales vinculadas al Plan de Negocios. **"Contrato de Desarrollo y Gerencia-
miento"** significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario y el Desarrollador, para que é-
ste realice el desarrollo del Proyecto, el asesoramiento para la ejecución del Plan de Negocios,
y el gerenciamiento de la Obra. **"Contrato de Dirección de Obra"** significa el contrato a ser
celebrado entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y el Director de O-
bra, para que éste realice la dirección de la Obra. **"Contrato de Fideicomiso"**: es el presente
contrato de fideicomiso de administración suscripto por las Partes y todos sus anexos, los cua-
les forman parte integrante del mismo. **"Contrato de Paisajismo"**: significa el contrato a ser
celebrado entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador y el Paisajista, y



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887522



22

FOLIO 136

1 sus anexos, en relación con los trabajos de paisajismo de la Obra. **"Contrato de Proyecto de**
2 **Obra"** significa el contrato a ser celebrado entre el Fiduciario siguiendo las instrucciones del
3 Desarrollador y los Arquitectos, para que éstos realicen el proyecto de la Obra. **"Control" o "**
4 **Controlante"**: es la posibilidad de una Persona, individual o en forma conjunta con otras Per-
5 sonas, de ejercer más de la mitad de los derechos de voto en una sociedad, fideicomiso u otra
6 entidad, o la facultad de dirigir (en forma directa o indirecta) la administración y las políticas
7 de dicha sociedad, fideicomiso o entidad mediante el ejercicio de derechos societarios, fiducia-
8 rios, contractuales o de cualquier naturaleza. **"Controlada"**: es la Persona sobre la cual ejerza
9 Control cualquiera de las Partes del presente. **"Cuentas Fiduciarias"**: tiene el significado que
10 se le asigna en la Sección IV del presente. **"Cuenta Fiduciaria en Dólares"**: tiene el significa-
11 do que se le asigna en la Sección IV del presente. **"Cuenta Fiduciaria en Pesos"**: tiene el sig-
12 nificado que se le asigna en la Sección IV del presente. **"Cuestiones Reservadas"**: tendrá el
13 significado asignado en la Sección XII del presente. **"Derechos del Proyecto Antiguo Trini-**
14 **dad"**: significa los siguientes derechos de PTSA a ser cedidos a los Fiduciantes Iniciales en el
15 Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos: todas las aprobaciones administrativas re-
16 lativas al desarrollo del proyecto *"Puerto Trinidad"* en el estado en el que éstas se encuentran
17 correspondientes a los expedientes N°2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamien-
18 to y Obras Hidráulicas, y al expediente N°10723/96 de la Municipalidad de Berazategui, así
19 como cualquier otra que corresponda por zonificación y otras vinculadas al Inmueble. **"Dere-**
20 **chos del Proyecto Marinas del Plata"**: significa los siguientes derechos de los que es titular
21 NMHISA en relación con el Proyecto: Masterplan del Proyecto Marinas del Plata, Memoria
22 Técnica y Planos descriptivos del proyecto, Modelo Comercial de explotación del Proyecto,
23 Expediente Municipal y Provincial gestionados por NMHISA. **"Desarrollador"**: significa N-
24 MHISA. **"Detalle de Honorarios"**: tiene el significado que se le asigna en la Sección VIII del
25 presente. **"Días Hábiles"**: son los días hábiles bancarios en la Ciudad Autónoma de Buenos

Aires. "**Director de Obra**": significa el estudio de arquitectura que designe oportunamente el Fiduciario siguiendo las instrucciones del Desarrollador para realizar la dirección de la Obra de conformidad con lo dispuesto en el presente. "**Documentos del Fideicomiso**": significarán el Contrato de Fideicomiso con todos sus Anexos, los Contratos con Proveedores y cualquier otro acuerdo, convenio o contrato celebrado por una o más Partes en relación con el Proyecto de conformidad con lo previsto en el presente. "**Dólares**" o "**US\$**": significará dólares estadounidenses, es decir la moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica. "**Emprendimientos del Proyecto**": significa los diversos emprendimientos y desarrollos inmobiliarios que formen parte del Proyecto. "**Entidad Elegible**": significa cualquier entidad financiera local o del exterior de reconocido prestigio en el mercado, seleccionada por el Comité Ejecutivo. "**Etapas**": significa cada una de las etapas de construcción en las que sea dividida la Obra del Proyecto por el Desarrollador de acuerdo con el Plan de Negocios. "**Fecha de Vencimiento**": tiene el significado que se le asigna en la Sección XV del presente. "**Fideicomiso**": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (C) del presente. "**Fideicomisario**": significa NMHISA. "**Fiduciantes**": son los Fiduciantes Iniciales y los Fiduciantes Adicionales. "**Fiduciantes Iniciales**": significa en forma conjunta los Fiduciantes Clase A y el Fiduciante Clase B. "**Fiduciantes Adicionales**": son las Personas físicas o jurídicas que se incorporen al Fideicomiso a través de una suscripción de Aportes decidida por una Asamblea de Beneficiarios. "**Fiduciantes Clase A**": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (1) del presente. "**Fiduciante Clase B**": tiene el significado que se le asigna a dicho término en el encabezado (2) del presente. "**Fiduciario**": significa Oxant Group SRL. "**Fiduciario Sustituto**": tiene el significado que se le asigna a dicho término en la Sección X del presente. "**Fondos**": significa las sumas depositadas e invertidas en las Cuentas Fiduciarias. "**Fondo de Contingencias**": significa una reserva de Fondos hecha en las Cuentas Fiduciarias por el Fiduciario sobre la base de un dictamen del Asesor Impositivo en o-



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887523



1 oportunidad de realizar una distribución de utilidades a los Beneficiarios, a efectos de sufragar
2 Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados o a devengarse, y atender posibles contingen
3 cias del Fideicomiso que ocurran o puedan ocurrir, con posterioridad al inicio de dicha devolu
4 ción. **"Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso"**: son los Gastos e Impuestos del Fidei
5 comiso devengados y exigibles al 31 de diciembre de 2015, incluyendo sin limitación, gastos
6 y honorarios de escrituración del Inmueble, honorarios del Fiduciario, de los Arquitectos, del
7 Asesor Comercial, del Asesores Impositivos, de los Asesores Legales, de los Auditores Conta
8 bles y los gastos de estructuración, lanzamiento, promoción y publicidad inicial del Proyecto
9 que defina el Desarrollador. **"Gastos e Impuestos del Fideicomiso"**: son los Gastos del Fidei
10 comiso y los Impuestos del Fideicomiso. **"Gastos del Fideicomiso"**: tiene el significado que
11 se le asigna en la Sección IX del presente. **"Honorarios"**: tiene el significado que se le asigna
12 en la Sección VIII del presente. **"Honorarios de los Proveedores"**: tiene el significado que se
13 le asigna en la Sección VIII del presente. **"Honorarios del Fiduciario"**: tiene el significado
14 que se le asigna en la Sección VIII del presente. **"Impuestos"**: significa los tributos, impues
15 tos, tasas y/o contribuciones exigibles en virtud de la legislación aplicable, nacionales, provin
16 ciales y/o municipales; actuales o futuros, así como las retenciones, percepciones y/o anticipos
17 a cuenta de los mismos que pudieran corresponder. **"Impuestos del Fideicomiso"**: tiene el sig
18 nificado que se le asigna en la Sección IX del presente. **"Inmobiliaria"**: significa la(s) inmo
19 liar(s) que el Fiduciario designe oportunamente siguiendo las instrucciones del Desarrolla
20 dor de conformidad con lo dispuesto en el presente. **"Inmueble"**: tiene el significado que se le
21 asigna en el Considerando (B) del presente. **"Inversión Elegible"**: significa (i) depósitos a pla
22 zo fijo y en cuentas remuneradas, (ii) la compra de Dólares o divisas, (iii) cuotas partes de fon
23 dos comunes de inversión abiertos, y (iv) otras inversiones transitorias que designe en el futu
24 ro el Comité Ejecutivo, incluyendo inversiones en el exterior. **"IVA"**: es el Impuesto al Valor
25 Agregado. **"Mayoría Agravada de Beneficiarios"**: tendrá el significado asignado en la Sec

BAA012887523

ción XII del presente. "**Obra**": significa la obra del Proyecto, que será realizada en una o más Etapas y podrá comprender uno o más Emprendimientos del Proyecto. "**Oferta**": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "**Oferta de Boleto Antiguo Trinidad**": significa una oferta de boleto de compraventa, o documento similar que prometía la entrega de m 2, suscripta entre NMHISA y uno o más Accionistas Antiguo Trinidad o Terceros con Derecho a Lote, en relación con el reconocimiento de una o más Unidades Funcionales, hecha en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto. "**Oferta de Nuevo Boleto**": significa una oferta de boleto de compraventa suscripta entre el Fiduciario y uno o más Accionistas Antiguo Trinidad o Terceros con Derecho a Lote, en reemplazo (canje) de una Oferta de Boleto Antiguo Trinidad, en relación con la compraventa de una o más Unidades Funcionales, hecha de acuerdo con lo dispuesto en el presente. "**Otras Partes**": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "**Paisajista**": significa la empresa o profesional paisajista a cargo del paisajismo del Proyecto, que el Fiduciario designe oportunamente siguiendo las instrucciones del Desarrollador de conformidad con lo dispuesto en el presente. "**Partes**": son los Fiduciantes Iniciales y Beneficiarios, el Desarrollador, el Fideicomisario y el Fiduciario; y en caso de su incorporación al Fideicomiso mediante una notificación de cesión, los Fiduciantes Adicionales y Beneficiarios. "**Parte Vendedora**": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "**Participación Proporcional**": significa la proporción que representa la Participación de un Beneficiario en las Participaciones Totales, expresada como porcentaje (%). "**Participación**": tendrá el significado asignado en la Sección XIII del presente. "**Participaciones Ofrecidas**": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "**Participaciones Restringidas**": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "**Participaciones Totales**": es el total de las Participaciones en el Fideicomiso. "**Patrimonio del Fideicomiso**": tiene el significado que se le asigna en la Sección IV del presente. "**Período de Decisión**": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "**Persona**": significa



ACTUACIÓN NOTARIAL
BAAD12887524
NOTARIA



1 cualquier persona individual o física y colectiva, ideal o jurídica, sociedad comercial o civil de
2 cualquier tipo, de derecho público o privado, fideicomiso, organización sin personería jurídi-
3 ca, asociación, u otra entidad aún carente de regularidad. **"Persona Convocante"**: tendrá el
4 significado asignado en la Sección XII del presente. **"Persona Indemnizable"**: tiene el signifi-
5 cado que se le asigna en la Sección XI del presente. **"Persona Restringida"**: son las Personas
6 inhabilitadas para ejercer el comercio, las procesadas o condenadas por algún delito penal y/o
7 por la justicia federal, las fallidas, concursadas, en cesación de pagos o manifiestamente insol-
8 ventas, así como también aquellas cuya actividad consista en: a) la producción o comercio de
9 bienes o servicios considerados ilegales en la República Argentina, o b) la financiación del te-
10 rrorismo, y el encubrimiento y/o el lavado de activos de origen delictivo. **"Pesos" o "\$"**: signi-
11 ficará pesos argentinos, es decir la moneda de curso legal en la República Argentina. **"Plan de**
12 **Comercialización"**: significa el plan de comercialización del Proyecto que forme parte del
13 Plan de Negocios y sea formulado por el Desarrollador. **"Plan de Distribución en Especie"**:
14 tendrá el significado asignado en el Artículo 13.9 del presente. **"Plan de Negocios"**: tiene el
15 significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (A) del presente; su formula-
16 ción corresponde al Desarrollador y podrá sufrir modificaciones y adaptaciones, que estarán a
17 cargo del Desarrollador, en función de diversos factores, incluyendo pero no limitado a, la e-
18 volución de precios y costos de construcción, la estrategia comercial, el contexto macroeconó-
19 mico, y las variaciones del mercado inmobiliario. Se estima que el Plan de Negocios será for-
20 mulado por el Desarrollador en o antes del 30 de Junio de 2016. **"Plan de Reconducción del**
21 **Proyecto"**: tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (C) del
22 presente. **"Políticas de Tesorería"**: significa las políticas de apertura, mantenimiento, admi-
23 nistración, límites, operación y giro de las Cuentas Fiduciarias, las políticas, procedimientos y
24 mecanismos de autorización, emisión y realización de pagos a Proveedores u otras Personas
25 desde las Cuentas Fiduciarias, las políticas y procedimiento para el manejo de Fondos y per-

BAA012887524

cepción de Cobranzas en las Cuentas Fiduciarias, y las directivas e instrucciones en materia de
tesorería e Inversiones Elegibles, dictadas oportunamente y actualizadas periódicamente por el
Comité Ejecutivo, y comunicadas por escrito al Fiduciario. "**Precio de la Cesión**": significará
(a) respecto de los Acreedores Dinerarios, la designación como Beneficiarios Clase A con el
consiguiente derecho a recibir las Utilidades Clase A, como contraprestación por la cesión del
Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos y por el compromiso de realizar la cesión
de los Aportes Iniciales; y (b) respecto de NMHISA, (i) la designación como Beneficiario Cla
se B con el consiguiente derecho a recibir las Utilidades Clase B; (ii) el derecho a que el Fidu
ciario realice el Canje de Ofertas Antiguo Trinidad; y (iii) el derecho a recibir ciertas Unida
des Funcionales y/o uno o más lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el
Inmueble, en uno o más Emprendimientos del Proyecto, según se detalla en el Artículo 2.6.
del presente; como contraprestación por la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de
Derechos, la cesión de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata y por el compromiso de
realizar la cesión de los Aportes Iniciales. "**Presupuesto**": significará el presupuesto prelimi
nar del Proyecto a ser elaborado oportunamente por el Desarrollador, y que formará parte del
Plan de Negocios, el cual podrá sufrir variaciones en más o en menos función de la evolución
de precios y costos de construcción, la estrategia comercial, y la necesidad o conveniencia de
introducir modificaciones al Proyecto. "**Presupuesto Mínimo**": significará la estimación de
los fondos necesarios para la terminación de una Etapa en curso, cancelar la totalidad de los
Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados o exigibles en relación con dicha Etapa, y cre
ar, en su caso, un Fondo de Contingencias, conforme se detalle en el Presupuesto y una pro
yección actualizada del flujo de fondos del Fideicomiso confeccionada por el Desarrollador. "
Propietario": significa PTSA. "**Proveedores**": significará cada una de las Personas contrata
das por el Fiduciario, siguiendo las indicaciones del Desarrollador, en cumplimiento del Plan
de Negocios, a efectos de ejecutar el Proyecto. "**Proyecto**": tiene el significado que se le asig-



ACTUACION NOTARIAL

MARCELA FIANCHINI
NOTARIA

BAA012007525



na a dicho término en el Considerando (A) del presente; el mismo podrá sufrir modificaciones y adaptaciones, que estarán a cargo del Desarrollador, en función de diversos factores, incluyendo pero no limitado a, la evolución de precios y costos de construcción, la estrategia comercial, el contexto macroeconómico, y las variaciones del mercado inmobiliario. "PTSA": significa Puerto Trinidad SA. "Registro de las Participaciones": tiene el significado que se le asigna a dicho término en la Sección XIII. "Tercero": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "Terceros con Derecho a Lote": significa las Personas individualizadas en el listado del Anexo 4 ante quienes NMHISA celebró en el marco del Plan de Reconstrucción del Proyecto, un negocio jurídico que lo obligaba a transferir la posesión y dominio de algún lote o unidad funcional en el Inmueble. "Transferencia": tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. "Unidades Funcionales": significará las unidades funcionales con destino a vivienda, apto profesional, destino comercial, cochera, espacio guardacoches u otros según se prevea en el Plan de Negocios, de los diversos Emprendimientos del Proyecto. "Utilidades" significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Clase A, las Utilidades Clase B y las Utilidades Adicionales, ya sean Utilidades Líquidas o Utilidades en Especie. "Utilidades Clase A" significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Líquidas y las Utilidades en Especie a las que tengan derecho exclusivo los Beneficiarios Clase A de acuerdo al presente. "Utilidades Clase B" significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Líquidas y las Utilidades en Especie a las que tengan derecho exclusivo los Beneficiarios Clase B de acuerdo al presente. "Utilidades en Especie": significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios mediante la entrega de Unidades Funcionales, conforme lo dispuesto en el presente. "Utilidades Líquidas" significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios mediante la entrega de sumas de dinero en efectivo. "Utilidades Adicionales" significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios Adicionales según las condiciones especiales de pago que se hayan definido para cada Benefi-

BAA012887525

ciario Adicional por adenda al presente contrato. **Artículo 1.2.A** continuación se listan los Anexos del Contrato de Fideicomiso y su contenido, para referencia: **Anexo 1:** Memoria Descriptiva - Plan de Negocios **Anexo 2:** Inmueble (Croquis) **Anexo 3:** Listado de Accionistas Antiguo Trinidad **Anexo 4:** Listado de Terceros con Derecho a Lote **Anexo 5:** Detalle de Honorarios **Anexo 6:** Detalle de Participación Proporcional de los Beneficiarios **Anexo 7:** Modelo de Oferta de Nuevo Boleto **Artículo 1.3.A** los fines del presente Contrato de Fideicomiso, a menos que se especifique lo contrario o el contexto lo requiera, (i) los términos definidos comprenderán el plural y el singular; (ii) los términos "en el presente", "del presente" y "en virtud del presente" y similares se referirán al presente Contrato de Fideicomiso; (iii) el término "inclusive" significará "incluyendo sin limitación"; (iv) las referencias a cualquier ley o reglamentación se referirán a dicha ley o reglamentación con sus modificatorias periódicas e incluirán cualquier ley o reglamentación sucesora; (v) las referencias a cualquier acuerdo serán a dicho acuerdo con sus modificaciones periódicas de conformidad con los términos de dicho acuerdo; (vi) las referencias a cualquier Persona incluirán a los sucesores y cesionarios permitidos de dicha persona, salvo que el contexto requiera lo contrario; y (vii) los encabezamientos serán a modo de referencia únicamente y no afectarán de modo alguno el significado o interpretación de cualquier disposición del presente. **SECCIÓN II CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. CESIÓN FIDUCIARIA. Artículo 2.1.** Las Partes constituyen un fideicomiso de administración de objeto inmobiliario en los términos del Capítulo 30, Sección 1º del CCY CN, con la denominación "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**" cuyo objeto será:

1.La adquisición del dominio del Inmueble y de los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad a través de la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, que se hará efectiva a través de la cesión de los derechos originados en dicho acuerdo y que será aportada por los Fiduciantes Iniciales en favor del Fiduciario; 2.La adquisición de los Derechos del Proyecto Marinas del Plata, a través de la cesión hecha en este acto por NMHISA en favor del Fidu-



DECLARACION NOTARIAL

NOTARIA BAA012887526



26

1 cionario; 3.El pago de los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso, mediante la aplicación
2 de los Aportes Iniciales; 4.La realización del Canje de Ofertas Antiguo Trinidad y la emisión
3 de las Ofertas de Nuevo Boleto en favor de los Accionistas Antiguo Trinidad (Anexo 3) y los
4 Terceros con Derecho a Lote (Anexo 4) estableciéndose que cualquier modificación a dichos
5 anexos deberá contar con la firma del Fiduciario, el Desarrollador y al menos un fiduciante ini
6 cial; 5.La instrumentación de los Boletos de Compraventa Antiguo Trinidad con los Accionis
7 tas Antiguo Trinidad y los Terceros con Derecho a Lote que hayan realizado el canje previsto
8 en el punto 4 una vez obtenidas las aprobaciones municipales y provinciales previstas en el
9 punto 9. 6.La instrumentación de los Boletos de Compraventa Nueva Marinas en favor de N
10 MHISA o de las Personas que esta designe, como contraprestación adicional en favor de NM
11 HISA, según se detalla en el Artículo 2.6. más adelante. 7.El pago de los Gastos e Impuestos
12 del Fideicomiso; 8.La ejecución del Proyecto de acuerdo con el Plan de Negocios y el Presu
13 puesto elaborado por el Desarrollador, cuyo componente principal es la construcción de la O
14 bra, y el desarrollo, comercialización y finalización de las distintas Etapas del Proyecto; 9.La
15 realización de las gestiones necesarias ante los Organismos Gubernamentales que sean neces
16 rios con el objeto de obtener las aprobaciones y certificados de prefactibilidad y factibilidad fi
17 nal del Proyecto; 10.La tramitación y obtención de la subdivisión del Inmueble en uno o más
18 lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes, y desarrollarlos dentro de una o más Etapas, en u
19 no o más Emprendimientos del Proyecto, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 2.12. y
20 2.13 más adelante. Eso incluye, la obligación de dejar organizado jurídicamente las unidades
21 en que se subdivida cada etapa, su reglamento de copropiedad; expensas; reglamento de nor
22 mas constructivas y convivencia, como así también el cobro, destino, uso y administración de
23 las expensas. 11.La comercialización individual de las Unidades Funcionales de cada Etapa
24 mediante su venta a los Compradores, instrumentada a través de los Boletos de Compraventa
25 Nueva Marinas; 12.La devolución de los Aportes a los Fiduciantes; 13.El pago de las Utilida-

BAA012887526

des Clase A, a los Beneficiarios Clase A, de las Utilidades Clase B, al Beneficiario Clase B, y
de las Utilidades Adicionales a los Beneficiarios Adicionales, conforme se establece en el pre-
sente; 14.Una vez concluida cada Etapa y cumplidas todas las demás condiciones legales, ad-
ministrativas, reglamentarias, y contractuales necesarias al efecto, la escrituración de las Unida-
des Funcionales de dicha Etapa a favor de los respectivos Compradores; y 15.La distribución
de las Utilidades Adicionales en favor de los Beneficiarios. **Artículo 2.2.** Los Fiduciantes Ini-
ciales designan al Fiduciario para que ejerza la propiedad fiduciaria del Inmueble y se encar-
gue de la administración del Patrimonio del Fideicomiso, e instruyen al Fiduciario para que de-
signe al Desarrollador a cargo del desarrollo y gerenciamiento del Proyecto. **Artículo 2.3.** Asi-
mismo por medio del presente, los Fiduciantes Iniciales se obligan a ceder y transferir al Fidu-
ciario en forma simultanea con la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Dere-
chos, en o antes de los noventa (90) días corridos a contar de la fecha de firma del presente,
en los términos del Artículo 1666° y siguientes del CCYCN, la totalidad de los derechos y ac-
ciones emergentes del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos que le corresponden
a la parte acreedora, a cuyo efecto los Fiduciantes Iniciales designarán al Fiduciario como co-
mitente del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos en la fecha de cesión y simultá-
neamente notificarán dicha designación de comitente y cesión a PTSA, en su carácter de deu-
dor cedido por acto público. **Artículo 2.4.** Por su parte, NMHISA cede y transfiere por medio
del presente al Fiduciario -también en los términos del citado Artículo 1666° y siguientes del
CCYCN - los Derechos del Proyecto Marinas del Plata. **Artículo 2.5.** Asimismo los Fiducian-
tes Iniciales se comprometen a integrar en idéntico términos al Fiduciario los Aportes Inicia-
les, a fines de sufragar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso. **Artículo 2.6.** Como
contraprestación por: (a) la cesión del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos a ser
realizada por los Fiduciantes Iniciales mediante la cual se transferirán al Fiduciario el Inmue-
ble y los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad; (b) la cesión de los Derechos del Proyecto



ACTUACION NOTARIAL

INTELA FIASCHINI

NOTA BAA012887527



27

1 Marinas del Plata hecha en este acto por NMHISA en favor del Fiduciario; y (c) el compromi-
2 so de los Fiduciantes Iniciales de integrar los Aportes Iniciales; el Fiduciario pagará el Precio
3 de la Cesión, en cumplimiento de lo cual los Acreedores Dinerarios son designados como Be-
4 neficiarios Clase A con derecho a recibir Utilidades Clase A y NMHISA es designado como
5 Beneficiario Clase B con derecho a recibir Utilidades Clase B, de conformidad con las disposi-
6 ciones relativas a Asignación y Distribución de Resultados del Fideicomiso, asimismo y como
7 contraprestación adicional en favor de NMHISA, que se considerará parte integrante del Pre-
8 cio de la Cesión, el Fiduciario realizará el Canje de Ofertas Antiguo Trinidad y adjudicará a N
9 MHISA una cantidad de Unidades Funcionales y/o uno o más lotes o macrolotes en los que e-
10 ventualmente sea subdividido el Inmueble, a su elección, distribuidas en uno o más Emprendi-
11 mientos del Proyecto equivalentes a 90.000 metros cuadrados vendibles, a cuyo efecto, el Fi-
12 duciario, una vez formulado el Plan de Negocios, invitará a NMHISA a seleccionar las respec-
13 tivas Unidades Funcionales, lotes y/o macrolotes, dejando constancia escrita de la adjudica-
14 ción, y posteriormente, una vez obtenidas las aprobaciones municipales y provinciales exigí-
15 bles (incluyendo los certificados de prefactibilidad y factibilidad final del Proyecto, de corres-
16 ponder) instrumentará los respectivos Boletos de Compraventa Nueva Marinas en favor de N-
17 MHISA o de las Personas que esta designe, con su precio de compra cancelado en su totali-
18 dad. Los Boletos de Compraventa Nueva Marinas que se instrumenten en favor de, o siguiendo
19 las indicaciones de NMHISA, contendrán para el Comprador términos y condiciones no
20 menos favorables que los Boletos de Compraventa ofrecidos, suscriptos o a ser suscriptos con
21 otros Compradores. **Artículo 2.7.** Por efecto de la cesión y designación del Fiduciario como
22 comitente del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, el Propietario deberá otor-
23 gar la escritura traslativa de dominio directamente a favor del Fiduciario, y este último deberá
24 suscribir la escritura traslativa de dominio, y sufragar los gastos, impuestos y honorarios que
25 le correspondan a la parte compradora, empleando a tal fin los Aportes Iniciales realizados al

efecto por los Fiduciantes Iniciales. Adicionalmente, en virtud de las cesiones precitadas, los
Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad así como los Derechos del Proyecto Marinas del Pla-
ta serán en lo sucesivo de la titularidad del Fiduciario. **Artículo 2.8.** El Fiduciario acepta su de-
signación en los términos del Artículo 1666° y siguientes del CCYCN, y manifiesta que acep-
ta y aceptará la designación de comitente, como así también las cesiones, transferencias y com-
promisos efectuados por los Fiduciantes Iniciales, y se compromete a: (i) aceptar oportuna-
mente, la cesión fiduciaria de los Aportes Iniciales de los Fiduciantes, (ii) adquirir la propie-
dad del Inmueble, (iii) suscribir la escritura traslativa de dominio del Inmueble, (iv) realizar el
Canje de Ofertas Antiguo Trinidad, e instrumentar los Boletos de Compraventa; (v) ejecutar el
Plan de Negocios, (vi) atender el pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, (vii) reali-
zar la Obra, (viii) ejercer la propiedad fiduciaria del Patrimonio del Fideicomiso en beneficio
de los Beneficiarios, y (ix) cumplir con el objeto del Fideicomiso y con sus restantes derechos
y obligaciones de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso. **Artí-
culo 2.9.** De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1669° del CCYCN, el Contrato de
Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro Público que corresponda, y en tanto se refiere a
bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público (vgr. el Inmueble), que se
incorporarán al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a su celebración, será suficiente
a los fines del citado artículo, el cumplimiento en la oportunidad de su incorporación, de las
formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir el texto del Contrato de
Fideicomiso en la respectiva escritura. Tal como lo dispone el Artículo 1684° del CCYCN, tra-
tándose el Inmueble de un bien registrable, el Registro correspondiente deberá tomar razón de
la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del Fiduciario. **Artículo 2.10.** A los fines sufra-
gar los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso, y de los restantes Gastos e Impuestos
del Fideicomiso, los Fiduciantes deberán ceder al Fiduciario, la propiedad fiduciaria de los A-
portes Iniciales y de los Aportes Adicionales, necesarios en la fecha en que este lo solicite en



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887528

MARCELA FLORES

NOYELA

función de los compromisos y necesidades financieras del Fideicomiso y/o del Proyecto, mediante transferencia o depósito en las Cuentas Fiduciarias. Queda expresamente acordado que los extractos de las Cuentas Fiduciarias constituirán suficiente recibo y comprobante de pago de la realización de los Aportes Iniciales y/o de los Aportes Adicionales. En caso de recibir sumas de dinero en efectivo o antes de la apertura de las Cuentas Fiduciarias, el Fiduciario emitirá el recibo correspondiente al Fiduciante respectivo. Cada Fiduciante Inicial es titular, en su carácter de Beneficiario Inicial, de la Participación Proporcional fijada en la Sección XIII más adelante, y en función de dicha Participación asume en forma individual y simplemente mancomunada, la obligación de ceder al Fiduciario la propiedad fiduciaria de los Aportes Iniciales y/o de los Aportes Adicionales. **Artículo 2.11.** Sin perjuicio de lo antedicho, los Fiduciantes Iniciales o el Fiduciario de acuerdo a las recomendaciones efectuadas por el Desarrollador, podrán causar que otras Personas (sea como Fiduciantes Adicionales o bajo otro formato jurídico alternativo) aporten al Fideicomiso las sumas necesarias, para sufragar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, contratados, devengados y/o incurridos o proyectados en relación con una o más Etapas. **Artículo 2.12.** De acuerdo con lo que establezca el Plan de Negocios y siguiendo las instrucciones del Desarrollador, el Fiduciario, una vez obtenidas las autorizaciones y permisos pertinentes, podrá subdividir el Inmueble en uno o más lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes, y desarrollarlos dentro de una o más Etapas, en uno o más Emprendimientos del Proyecto, ya sea en forma conjunta, separada, combinada, independiente, directa o indirecta o de cualquier forma, inclusive a través del Desarrollador y los restantes Proveedores o de una o más Personas que cumplan los requisitos de calificación profesional y comercial que establezca el Desarrollador con el Comité Ejecutivo oportunamente, o enajenarlos total o parcialmente para que sean desarrollados directamente por una o más Personas que cumplan dichos requisitos. El Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Desarrollador, podrá incluso aportar en propiedad fiduciaria los lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes subdividi-

dos a uno o más fideicomisos inmobiliarios de desarrollo actuando como Fiduciante y/o Beneficiario y/o Fideicomisario de dichos fideicomisos. **Artículo 2.13.** En forma simultánea o coetánea con la formulación del Plan de Negocios el Desarrollador fijará, con el asesoramiento de los Asesores Legales, las reglas, condiciones y marco legal aplicable al Inmueble y al Proyecto, incluyendo sin limitación la definición del marco contractual para el establecimiento de las diferentes estructuras de inversión y desarrollo en cada una de las Etapas del Proyecto y Emprendimientos del Proyecto (vgr. la creación/definición de las diversas entidades asociativas titulares de tierra y/o de áreas comunes, las reglamentaciones del Proyecto, estructuras de garantía, fideicomisos, herramientas de comercialización, acuerdos marco, boleto de compra-venta modelo, etc.). En el futuro cada uno de los Emprendimientos del Proyecto (ya sean barrios cerrados, condominios, emprendimientos, áreas comerciales, etc.) que se encaren a lo largo del Proyecto, requerirán la confección de documentación legal específica individual que deberá enmarcarse dentro de los parámetros previamente definidos el Desarrollador fijará, con el asesoramiento de los Asesores Legales. **SECCIÓN III ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA. Artículo 3.1.** El Fiduciario ejercerá los derechos y obligaciones emergentes de la propiedad fiduciaria del Patrimonio del Fideicomiso, con el alcance y las limitaciones establecidas en el presente y el Título IV, Capítulo 30, Arts. 1666° y siguientes del CCYC. De conformidad con lo previsto en el Artículo 1674° del CCYC, el Fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. **Artículo 3.2.** Todos los actos que deba llevar a cabo el Fideicomiso serán realizados por el Fiduciario actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso y no a título personal. **Artículo 3.3.** El Fiduciario, en su carácter de agente de pago y retención, realizará todas las retenciones de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, poniendo a disposición de los Fiduciantes toda la documentación y constancias que acrediten el cumplimiento de las obligaciones fiscales que le correspondan



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887529



29

por su actuación en tal carácter. **Artículo 3.4.** El Fiduciario no podrá por cuenta propia, decidir incurrir en obligaciones de pago fuera del Proyecto y el Plan de Negocios que comporten un endeudamiento del Fideicomiso. No obstante ello, podrá suscribir uno o más préstamos con o sin garantía hipotecaria, con la autorización de una Asamblea de Beneficiarios, de conformidad con lo previsto en la Sección XII. **Artículo 3.5.** La ejecución del Proyecto y del Plan de Negocios, la administración y el ejercicio de la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitido, estarán a cargo del Fiduciario, siguiendo -cuando corresponda- las instrucciones y recomendaciones del Desarrollador y del Comité Ejecutivo, de conformidad con lo previsto en el presente. **Artículo 3.6.** El desarrollo del Proyecto, la formulación del Plan de Negocios y del Presupuesto, el asesoramiento para la ejecución del Plan de Negocios, y el gerenciamiento de la Obra, estarán a cargo del Desarrollador, de conformidad con el presente y con los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo y Gerenciamiento que se suscriba oportunamente. Para desarrollar sus tareas, el Desarrollador contará con el asesoramiento del Asesor Comercial, quien prestará sus servicios con cargo al Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Asesoramiento Comercial. El Desarrollador tendrá su cargo la designación, negociación, fijación y/o modificación de los términos y condiciones de contratación de los Arquitectos, el Asesor Comercial, el Asesores Impositivos, los Asesores Legales, los Auditores Contables, el Director de Obra, la Constructora, la Inmobiliaria, el Paisajista, y de los restantes Proveedores. El Desarrollador podrá en forma directa o a pedido del Fiduciario, realizar cambios o remociones en la lista de asesores en cualquier momento y sin expresión de causa como así también celebrar nuevos contratos de asesoramiento legal, impositivo, contable en forma simultánea con los asesores designados. La enunciación de los asesores aquí indicada no expresa condición de exclusividad alguna. Asimismo el Desarrollador deberá realizar todos aquellos actos que le hubieran sido asignados o delegados de conformidad con el presente y el Contrato de Desarrollo y Gerenciamiento, a cuyo efecto el Fiduciario, emitirá en su favor y/o de las Perso-

nas que éste designe, uno o más poderes de resultar ello necesario o conveniente. **Artículo 3.**

7.La fijación de las Políticas de Tesorería, corresponden al Comité Ejecutivo; como así también la incorporación de modificaciones no sustanciales a la Obra, al Plan de Negocios, al Presupuesto o al Proyecto; debiendo en cualquier caso informar de ello por escrito al Fiduciario y al Desarrollador, y emitir las instrucciones correspondientes a efectos de su instrumentación en los Documentos del Fideicomiso. La contratación de los Proveedores y la firma o aprobación, de los respectivos Contratos con Proveedores, corresponderá al Fiduciario, siguiendo las indicaciones del Desarrollador. **Artículo 3.8.**La preventa y venta de las Unidades Funcionales y de los lotes y/o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, estará a cargo de la Inmobiliaria y se llevará a cabo con la coordinación y supervisión del Desarrollador, de acuerdo con el Plan de Comercialización. **Artículo 3.9.**El Fiduciario no podrá rescindir los servicios del Desarrollador sin el previo consentimiento de una Asamblea de Beneficiarios, de conformidad con lo previsto en la Sección XII. **Artículo 3.10.**El Fiduciario, siguiendo las Políticas de Tesorería, deberá invertir los fondos líquidos depositados en las Cuentas Fiduciarias que no deban aplicarse momentáneamente a la ejecución del Proyecto en Inversiones Elegibles, teniendo en consideración en todos los casos que los plazos de colocación de los fondos líquidos deberán guardar relación con la ejecución del Proyecto. En todos los casos, las entidades financieras en que se efectuaren los depósitos deberán ser Entidades Elegibles. **Artículo 3.11.**El Fiduciario podrá abstenerse de realizar actos que conforme al presente deba ejecutar a fin dar cumplimiento al objeto del Fideicomiso, basándose en la necesidad de: (i) contar previamente con la opinión y/o asesoramiento del Desarrollador, del Comité Ejecutivo, los Asesores Legales o los Asesores Impositivos o los Auditores Contables, según el caso y/o (ii) contar previamente con instrucciones expresas de los Beneficiarios. Dicha abstención únicamente podrá realizarse en ciertas situaciones especiales donde razonablemente se justifique la necesidad del Fiduciario de contar con dichas opiniones y/o instrucciones. En todo lo relativo



49
ACTUACION NOTARIAL

BAA012887530



1 a Cuestiones Reservadas, el Fiduciario deberá consultar a los Beneficiarios de conformidad
2 con lo dispuesto en la Sección XII. **Artículo 3.12.** De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo
3 1685° del CCYCN, el Fiduciario deberá contratar un seguro contra la responsabilidad civil
4 que cubra los daños causados por las cosas objeto del Fideicomiso. Los riesgos y montos por
5 los que debe contratar el seguro serán los que establezca la reglamentación de dicha norma y,
6 en defecto de ésta, los que sean razonables. El Fiduciario es responsable en los términos de
7 los artículos 1757° del CCYCN y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando
8 éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos. **SECCIÓN IV PATRIMONIO**
9 **DEL FIDEICOMISO. CUENTAS FIDUCIARIAS. Artículo 4.1.** El patrimonio del Fideico
10 miso estará conformado por (i) el Proyecto, el Plan de Negocios, conjuntamente con los Dere-
11 chos del Proyecto Antiguo Trinidad y los Derechos del Proyecto Marinas del Plata; (ii) los A-
12 portes, (iii) los Boletos de Compraventa, (iv) las Cobranzas, y todos los derechos creditorios,
13 bienes y fondos provenientes de la venta y preventa de las Unidades Funcionales y de los lotes
14 y/o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, (v) el Inmueble, con to-
15 das sus mejoras, muebles y derechos, (vi) la Obra, (vii) en general, los derechos, créditos, bie-
16 nes, fondos en efectivo y obligaciones que se originen como consecuencia de la implementa-
17 ción y ejecución del Proyecto y el Plan de Negocios, (viii) los Fondos y las Cuentas Fiducia-
18 rias, (ix) los intereses y otras sumas de dinero que deban ingresar al patrimonio del Fideicomi-
19 so como consecuencia de las Inversiones Elegibles, y (x) todos los demás bienes, derechos y o
20 bligaciones de cualquier naturaleza emergentes de la ejecución del objeto del presente Fideico
21 miso que puedan o deban considerarse como activos (colectivamente, el "**Patrimonio del Fi-**
22 **deicomiso**"). **Artículo 4.2.** El Fiduciario, en representación e interés de los Beneficiarios y en
23 nombre del Fideicomiso, abrirá y mantendrá las siguientes cuentas fiduciarias (las "**Cuentas**
24 **Fiduciarias**"): (a) una cuenta corriente en Pesos abierta en una Entidad Elegible a nombre del
25 Fideicomiso (la "**Cuenta Fiduciaria en Pesos**"); (b) una cuenta corriente en Dólares abierta

en una Entidad Elegible a nombre del Fideicomiso (la "**Cuenta Fiduciaria en Dólares**"); y

(c) cualquier otra cuenta bancaria o bursátil que en el criterio del Comité Ejecutivo resulte necesaria o conveniente a los efectos de dar cumplimiento al objeto del presente, abierta en una Entidad Elegible a nombre del Fideicomiso. Las Cuentas Fiduciarias serán abiertas, mantenidas, administradas, operadas y giradas en forma conjunta y/o indistinta por el Fiduciario, y/o en su caso, por otras Personas, de conformidad con las Políticas de Tesorería. **Artículo 4.3.** En las Cuentas Fiduciarias se depositarán: (a) los Aportes Iniciales y los Aportes Adicionales; (b) las Cobranzas por ventas, cuotas y/o gastos y/o expensas de mantenimiento que deban pagar los Compradores; (c) los aportes para Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso, en la medida que ello sea necesario, (d) los Préstamos que le sean otorgados al Fideicomiso, (e) periódicamente los fondos necesarios para afrontar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, y (f) cualquier otra suma de dinero que deba ingresar al Fideicomiso como consecuencia de la ejecución del Proyecto y el Plan de Negocios. En los casos que se conforme el Fondo de Continencias, el mismo se hará con los Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias. Desde las Cuentas Fiduciarias se debitarán también todos los pagos que correspondan ser efectuados por el Fideicomiso en virtud del Presupuesto y el Plan de Negocios, y las inversiones previstas en el Artículo 3.10., sujeto al cumplimiento de las condiciones y requisitos que allí se establecen.

SECCIÓN V RENDICIÓN DE CUENTAS. ESTADOS CONTABLES. Artículo 5.1. La fecha de cierre del ejercicio del Fideicomiso será el 31 de Diciembre de cada año, fecha a la cual el Fiduciario confeccionará los estados contables del Fideicomiso. **Artículo 5.2.** El Fiduciario cumplirá su obligación anual de rendición de cuentas enviando a los Beneficiarios por correo electrónico una copia de los estados contables y poniendo a su disposición, en las oficinas del Fiduciario, los originales debidamente firmados y una copia simple de los mismos, el décimo (10º) Día Hábil posterior a la fecha de confección de los mismos, pero no más allá del 30 de marzo del año en curso. Si no existieran objeciones fundadas a los estados contables de



ACTUACION NOTARIAL
BAA012887531



1 parte de los Beneficiarios, los mismos se reputarán aceptados dentro de los treinta (30) días co
2 rridos del envío de copias y puesta a disposición por parte del Fiduciario. De acuerdo con lo
3 dispuesto por el Artículo 1676° del CCYCN, la rendición de cuentas podrá ser solicitada por
4 los Beneficiarios, por los Fiduciantes o por el Fideicomisario, conforme a la ley y a las previ-
5 siones contractuales aquí previstas más arriba. **SECCIÓN VI DECLARACIONES Y GA-**
6 **RANTIAS DE LAS PARTES. Artículo 6.1.** Cada uno de los Fiduciantes declara y manifies-
7 ta respecto de sí mismo que, a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso o
8 de su incorporación al Fideicomiso mediante una notificación de cesión o una suscripción de
9 Aportes: **6.1.i.** Es una persona jurídica debidamente constituida y existente conforme las leyes
10 de la República Argentina, o una persona física con las facultades necesarias para llevar a ca-
11 bo las operaciones y actividades en las que participa; **6.1.ii.** No es objeto de ninguna restric-
12 ción legal, judicial o contractual que afecte en forma sustancialmente adversa la disposición
13 de sus bienes en general o de los Aportes de su propiedad en particular; **6.1.iii.** La cesión de
14 los Aportes de su propiedad, al Fiduciario constituye un acto y un negocio jurídico que está le-
15 gal, estatutaria y contractualmente capacitado y autorizado a realizar; **6.1.iv.** La celebración del
16 presente Contrato de Fideicomiso ha sido autorizado, en el caso de personas jurídicas, por sus
17 respectivos órganos sociales, en todos sus términos y condiciones; **6.1.v.** La celebración del
18 Contrato de Fideicomiso y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos
19 que corresponden al Fiduciante conforme al mismo no violan ni violarán ni resultan ni resulta-
20 rán en el incumplimiento de ninguna disposición del contrato constitutivo o del estatuto o de
21 cualquier otro documento de constitución del Fiduciante ni constituyen ni constituirán (con o
22 sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento sustancial a ningu-
23 na disposición dictada por una Autoridad Gubernamental o de ningún contrato, acuerdo, con-
24 venio u obligación del cual el Fiduciante sea parte o por el cual se encuentra obligado; **6.1.vi.**
25 Ningún consentimiento, autorización, aprobación, notificación, presentación y/o cualquier o-

tra acción ante cualquier Autoridad Gubernamental u otra Persona es requerida a los fines de la constitución y perfeccionamiento de la cesión de los Aportes, ni a los fines del ejercicio por parte del Fiduciante de todos sus derechos y obligaciones contemplados bajo el presente Contrato de Fideicomiso. **Artículo 6.2.** El Fiduciario declara y manifiesta, que a la fecha de celebración del presente Contrato de Fideicomiso y a la respectiva fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del Inmueble: **6.2.i.** Es una persona jurídica debidamente autorizada por las autoridades competentes para desempeñarse en el cargo que asume, y cuenta con toda otra autorización necesaria para llevar a cabo las operaciones y actividades en las que participa; **6.2.ii.** Goza de todas las facultades necesarias para asumir y cumplir válidamente sus obligaciones previstas en el presente sin violar las disposiciones de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución que le es aplicable, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que haya celebrado; **6.2.iii.** El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones válidas y vinculantes, que le son exigibles de conformidad con las disposiciones del presente; **6.2.iv.** Ningún consentimiento, autorización, aprobación, notificación, presentación y/o cualquier otra acción ante cualquier Autoridad Gubernamental u otra Persona es requerida a los fines de la constitución y perfeccionamiento del Contrato de Fideicomiso, ni a los fines del ejercicio de todos sus derechos y obligaciones contempladas bajo el presente. **SECCIÓN VII COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Artículo 7.1.** Durante toda la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, los Fiduciantes se obligan y comprometen asimismo a: **7.1.i.** Cumplir, en tiempo y forma, con todas y cada una de las obligaciones a su cargo emergentes de la normativa aplicable y/o de las demás disposiciones contratos y reglamentaciones que resulten aplicables a los Fiduciantes; **7.1.ii.** Tomar y adoptar, pronta y diligentemente, todas las medidas razonables o necesarias, según las circunstancias para evitar que el Fiduciario y el Desarrollador puedan sufrir algún perjuicio como consecuencia de su participación y actuación en el presente Contrato de Fideicomiso; **7.1.iii.** Informar de inmediato al Fiduciario y al Desarrollador



ACTUACION NOTARIAL
BAA012887532

MARCELA VILLALBA
NOTARIA



32

1 dor sobre la existencia u ocurrencia de cualquier hecho o situación del que tenga conocimien-
2 to, que pudiera afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso. **Artículo 7.2.** Mientras el
3 presente Contrato de Fideicomiso se hallare vigente, el Fiduciario se obliga y compromete a:
4 **7.2.i.** Cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos que se encuentran determinados en
5 el presente Contrato de Fideicomiso, no pudiendo imponerse al Fiduciario ninguna otra fun-
6 ción, responsabilidad u obligación que no sean las estipuladas en el mismo; **7.2.ii.** Cumplir aca-
7 badamente con todas las normas, disposiciones, regulaciones y reglamentaciones generales de
8 las Autoridades Gubernamentales, y con aquellas que sean exigibles por contrato o por con-
9 vención al Fideicomiso, al Fiduciario y/o al Proyecto; **7.2.iii.** Abonar los Gastos e Impuestos
10 del Fideicomiso con cargo al Patrimonio Fideicomitado; **7.2.iv.** Presentar ante las Autoridades
11 Fiscales correspondientes todos los informes impositivos u otros que legalmente correspondan
12 a la constitución y ejecución del presente Fideicomiso; **7.2.v.** Rendir cuenta de la administra-
13 ción del Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en la Sección V del presente; **7.2.vi.** No dis-
14 poner ni aplicar el Patrimonio del Fideicomiso a un objeto distinto al establecido en el Plan de
15 Negocios, en el Contrato de Fideicomiso y o en las instrucciones dadas por los Beneficiarios
16 de conformidad con lo previsto en la Sección XII. El Fiduciario no podrá igualmente gravar
17 en ningún caso el Inmueble excepto en los supuestos de préstamos con la autorización previa
18 y expresa de una Asamblea de Beneficiarios, de conformidad con lo previsto en la Sección
19 XII. La presente disposición se reputa como un pacto expreso en contrario al principio norma-
20 tivo establecido en el artículo 1688° del CCYCN; y **7.2.vii.** Contratar todos los seguros en rela-
21 ción con el Patrimonio del Fideicomiso y con la realización de la Obra que fueran (i) exigidos
22 por ley o contrato, o por las Autoridades Gubernamentales y (ii) necesarios, habituales y/o con-
23 venientes según recomendación del Desarrollador, incluyendo en especial el seguro de respon-
24 sabilidad civil que cubra por los daños causados por las cosas objeto del Fideicomiso que re-
25 quiere el Artículo 1685° del CCYCN. **SECCIÓN VIII HONORARIOS DEL FIDUCIA-**

RIO Y OTROS AGENTES. Artículo 8.1.Honorarios. (a) El Fiduciario, tendrá derecho a percibir los honorarios (los "**Honorarios del Fiduciario**") que se detallan en el presupuesto aprobado por el Comité Ejecutivo que se adjunta al **Anexo 5** del presente; y (b) el Desarrollador, los Arquitectos, el Asesor Comercial, los Asesores Impositivos, los Asesores Legales, los Auditores Contables y los restantes Proveedores, tendrán derecho a percibir los honorarios (los "**Honorarios de los Proveedores**", y en forma conjunta con los Honorarios del Fiduciario, los "**Honorarios**") que se fijen en los respectivos Contratos con Proveedores que oportunamente se adjuntarán al **Anexo 5**. **Artículo 8.2.**El pago de los Honorarios referidos en esta Sección VIII se realizará en Pesos o Dólares, según corresponda, y con la periodicidad, condiciones y modalidades de pago acordadas oportunamente con el Fiduciario y con cada uno de los Proveedores en los respectivos Documentos del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitado, contra la presentación de la respectiva factura, conforme el orden de prelación establecido en el Artículo 9.4. **SECCIÓN IX COSTOS, GASTOS E IMPUESTOS Y OTRAS EROGACIONES. Artículo 9.1.**Serán a cargo del Fideicomiso (i) los Gastos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso; (ii) todos aquellos gastos, erogaciones, contratados, asumidos, incurridos, devengados y exigibles al Fideicomiso de conformidad con el Plan de Negocios, el Presupuesto y la administración y liquidación del Fideicomiso (los "**Gastos del Fideicomiso**"), y (ii) los Impuestos que pudieren corresponder ser abonados con motivo o en ocasión del otorgamiento, instrumentación, cumplimiento o ejecución del presente (en adelante los "**Impuestos del Fideicomiso**"). **Artículo 9.2.**El Fiduciario en su carácter de agente de retención y pago, deberá efectuar e ingresar las retenciones y los pagos que correspondan en virtud de los Impuestos del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario toma a su cargo el cumplimiento de todas las obligaciones formales y/o regímenes de información establecidos por las autoridades fiscales nacionales, provinciales y/o municipales de la República Argentina (en adelante las "**Autoridades Fiscales**") en relación con el Fideicomiso y con el Patrimonio del Fideico-



ACTUACIÓN NOTARIAL

BOA012887533

NOTARIA

33

1 miso. A los fines del presente Artículo, los Fiduciantes prestarán al Fiduciario toda la colabora
2 ción e información necesaria para que el mismo pueda cumplir con sus obligaciones. **Artículo**
3 **9.3.**A los efectos del Artículo 9.2. precedente, el Fiduciario actuará, de corresponder, sobre la
4 base de la información suministrada por los Fiduciantes. **Artículo 9.4.**A continuación se enu-
5 meran los gastos e Impuestos que constituyen Gastos e Impuestos del Fideicomiso: (i) los Gas-
6 tos e Impuestos Iniciales del Fideicomiso; (ii) los Gastos del Fideicomiso; (iii) los Impuestos
7 del Fideicomiso; (iv) los costos de adquisición, conservación, custodia, cobro (judicial y/o ex-
8 trajudicial) transferencia y/o venta del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas y premios de
9 los seguros contratados en relación con el Patrimonio del Fideicomiso; (vi) los gastos relativos
10 al Canje de Ofertas Antiguo Trinidad, o derivados de la instrumentación de los Boletos de
11 Compraventa, a la ejecución del Plan de Negocios, del Presupuesto, del Proyecto y de la O-
12 bra; (vii) los gastos relativos a la ejecución del Plan de Comercialización; (viii) los Honorarios
13 del Fiduciario, y los Honorarios de los Proveedores; en todos los casos más el I.V.A. aplica-
14 ble (de corresponder); (ix) todos los otros gastos previstos en, o incorporados a, el Presupuesto
15 o aprobados por el Desarrollador; y (x) otros gastos que por estar vinculados con el objeto del
16 Fideicomiso, deban o puedan considerarse por el Fiduciario, el Desarrollador u otros agentes
17 autorizados, en su caso, como Gastos e Impuestos del Fideicomiso. **Artículo 9.5.** El Fiduciario
18 deberá destinar los Fondos necesarios para atender, en las fechas que corresponda, el pago de
19 los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, actuando de conformidad con las Políticas de Tesore-
20 ría. **Artículo 9.6.** Los Asesores Impositivos del Fideicomiso prestarán todos o cualquiera de
21 los siguientes servicios: (i) obtener números de identificación tributaria, calcular los impuestos
22 adeudados y preparar la declaración y retención de Impuestos del Fideicomiso, (ii) (a) realizar
23 la contabilidad mensual en relación con el Patrimonio Fideicomitado, (b) preparar las memo-
24 rias y estado de resultados anuales necesarios para su presentación ante (iii) prestar cualquier o
25 tro servicio exigido por el presente así como cualquier otro relativo al Fideicomiso razonable-

mente solicitado por el Fiduciario. **Artículo 9.7.** Los Auditores Contables del Fideicomiso prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios: (i) auditar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso a los efectos de validar la documentación contable e impositiva a ser presentada a las Autoridades Fiscales u otras Autoridades Gubernamentales, de conformidad con las normas y reglamentos aplicables cuando conforme a los mismos se exija la actuación de auditor externo o una certificación por contador público, y (ii) prestar cualquier otro servicio exigido por el presente así como cualquier otro relativo al Fideicomiso razonablemente solicitado por el Fiduciario. **Artículo 9.8.** Con respecto a todos los Impuestos del Fideicomiso relacionados con el presente Fideicomiso y la actividad del Fiduciario como tal, el Fiduciario deberá basarse en la determinación de los Asesores Impositivos, sin intervención alguna del Fiduciario de la interpretación de las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y demás normas aplicables, así como los criterios a seguir en la determinación de dichos impuestos y el cumplimiento de las demás obligaciones sustanciales y formales. A tales efectos, los Asesores Impositivos informarán al Fiduciario, en términos claramente asertivos, sobre la forma, tiempo y lugar de cumplimiento de todas las obligaciones referidas a los Impuestos del Fideicomiso.

SECCIÓN X RENUNCIA, REMOCIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO. Artículo

10.1. El Fiduciario podrá renunciar a su carácter de fiduciario bajo el presente Contrato de Fideicomiso, sin expresión de causa dando un preaviso por escrito no inferior a noventa (90) días corridos a NMHISA. **Artículo 10.2.** En caso de renuncia del Fiduciario, los Beneficiarios tendrán noventa (90) días corridos contados desde recibida dicha notificación para designar en Asamblea de Beneficiarios un nuevo fiduciario (un "Fiduciario Sustituto") y comunicarle al Fiduciario esa designación y la aceptación del cargo por el Fiduciario Sustituto. **Artículo 10.3.** Una Asamblea de Beneficiarios, podrá remover al Fiduciario con expresión de causa fundada en el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones bajo el presente a título de culpa o dolo, notificando por escrito tal decisión al Fiduciario saliente con una antelación de



AGUADACION NOTARIAL

BAAD12887534

MARCELA PLAZA
NOTARIA

150

(15) quince días corridos, e identificando en la notificación al Fiduciario Sustituto. Una Asamblea de Beneficiarios, podrá remover al Fiduciario en cualquier momento sin expresión de causa, notificando por escrito tal decisión al Fiduciario saliente con una antelación de (60) días corridos, nombrando en su lugar al Fiduciario Sustituto. **Artículo 10.4.** Transcurrido el plazo que resulte aplicable, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de aceptado el cargo por el Fiduciario Sustituto, el Fiduciario transferirá el Patrimonio Fideicomitado al Fiduciario Sustituto, dando por concluida su gestión. A partir de la fecha en que el Fiduciario Sustituto haya asumido el cargo y la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitado, todas las referencias al Fiduciario en el presente se interpretarán como referencias a dicho Fiduciario Sustituto, quien asumirá en lo sucesivo todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario bajo este Contrato y será tratado en la misma manera, con el mismo alcance y las mismas consecuencias, que el Fiduciario. **Artículo 10.5.** En caso de renuncia intempestiva o dolosa del Fiduciario, y en caso de remoción con causa en el incumplimiento del Fiduciario a título de culpa o dolo, los gastos de la renuncia y/o remoción serán a cargo del Fiduciario saliente. En caso de renuncia hecha con previo aviso conforme al presente o de remoción sin causa, los gastos serán soportados por los Beneficiarios con cargo al Fideicomiso. **Artículo 10.6.** En caso que el Fiduciario se viera imposibilitado de ejercer su cargo por cualquier causa, una Asamblea de Beneficiarios, podrá designar un Fiduciario Sustituto, notificando por escrito tal decisión al Fiduciario saliente, con una antelación de (15) quince días corridos, e identificando en la notificación al Fiduciario Sustituto. En estos supuestos serán de aplicación *mutatis mutandi*, las disposiciones de los Artículos 10.2. y 10.3. precedentes y los gastos serán soportados por los Beneficiarios con cargo al Fideicomiso. **Artículo 10.7.** Cualquier presentación para la registración del instrumento que designe a un Fiduciario Sustituto o en virtud del cual se transfiera el Patrimonio Fideicomitado al Fiduciario Sustituto, de ser necesaria, será efectuada por cuenta y orden de los Fiduciarios. La renuncia del Fiduciario y el o los instrumentos mediante los cuales se proceda a re-

mover al Fiduciario, junto con los demás instrumentos y documentos relevantes, de ser necesario, serán registrados, inscriptos y presentados de inmediato por NMHISA actuando en representación de todos los Fiduciantes ante el organismo de contralor correspondiente y ante todos los organismos en los cuales deba registrarse, inscribirse y presentarse este Contrato de Fideicomiso. **SECCIÓN XI INDEMNIDAD. DISPOSICIONES VARIAS. Artículo 11.1.** El Fiduciario (y sus funcionarios, administradores, directores, empleados, sus Controlantes y Controladas) y el Desarrollador (y sus funcionarios, administradores, directores, empleados, sus Controlantes y Controladas), (cada uno, respectivamente, una "**Persona Indemnizable**"), serán indemnizados y mantenidos indemnes por los Beneficiarios, en forma conjunta, solidaria e ilimitada respecto de toda pérdida, gastos razonables, daños y perjuicios o lesiones (incluyendo pero no limitándose a honorarios razonables de abogados y otras costas, costos y gastos incurridos en relación con la defensa de cualquier acción, proceso o demanda judicial) debidamente fundados y documentados, y que no sean meramente potenciales, que las Personas Indemnizables sufran o puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo de (i) el cumplimiento por parte del Fiduciario y/o del Desarrollador de sus derechos, tareas y funciones conforme al presente y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el presente, y (ii) cualquier suma que deban pagarse a las Autoridades Fiscales como consecuencia de la aplicación de las respectivas normas impositivas, sus modificaciones, la interpretación de éstas o cualquier determinación realizada por dichas autoridades, en cualquier caso salvo lo dispuesto en el Artículo 11.2. siguiente. A tales efectos, el Fiduciario y/o el Desarrollador (este último previa solicitud por escrito y fundada al Fiduciario) podrá cobrarse las sumas correspondientes del Patrimonio del Fideicomiso y hasta la concurrencia del mismo con prelación a los pagos estipulados en el Artículo 9.4., previa obtención por parte de la Persona Indemnizable de que se trate de sendos dictámenes de los Asesores Legales y de contadores y/o auditores de reconocido prestigio a elección del Fiduciario y/o el Desarrollador, sobre la ra-



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887535

NOTARIA



35

1 zonabilidad y los costos de la indemnización. La presente indemnidad se mantendrá vigente
2 hasta el vencimiento del plazo de prescripción que corresponda conforme la naturaleza de la
3 responsabilidad, gastos, Impuestos, costos, o daños y perjuicios de cualquier naturaleza im-
4 puestos a, incurridos por, o reclamados contra, la Persona Indemnizable, aún luego de la re-
5 nuncia o remoción del Desarrollador, del Fiduciario y/o la terminación del presente y la extin-
6 ción del Fideicomiso. Asimismo y bajo las mismas condiciones podrán realizarse retenciones
7 de Fondos y constituirse reservas de Fondos que subsistan en caso de liquidación o extinción
8 del Fideicomiso. **Artículo 11.2.** Los Beneficiarios no indemnizarán ni mantendrán indemne a
9 la Persona Indemnizable que corresponda, si los actos u omisiones alegados se originaron en
10 culpa, dolo o conducta fraudulenta de dicha Persona Indemnizable, calificada como tal por
11 sentencia firme dictada por un tribunal competente. **Artículo 11.3.** Si cualquier disposición del
12 presente fuere declarada por un juez competente como ilegal, inválida o inejecutable, las res-
13 tantes disposiciones mantendrán plena vigencia, acordando las Partes celebrar los acuerdos
14 complementarios que fueren necesarios para sustituir la disposición afectada por otra que, sa-
15 tisfaciendo los requisitos de legalidad, validez y exigibilidad, procure razonablemente el resul-
16 tado que las Partes convinieron en el presente. **SECCIÓN XII ASAMBLEAS DE BENEFI-**
17 **CIARIOS. Artículo 12.1. Oportunidad, lugar y fecha.** (a) Una Asamblea de Beneficiarios
18 podrá ser convocada por (cada uno, una "Persona Convocante"): cualquier Beneficiario Ini-
19 cial, un Beneficiario Adicional con una Participación Proporcional de no menos del veinticin-
20 co (25 %) por ciento, el Fiduciario, el Desarrollador, y el Comité Ejecutivo. (b) Las Asamble-
21 as de Beneficiarios se celebrarán en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o de
22 la Provincia de Buenos Aires, en el lugar y fecha que determine la Persona Convocante dentro
23 de los quince (15) días de la notificación de convocatoria la que deberá efectuarse con por lo
24 menos diez (10) días de anticipación. **Artículo 12.2. Convocatoria.** La convocatoria a cual-
25 quier Asamblea de Beneficiarios (que deberá incluir la fecha, el lugar, los temas a tratar y los

LEGALES

requisitos para asistir a las mismas) y se efectuará mediante notificación escrita al domicilio, y a la casilla de correo electrónico oportunamente informada, de las Personas convocadas. **Artículo 12.3. Quórum.** La Asamblea de Beneficiarios se considerará constituida en primera convocatoria, con la presencia de Beneficiarios con Participaciones que representen al menos la

mayoría (>50%) de las Participaciones Totales y en segunda convocatoria, con la presencia de Beneficiarios que representen al menos el 30% de las Participaciones Totales. **Artículo 12.4.**

Mayorías. Las decisiones de la Asamblea de Beneficiarios en primera y segunda convocatoria se tomarán con el voto favorable de más del 50% de las Participaciones Totales presentes.

Artículo 12.5. Asamblea de Beneficiarios unánime. Sustitución por acuerdo escrito. Las Asambleas de Beneficiarios podrán celebrarse sin notificación de la convocatoria cuando se reúnan Beneficiarios que representen el 100% de las Participaciones Totales. Podrán sustituirse las Asambleas de Beneficiarios por acuerdo escrito debidamente notificado al Fiduciario por Beneficiarios que representen el 100% de las Participaciones Totales. Asimismo en los casos en que deba o pueda consultarse a una Asamblea de Beneficiarios, el Fiduciario, el Desarrollador o el Comité Ejecutivo, en su caso, podrán enviar una consulta por escrito a los Beneficiarios respectivos, en lugar de convocar formalmente a la Asamblea de Beneficiarios. **Artículo**

12.6. Las Partes acuerdan que a los efectos de resolver cualquier Cuestión Reservada (según se define más adelante) en una Asamblea de Beneficiarios se requerirá la presencia (quórum) y el voto favorable de al menos el 66% (2/3) de las Participaciones Totales (una "Mayoría Agravada de Beneficiarios"). **Artículo 12.7.** Las siguientes cuestiones requerirán la expresa aprobación por la Asamblea de Beneficiarios y serán consideradas "Cuestiones Reservadas": a) La modificación de las disposiciones de la Sección XII aplicables a Asambleas de Beneficiarios y de la Sección XVI a restricciones a la Transferencia de Participaciones. b) La modificación a las disposiciones de la Sección XIII aplicables a Asignación y Distribución de Resultados, Utilidades Clase A, Utilidades Clase B y a Asignación y Distribución Anticipada de Re-



ACTUACIÓN NOTARIAL
BAA012887536
NOTARIA



36

sultados. c) La remoción y reemplazo del Fiduciario y la designación de un Fiduciario Sustituto, del Desarrollador o del Comité Ejecutivo, y/o la modificación sustancial de sus derechos y obligaciones en los Documentos del Fideicomiso; d) La modificación de las disposiciones aplicables a Aportes, y en general, cualquier decisión que implique un desembolso de fondos para los Beneficiarios. e) La decisión de no ejecutar definitivamente o temporalmente, demorar, suspender o interrumpir una o más Etapas, las modificaciones sustanciales a la Obra, al Plan de Negocios, al Presupuesto o al Proyecto. f) La decisión de tomar un préstamo y la resolución sobre la continuidad del Proyecto, cuando no hubiera sido posible obtener en todo o en parte el fondeo necesario a través de Aportes Adicionales, según se establece en el presente; g) La modificación de las disposiciones aplicables a préstamos, y la creación de endeudamiento financiero para el Fideicomiso, fuera de los supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso. h) La devolución de Aportes y distribución de utilidades a los Beneficiarios mediante la entrega de Utilidades en Especie, de acuerdo con un Plan de Distribución en Especie según se establece en el Artículo 13.9. (a) del presente; y i) La decisión de anticipar la Fecha de Vencimiento, y la modificación de las disposiciones relativas a extinción y liquidación del Fideicomiso. j) La decisión de incorporar al Fideicomiso a Fiduciantes Adicionales así como el régimen para Beneficiarios Adicionales en su adenda respectiva. **SECCIÓN XIII PARTICIPACIONES. ASIGNACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS. Artículo 13.1.** Cada Beneficiario tendrá Participaciones en el Fideicomiso equivalentes a su Participación Proporcional. A los efectos del presente, se entiende por "**Participación**" a la extensión y medida de los derechos y obligaciones de cada Beneficiario en el Fideicomiso, en particular de (i) la obligación de efectuar Aportes, (ii) los derechos políticos en las Asambleas de Beneficiarios, (iii) el derecho a la devolución de los Aportes, y (iv) el derecho a la distribución de utilidades (sin perjuicio que, de acuerdo al presente, solo los Beneficiarios Clase A tendrán derecho a las Utilidades Clase A, y solo el Beneficiario Clase B tendrán derecho a las Utilidades Clase B). **Artículo 13.2.** El

Fiduciario llevará en forma escrita y digital un registro de las Participaciones (el "**Registro de las Participaciones**"). El Registro de las Participaciones será la única constancia en virtud de la cual el Fiduciario deberá (i) calcular y solicitar los Aportes, (ii) computar los derechos políticos en las Asambleas de Beneficiarios, (iii) realizar la devolución de los Aportes, y (iv) realizar los pagos de Utilidades a los Beneficiarios. Se deja constancia que, a la fecha del presente, los Beneficiarios Iniciales reúnen el cien (100%) por ciento de las Participaciones Totales, y que cada uno de ellos tiene, en forma individual, la Participación Proporcional que figura detallada en el **Anexo 6**, todo lo cual el Fiduciario asentará oportunamente en el Registro de las Participaciones. **Artículo 13.3.** El Fiduciario deberá asentar en el Registro de las Participaciones todas las variaciones que se produzcan en las Participaciones. **Artículo 13.4.** Los Beneficiarios deberán notificar por escrito al Fiduciario cualquier variación que se produzca en la titularidad de las Participaciones en los supuestos de cesión de Participaciones a través del envío de una notificación de cesión debidamente suscripta por cedente y cesionario; o ante la constitución de cualquier derecho, restricción o gravamen sobre las mismas (*vgr.* Cesiones de derechos económicos de las Participaciones en garantía de créditos). En oportunidad de recibir cada notificación de cesión, el Fiduciario dejará asentado en el Registro de las Participaciones, la nueva Participación Proporcional que corresponda al cedente y al cesionario **Artículo 13.5.** Las **Utilidades Clase A** otorgan los siguientes derechos económicos a los Beneficiarios Clase A: (1) a percibir del Fideicomiso, en forma prioritaria a los Beneficiarios Clase B, Utilidades Líquidas por el equivalente a la *pro rata* de cada Fiduciante Clase A en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, y (2) una vez percibida íntegramente dicha suma, a percibir del Fideicomiso *pari passu* con los Beneficiarios Clase B el cincuenta por ciento (50%) de las Utilidades Líquidas. **Artículo 13.6.** Las **Utilidades Clase B** otorgan los siguientes derechos económicos a los Beneficiarios Clase B: (1) una vez que los Beneficiarios Clase A hubieran percibido íntegramente su respectiva *pro rata* en el precio del Acuerdo de Dación en



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887537

MARCELA FIASCHI
NOTARIA

Pago y Cesión de Derechos, a percibir del Fideicomiso, *pari passu* con los Beneficiarios Clase A, a *pro rata* el cincuenta por ciento (50%) de las Utilidades Líquidas. **Artículo 13.7.** Las **Utilidades Adicionales** otorgan los siguientes derechos económicos a los Beneficiarios Adicionales: (1) una vez que los Beneficiarios Clase A hubieran percibido íntegramente su respectiva *pro rata* en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos, a percibir del Fideicomiso, *pari passu* con los Beneficiarios Clase A y Clase B, de las Utilidades Líquidas, el porcentaje que fuera acordado en la adenda de cada Beneficiario Adicional. **Artículo 13.8.** **Asignación y Distribución de Resultados.** Ocurrida la Fecha de Vencimiento, tal como lo determine el Desarrollador mediante notificación escrita al Fiduciario, éste procederá a conformar el Fondo de Contingencias, y a distribuir, los Fondos existentes en las Cuentas Fiduciarias que no estén afectados al Fondo de Contingencias ni a Inversiones Elegibles, en el orden de prelación que se indica a continuación: (i) al pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados y exigibles; (ii) el pago de cualquier préstamo, *pari passu* entre los Beneficiarios Participantes y otras Personas que participen en el préstamo, de corresponder; (iii) la devolución *pari passu* de los Aportes a los Beneficiarios, según la respectiva Participación Proporcional; (iv) el pago de las Utilidades Clase A, a los Beneficiarios Clase A y de las Utilidades Clase B, al Beneficiario Clase B, conforme las prioridades que se establecen en el presente, y (v) por último, la distribución *pari passu* de Utilidades Adicionales según la adenda de cada Beneficiario Adicional. (la "Asignación y Distribución de Resultados"). **Artículo 13.9.A.** **Asignación y Distribución Anticipada de Resultados.** En la medida que estando en curso de ejecución una determinada Etapa, o habiendo concluido una Etapa, fuere previsible de acuerdo a las estimaciones y cálculos financieros efectuados por el Desarrollador, que a partir de un determinado período mensual las Cobranzas y/o los Fondos serán suficientes para sufragar los Gastos e Impuestos del Fideicomiso necesarios para concluir dicha Etapa o completar la siguiente Etapa, entonces el Desarrollador emitirá un Presupuesto Mínimo (a cuyo efecto debe-

rá establecer conjuntamente con el Fiduciario la necesidad de conformar un Fondo de Contingencias) y podrá (pero no estará obligado a) instruir al Fiduciario que proceda en forma anticipada a distribuir periódicamente, al menos en forma mensual, los fondos existentes en las Cuentas Fiduciarias que excedan del Presupuesto Mínimo y no estén afectados al Fondo de Contingencias ni a Inversiones Elegibles, de acuerdo con el orden de prelación de la Asignación y Distribución de Resultados. Si en cualquier momento, en el razonable criterio del Desarrollador, se hubieran modificado o desaparecido las condiciones que permitieron la distribución anticipada de Aportes y Utilidades a los Beneficiarios, entonces el Desarrollador instruirá al Fiduciario para que suspenda o interrumpa definitivamente dicha distribución. **Artículo 13.10. Utilidades en Especie y Plan de Distribución en Especie.** (a) En la medida que, ocurrida la Fecha de Vencimiento existan Unidades Funcionales y/o lotes o macrolotes en los que eventualmente sea subdividido el Inmueble, disponibles no vendidos o comprometidos a Compradores o de otra forma afectadas al Plan de Comercialización, entonces los Beneficiarios deberán acordar en una Asamblea de Beneficiarios convocada por el Fiduciario o el Desarrollador para una fecha no posterior a los treinta (30) días corridos a contar desde la Fecha de Vencimiento, mediante una Mayoría Agravada de Beneficiarios, que la devolución de los Aportes pendientes y la distribución de las Utilidades remanentes, de existir, se haga mediante la entrega de Utilidades en Especie, fijando los términos y condiciones en que se realizará dicho plan de distribución alternativo (el "**Plan de Distribución en Especie**"). (b) En caso que no se celebrara la Asamblea de Beneficiarios, no se reuniera el quórum o la Mayoría Agravada de Beneficiarios requerida para adoptar una decisión válida o si, celebrada la Asamblea de Beneficiarios, esta no resolviera sobre el Plan de Distribución en Especie, entonces el Fiduciario llevará adelante el Plan de Distribución en Especie que confeccionará a tal efecto el Desarrollador, en un plazo no mayor a treinta (30) días corridos. Ejecutado el Plan de Distribución en Especie aprobado por la Asamblea de Beneficiarios o fijado por el Desarrollador, según el caso, el Fidu



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887538



ciario procederá inmediatamente a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. **SECCIÓN**

XIV AGENTES Y ASESORES DEL FIDEICOMISO. Artículo 14.1. Por el presente los Fi

duciantes Iniciales instruyen al Fiduciario para que designe al Desarrollador, a los Arquitectos,

al Asesor Comercial, a los Asesores Impositivos, a los Auditores Contables y a los Asesores

Legales; debiendo contratar a dichos Proveedores y designar y contratar a los restantes Prove-

edores, suscribiendo o aprobando los respectivos Contratos con Proveedores, siguiendo las ins

trucciones del Desarrollador, según ha sido previsto en la Sección III del presente. **Artículo**

14.2. El Desarrollador tendrá a su cargo la fijación y negociación -en nombre y representación

del Fideicomiso- de los términos y condiciones de contratación de todos los Proveedores, los

que deberán ser ratificados e instrumentados por escrito en los respectivos Contratos con Pro-

veedores con la intervención del Fiduciario. **Artículo 14.3.** El Desarrollador, con el asesora-

miento del Asesor Comercial determinará la oportunidad y conveniencia de contratar a los dis

tintos Proveedores de acuerdo con la evolución y exigencias del Plan de Negocios. **SECCI-**

ÓN XV VIGENCIA. EXTINCIÓN. LIQUIDACIÓN. Artículo 15.1. Este Contrato de Fidei

comiso finalizará en la fecha en que se haya completado íntegramente el Proyecto, se haya eje

cutado el Plan de Negocios, se haya finalizado la Obra y construido cada una de las Etapas,

las Unidades Funcionales hayan sido afectadas régimen jurídico previsto, las Unidades Funcio

nales con Boletos de Compraventa cumplidos se hayan escriturado a favor de sus respectivos

Compradores, se hayan pagado íntegramente los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devenga

dos y exigibles a la fecha (incluyendo el pago de cualquier préstamo, de corresponder) y estén

cumplidas las restantes condiciones contractuales, legales o reglamentarias que resulten aplica

bles (la "**Fecha de Vencimiento**"). Ocurrida la Fecha de Vencimiento, se extinguirá el Fidei-

comiso por cumplimiento de su objeto, y el Fiduciario procederá inmediatamente a liquidar el

Patrimonio del Fideicomiso devolviendo los Aportes y distribuyendo íntegramente las Utilida

des a los Beneficiarios de conformidad con las disposiciones sobre Asignación y Distribución

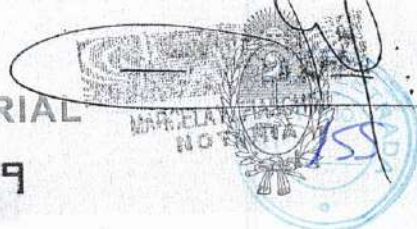
BAA012887538

de Resultados. **Artículo 15.2.** A los efectos del Artículo 1668° del CCYCN, se establece que el Fideicomiso tendrá un plazo de vigencia máximo de treinta (30) años de duración. Transcurrido dicho plazo sin que haya ocurrido la Fecha de Vencimiento, el Inmueble y el Patrimonio del Fideicomiso deberán transferirse al Fideicomisario, o a la Persona que este designe. **Artículo 15.3.** En caso que se rechace definitivamente la factibilidad del Proyecto, si el Proyecto se frustrara definitivamente por cualquier causa, o si transcurridos treinta y seis (36) meses a contar de la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio del Inmueble no se hubieran obtenido todas y cada una de las aprobaciones y certificados de prefactibilidad y factibilidad del Proyecto; incluyendo especial el Certificado de Factibilidad final otorgado por la autoridad provincial competente, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Desarrollador, procederá en el menor lapso que le fuera posible, a la realización ya sea por venta directa, subasta, etc. del Inmueble u otros mecanismos que deberá fijar una Asamblea de Beneficiarios mediante una Mayoría Agravada de Beneficiarios. El producido de tal realización, será destinado por el Fiduciario, luego de pagar todos los Gastos e Impuestos del Fideicomiso devengados y exigibles a la fecha, y conformar, de corresponder, el respectivo Fondo de Contingencias, del siguiente modo: (1) *en primer lugar*, a pagar *pari passu* a los Accionistas Antiguo Trinidad y a los Terceros con Derecho a Lote, cualquier compensación a la que se haya obligado el Fiduciario ante este supuesto en las respectivas Ofertas de Nuevo Boleto, (2) *en segundo lugar*, a pagar *pari passu* a los Beneficiarios, su respectiva participación en el precio del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos hasta cancelar íntegramente dicha suma, (3) *en tercer lugar*, a pagar a NMHISA una compensación en términos no menos favorables que las otorgadas a los Accionistas Antiguo Trinidad y a los Terceros con Derecho a Lote en las Ofertas de Nuevo Boleto, en virtud de la contraprestación adicional prevista a su favor en el presente; y (4) *en cuarto lugar*, si hubiera algún remanente, a distribuirlo de conformidad con las disposiciones sobre Asignación y Distribución de Resultados. **SECCIÓN XVI PARTICIPACIO-**



AGTILACION NOTARIAL

BAA012887539



NES. RESTRICCIONES A LA TRANSFERENCIA. Artículo 16.1. Los Beneficiarios se obligan a no disponer, vender, transferir, ceder o de cualquier otra forma enajenar o disponer por cualquier título alguna de sus Participaciones salvo de conformidad con lo previsto en la presente Sección XVI. **Artículo 16.2. Prohibiciones de Transferencia Permanentes (Personas Restringidas).** En ningún caso los Beneficiarios podrán disponer, vender, transferir, ceder o de cualquier otra forma enajenar o disponer por cualquier título sus Participaciones (indistintamente, una "Transferencia") a una Persona Restringida. Toda Transferencia se encuentra condicionada a la aceptación previa, expresa y por escrito del Fiduciario, hecha en la respectiva notificación de cesión. El Fiduciario podrá rechazar una Transferencia cuando el adquirente propuesto sea, en el criterio del Comité Ejecutivo, una Persona Restringida. A tal efecto, antes de realizar cualquier Transferencia, el Beneficiario deberá proveer al Desarrollador con antelación razonable y por escrito todos los datos identificatorios y antecedentes personales del adquirente propuesto, y el Desarrollador determinará si dicha Persona es o no una Persona Restringida, comunicando su resolución al Fiduciario para que este acepte o rechace la Transferencia. **Artículo 16.3. Carácter General de los Derechos Políticos. Régimen diferenciado de los Derechos Económicos.** La Participación Proporcional otorga idénticos derechos políticos entre los Beneficiarios, no existiendo entre ellos distinción alguna en cuanto a poder de voto. Por su parte, la devolución de los Aportes y la distribución de las Utilidades a los Beneficiarios Clase A y a los Beneficiarios Clase B, que conforman los derechos económicos de los Beneficiarios, se hará en forma diferenciada conforme lo dispuesto en los Artículos 13.5., 13.6. y 13.7. del presente. **Artículo 16.4. Gastos de Transferencia.** Cada Beneficiario deberá soportar los gastos e Impuestos que correspondan a la Transferencia de sus Participaciones. **Artículo 16.5. Transferencias Permitidas.** Si un Beneficiario (la "Parte Vendedora") (i) recibiera de una Persona, sea o no un Beneficiario, y que no sea en el criterio del Desarrollador, una Persona Restringida (el "Tercero"), a quien deberá habersele informado previamente las limi-

BAA012887539



taciones a la transferibilidad establecidas en el presente, una oferta de compra de buena fe de carácter vinculante para el Tercero respecto de la totalidad o parte de sus Participaciones (la "Oferta") y (ii) deseara aceptar la Oferta, la Parte Vendedora deberá, en forma inmediata y previamente a la aceptación de la Oferta, notificar tal Oferta a los restantes Beneficiarios (las "Otras Partes"). Dicha notificación especificará la cantidad de Participaciones que el Tercero desea adquirir (las "Participaciones Ofrecidas"), el precio por porcentual de Participación, expresado como una suma en efectivo, el nombre del Tercero, y la totalidad de los términos y condiciones de la Oferta (incluyendo especialmente, fechas y formas de pago). Las Otras Partes tendrán un plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de recepción de la notificación (el "Período de Decisión"), para ejercer el derecho de adquisición preferente que se enuncia a continuación. **Artículo 16.6.** Derecho de adquisición preferente (*first refusal*). Cualquiera de las Otras Partes podrá optar por adquirir las Participaciones Ofrecidas al mismo precio, términos y condiciones establecidos en la Oferta. Si todas las Otras Partes aceptaran comprar a la Parte Vendedora las Participaciones Ofrecidas, cada una de ellas tendrá derecho a adquirir las Participaciones Ofrecidas a *pro rata* de sus respectivas Participaciones (pero detrayendo de las Participaciones Totales a efectos del cómputo, las Participaciones de la Parte Vendedora). En el caso en que una de las Otras Partes decidiera no adquirir las Participaciones Ofrecidas, las Otras Partes restantes podrán adquirir, también a *pro rata* de sus respectivas Participaciones (pero detrayendo de las Participaciones Totales a efectos del cómputo, las Participaciones de la Parte Vendedora y las Participaciones de las Otras Partes no participantes), **no menos que el total** de las Participaciones Ofrecidas. La Transferencia de las Participaciones Ofrecidas a favor de la/s Otra/s Parte/s que hubiere/n decidido adquirir dichas Participaciones, deberá ser perfeccionada en el lugar y plazos fijados en la Oferta, o en su defecto, en los acordados por las Partes involucradas, pero siempre antes de los sesenta (60) días contados desde la expiración del Período de Decisión. En la fecha fijada para el perfeccionamiento de la Transferen-



ACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887540



1 cia de las Participaciones Ofrecidas, la Parte Vendedora deberá, notificar la Transferencia de
2 las mismas al Fiduciario mediante una Notificación de Cesión y suscribir toda otra documenta
3 ción usual en este tipo de transacciones incluyendo indemnidades que la Parte Vendedora otor
4 gará a la/s Otra/s Parte/s compradora/s respecto de la titularidad de las Participaciones Ofreci
5 das y su capacidad para perfeccionar la Transferencia. **Artículo 16.7. Caso en que no se ejer**
6 **zan los derechos de adquisición preferente.** Si la/s Otra/s Parte/s notificara/n a la Parte Ven
7 dedora que no ejercerá/n los derechos acordados bajo el Artículo 16.6. precedente, o si trans
8 curriera el Período de Decisión sin que los mencionados derechos se ejercieran respecto del to
9 tal de las Participaciones Ofrecidas, la Parte Vendedora quedará en libertad de transferir no
10 menos que el total de las Participaciones Ofrecidas al Tercero, al precio, términos y condicio
11 nes establecidos en la Oferta, dentro de un plazo de hasta ciento veinte (120) días contados
12 desde la finalización del Período de Decisión. Si la Transferencia no se realizara dentro del
13 plazo de ciento veinte (120) días mencionado, o si hubiera una modificación sustancial a los
14 términos y condiciones de la Oferta, entonces la Parte Vendedora deberá cumplir nuevamente
15 con el procedimiento establecido en la presente Sección para proceder a la venta de sus Partici
16 paciones. **Artículo 16.8. Libre transferencia de Participaciones.** Las Partes acuerdan que las
17 restricciones establecidas en la presente Sección no serán de aplicación para el caso de Transfe
18 rencia de Participaciones de un Beneficiario a una Persona Afiliada en la medida en que la ad
19 quiriente, sucesores y adquirentes subsecuentes sean también Personas Afiliadas de aquella.
20 Tampoco resultarán aplicables en los supuestos de venta de Participaciones por el Fiduciario
21 sujetas a Penalidad conforme está previsto en el Artículo 2.12.(vii) del presente. **Artículo**
22 **16.9. Situación de terceros en relación a estas disposiciones.** En caso que alguno de los Be
23 neficiarios procediera a disponer, vender, transferir, ceder o de cualquier otra forma enajenar
24 o disponer por cualquier título alguna de sus Participaciones, dicho Beneficiario deberá cau
25 sar, como condición de perfeccionamiento de tales actos, que la contraparte acepte quedar su

BAA012887540

jeta a los términos del presente, a cuyos efectos el adquirente deberá suscribir conjuntamente con el Beneficiario cedente y entregar al Fiduciario, la Notificación de Cesión. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de los Beneficiarios de disponer libremente de sus derechos patrimoniales relativos a las Utilidades. **Artículo 16.10. Nulidad en caso de incumplimiento.** Cualquier Transferencia de Participaciones hecha por alguno de los Beneficiarios en violación de las disposiciones previstas en la presente Sección será nula de pleno derecho y no tendrá validez alguna frente a los restantes Beneficiarios, el Tercero, el Fiduciario u otras Personas en general. La Parte incumplidora será responsable por los daños y perjuicios derivados de tal incumplimiento. **SECCIÓN XVII DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE.** **Artículo 17.1.** A todos los efectos del presente Contrato de Fideicomiso, las Partes constituyen domicilios especiales en los domicilios que se indican en el encabezado del presente y en cada Notificación de Cesión, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se realicen con motivo del presente Contrato de Fideicomiso. Las Partes acuerdan que, a los fines legales y fiscales, el domicilio del Fideicomiso será 25 De Mayo 158, 2do piso, Oficina 47, CABA. **Artículo 17.2.** Dichos domicilios subsistirán hasta tanto sean reemplazadas por otro domicilio de la República Argentina, y tal reemplazo sea notificado a las restantes Partes por medio escrito y fehaciente. **Artículo 17.3.** Todas las notificaciones, pedidos, reclamos y otras comunicaciones exigidas o permitidas en virtud del presente Contrato de Fideicomiso se harán por escrito y se considerarán debidamente efectuadas una vez entregadas en persona, o recibidas en el caso de cartas, documentos o telegramas colacionados, en los domicilios antes indicados. La constancia de envío de correos electrónicos enviados a casillas de correo electrónico válidas debidamente informadas por escrito por las Partes se reputan válidas y suficientes. **Artículo 17.4.** La celebración, interpretación y cumplimiento de este contrato se regirá íntegramente por las leyes de la República Argentina. **Artículo 17.5.** Todo conflicto, diferendo o controversia que se suscite entre las Partes en relación con este Contrato de Fideico-



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887541

NOTARIA

GOBIERNO DE BUENOS AIRES

SECRETARIA

157

1 miso, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, ejecución, cumplimiento o re
2 solución, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Co-
3 mercio de Buenos Aires de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de dicho organismo para el ar-
4 bitraje de derecho que las partes conocen y aceptan. La decisión será obligatoria y vinculante
5 para las Partes, sus sucesores y cesionarios. Las Partes renuncian, a todo derecho a reclamar o
6 apelar la decisión arbitral. Todas las tasas, honorarios, costos y gastos relacionados con el arbi-
7 traje serán soportados por la Parte perdedora. Si alguna Parte alegara la nulidad o invalidez
8 del presente Artículo, o de cualquier modo intentara eludir la competencia del Tribunal de Ar-
9 bitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, será responsable por los daños y
10 perjuicios que le ocasionara a las restantes Partes. EN PRUEBA DE CONFORMIDAD EN
11 EL LUGAR Y FECHA INDICADOS EN EL ENCABEZAMIENTO DEL PRESENTE SE
12 FIRMAN TANTOS EJEMPLARES COMO PARTES INTERVINIENTES DE UN MISMO
13 TENOR Y A UN SOLO EFECTO." LEO a los comparecientes, quienes se ratifican de su te-
14 nor y así la otorgan y firman por ante mí, doy fe.- REABRO EL ACTO y dejo constancia que
15 a la transcripción del contrato de fideicomiso le siguen las firmas, a saber: por VICBOR S.R.
16 L. hay una firma ilegible, Cargo Socio Gerente, aclaración Antonio Torrecilla; por MOVIXI-
17 MITY S.A. hay una firma ilegible, Cargo Presidente, aclaración Martin Iglesias; por NUEVA
18 MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A., hay una firma ilegible, Cargo Presidente, acla-
19 ración Martin Iglesias; por EL FIDUCIARIO, hay una firma ilegible, aclaración OXANT
20 GROUP S.R.L., Cargo Socio Gerente; MARTIN IGLESIAS, hay una firma ilegible, GAS-
21 TON PAYASLIAN, hay una firma ilegible, JUAN IGNACIO ABUCHDID, hay una firma ile-
22 gible, JUAN CARLOS CONNO, hay una firma ilegible, JORGE VICTOR MARIO ORIOL,
23 hay una firma ilegible, NAHUEL MARIANO VIGNA, hay una firma ilegible, hay un sello
24 que dice firmas certificadas en sello N° F012413064, Bs. As. 18-02-2016. Conste. y Anexos
25 F002632731 y F002632732, hay una firma ilegible y un sello que dice NICOLAS CAMPITE

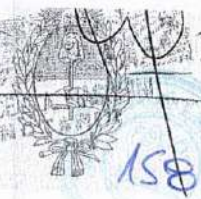
BAA012887541

LLI ESCRIBANO MAT. 4905. MARIN PABLO GANDARA, hay una firma ilegible. Hay
un sello que dice: firmas certificadas en sello N° F012413064, Bs. As. 18-02-2016. Conste. y
Anexos F002632731 y F002632732, hay una firma ilegible y un sello que dice: NICOLAS
CAMPITELLI ESCRIBANO MAT. 4905. Las firmas se encuentran certificadas y legalizada
la firma del escribano ante el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. A ruego
de las partes transcribo a continuación los Anexos del fideicomiso, los que habían sido proto-
colizados por anexión, a saber: "Anexo 1: MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA - MARI-
NAS DEL PLATA. 1.- Introducción: Ubicado en el Partido de Berazategui, dentro de las
fracciones de terreno próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca, con nomen-
clatura: a) Parcela 3a de la Fracción I, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatu-
ra Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a, b) Parcela 1 de la Fracción I, 54 hectá-
rea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela
I, y c) Parcela 2 de la Fracción I como sobrante fiscal de 20 hectáreas aproximadamente; No-
menclatura Catastral: Cir VI Sec B Fracción 1, Parc 2 y que tiene una superficie de más de
355 has, conforme al plano que se adjunta, se encuentra emplazado **MARINAS DEL PLA-
TA**, un barrio cerrado con 1800 terrenos que promedian los 800 metros cuadrados como así
también áreas multifamiliares, deportivas, educativas y comerciales. Las actividades dominan-
tes a desarrollarse serán residencial y recreativa orientada a las actividades deportivas. El terre-
no cuenta con arboleda natural en la parcela 1 y 2 junto con un entorno propicio para la prácti-
ca de actividades deportivas. El proyecto se desarrollara en 2 grandes etapas. a) Etapa Lagu-
nas en la parcela 3; y b) Etapa Isla en las parcelas 1 y 2. Dentro de la Etapa Lagunas, se ha pro-
yectado la construcción de nueve (9) barrios en subetapas independientes entre si junto con el
macrolote ubicado sobre la autopista. En la Etapa Isla, se prevé la construcción de un unico ba-
rrio y el macrolote de uso mixto. Cada espacio multifamiliar será tratado también como una
subetapa independiente. Se han proyectado un total de 1800 lotes para viviendas unifamiliares



ACTIVACION NOTARIAL

BAAD12887542



y 12 lotes multifamiliares ubicados a lo largo del predio. **2.- Dimensiones - Balance de Superficies.** Superficie total del Predio 355 has, Superficie Área Unifamiliar 152 has, Superficie Multifamiliar 9 has, Superficie Circulación interna 19 has, Superficie de Esparcimiento Común 172 has (Colegio, Deportes, Comercios, Lagunas, Parques, Senderos, Bicisendas, etc.), Superficie Calles Perimetrales a Ceder 3 has, Densidad Unifamiliar (Ord 3010) 70 hab/ha, Densidad Multifamiliar (Ord 3010) 300 hab/ha, FOS unifamiliar (Ord 3010) 0,5, FOT unifamiliar (Ord 3010) 0,7, FOS multifamiliar (Ord 3010) 0,5, FOT multifamiliar (Ord 3010) 1,5, Cantidad de Habitantes Unifamiliar (152x70) 10.640 hab, Cantidad de Habitantes Multifamiliar (9x300) 2.700 hab, Cantidad Total Habitantes 13.340 hab, Superficie Área Comercial 44.657 m², Superficie Área Educación 33.214 m², Superficie Área Salud y Negocios 51.934 m², Superficie Área Deportes 60.233 m², Superficie Área Verde (13.340x6m²) 80.040 m², Superficie Reserva y Publico (13.340x2m²) 26.680 m², Sup. Calles perimetral a ceder 28.602 m², Frente Mínimo del lote unifamiliar (art 52/8912) 20 mts, Superficie Mínima del lote unifamiliar (art 52/8912) 500 m². **3.- Régimen de subdivisión.** Según el proyecto actual MARINAS DEL PLATA se desarrollará bajo la figura de Propiedad Horizontal Especial de conformidad con el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. **4.- Detalles áreas residenciales y áreas comunes.** El emprendimiento comprenderá las siguientes áreas: (a) Áreas Residenciales Unifamiliares y Multifamiliares, (b) Áreas Comunes. (a) Las "Áreas Residenciales" del emprendimiento proyectadas: (i) 1800 parcelas con destino vivienda unifamiliar, (ii) 12 parcelas residenciales multifamiliares. (b) Las "Áreas Comunes" del emprendimiento proyectadas: (i) Vías de circulación. (ii) Espacios deportivos: a) Canchas de Fútbol, Tenis y Rugby con medidas reglamentarias. b) Senda aeróbica. (iii) Espacios recreativos y sociales: (a) Zonas de esparcimiento y juegos infantiles sobre las lagunas. (b) Club House de aproximadamente 250 m². (iv) Espacios administrativos, de servicios y de seguridad del Emprendimiento. (v) Demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del Emprendimiento. **5.- Infraes**

BAA012887542

estructura y Servicios. 5.1.- Acceso. Se proyectará un acceso principal sobre la calle 47, a unos 500 metros del puente sobre la Autopista Buenos Aires-La Plata con barreras y puesto de Seguridad de 6 carriles. **5.2.- Agua potable.** La provisión de agua la realizará la Municipalidad de Berazategui quedando a cargo del proyecto la financiación de los pozos respectivos de extracción en las zonas que oportunamente se indiquen. **5.3.- Evacuación de desagües pluviales.** El sistema implementado por gravedad consiste en 3 lagunas interconectadas que permiten, por gravedad o por sistema de bombeo, descargar el agua de lluvias en el Río de la Plata.

5.3.1. Aptitud Hidráulica y proyecto de desagües pluviales. Se encuentra proyectada y aprobada la Factibilidad Hidráulica y ejecutadas las obras respectivas en un 90% aproximadamente. **5.3.2. Desagües Cloacales.** Se realizará en forma individual a pozos absorbentes cada 200 construcciones unifamiliares. Luego se realizará con plantas de tratamiento por cada etapa del proyecto. **5.4.- Energía eléctrica.** Electrificación de parcelas: mediante red subterránea para dotar de energía eléctrica de baja y media tensión. El suministro será provisto por la firma EDESUR según el Contrato de Suministro de 13.200 volts aprobado por la firma proveedora para luego proceder con cámaras subterráneas a distribuir en 380 volts a las parcelas del proyecto. Iluminación pública. Para el alumbrado público se instalarán columnas y farolas ornamentales en las calles. **5.5.- Alambrados perimetrales.** El cerramiento del predio se ejecutará con alambrado perimetral olímpico con diseño a definir según Ord 3011. **5.6.- Forestación.** El proyecto contempla un Masterplan de Paisajismo y Forestación de espacios verdes y comunes, por el cual se prevé incorporar numerosas especies vegetales y la forestación de las medias calles a ceder con especies típicas de la zona. El Estudio de Impacto Ambiental se encuentra aprobado. **5.7.- Movimientos de suelos, lagunas y apertura de calles.** Apertura de calles según planos y consolidado de las mismas con terminación de capa de rodamiento pavimentada con ejecución de drenes y alcantarillas. (conforme a disposiciones vigentes y plano aprobador por la ADA). La vía de conexión de la caminería interna con la red externa se realizará a



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887543



través de una troncal principal de 3 carriles con estabilizado de tosca y terminación de capa de rodamiento pavimentada. Se trabajara sobre las 4 lagunas existentes, lo que incluye el movimiento de suelos, tratamientos de bordes, perfilado de pelo de agua, ecosistema y ambientación. **5.8.- Sistema de Recolección de Residuos.** Internamente se procederá a la recolección diaria de los residuos domiciliarios dispuestos en contenedores individuales elevados, para su disposición en el espacio reservado, según programa de reciclado y cuidado del medio ambiente, para luego proceder a su traslado fuera del predio y su disposición final, mediante el servicio brindado por la municipalidad. **Anexo 2:** Inmueble (Croquis) Se adjunta copia del Master Plan y del estado parcelario. Se protocoliza por anexión los estados parcelarios de las parcelas 3A y 1, y el plano de mensura de remanente, subdivisión, cesión de calles y ochavas, y mensura de afectación poliducto y oleoducto característica 120-77-97. **Anexo 3:** Listado de Accionistas Antiguo Trinidad. Se adjunta el listado de Adherentes informados a la Asamblea de Puerto Trinidad S.A. de fecha 28 de Diciembre de 2015. ORD-Adherente. 1-357 SRL; 2-357 SRL; 3-Abritta, Silvia; 4-Acevedo, Maria del Pilar (Morris); 5-Acevedo, Pilar (Froiz, Martin); 6-AF S.A.; 7-AF S.A.; 8-AF S.A.; 9-Agustin, Juan Carlos; 10-Agustin, Juan Carlos; 11-Agustin, Juan Carlos; 12-Agustin, Juan Carlos; 13-Alcetegaray Edgardo Daniel; 14-Alcetegaray Edgardo Pedro; 15-Alcetegaray Edgardo Pedro; 16-Alippi, Rosa Maria; 17-Alonso Peña, Arturo Fernando; 18-Alonso Peña, Arturo Fernando; 19-Alonso Peña, Delfina; 20-Alonso Peña, Delfina; 21-Alonso Peña, Delfina; 22-Alonso Peña, Delfina; 23-Alonso Peña, Delfina; 24-Alonso Peña, Josefina; 25-Alonso Peña, Josefina; 26-Alonso Peña, Josefina; 27-Alonso Peña, Josefina; 28-Alonso Peña, Josefina; 29-Alvarez, Javier; 30-Alvarez, Javier; 31-Alvarez, Luis Maria; 32-Alvarez, Luis Maria; 33-Alvarez, Roberto; 34-Alvarez, Roberto; 35-Amor, Martin Alejandro; 36-Amor, Martin Alejandro; 37-Amor, Martin Alejandro; 38-Anderle Carlos Reinaldo // Perez Favorito Liliana; 39-Anderle Carlos Reinaldo// Perez Favorito Liliana; 40-Ane Fernando // Bayon Elizabeth; 41-Arias, Francisco ; 42-Arias, Francisco ; 43-Arluma, Diego; 44-Bai-

BAA012887543

lles, Silvina; 45-Ballon, Luis; 46-Bancalari de Bullrich, Estela; 47-Bancalari de Bullrich, Es
tela; 48-Bancalari de Bullrich, Estela; 49-Banegas, Oscar; 50-Battisti, Maximo; 51-Bayon,
Nestor; 52-Beccar Varela, Cosme; 53-Beccar Varela, Cosme; 54-Bello de Rueda, Elvira; 55-
Bello, Andres; 56-Beltramino, Gabriel; 57-Beltramino, Gabriel; 58-Benitez, Marina; 59-Ber-
nasconi, Juan; 60-Bernasconi, Sergio; 61-Bertolino, Ana; 62-Bianchi Leonardo; 63-Bidegain
Alejandro; 64-Bocazzi, Ricardo; 65-Boccardo, Alfredo; 66-Boucheaux, Diego; 67-Bouc-
heaux, Diego; 68-Bozzini Santiago; 69-Bozzini Santiago// Bailleres Silvina; 70-Bravo Wag-
man, Mario Javier; 71-Brennan, Magdalena; 72-Buffera, Roberto; 73-Buono Leonardo // Metz
Fernando; 74-Bustos, Graciela; 75-Cagnonero Fernando; 76-Cagnonero, Anibal; 77-Campo-
longui, Carlos; 78-Candia liliana// Zaz Jorge; 79-Candia liliana// Zaz Jorge; 80-Candia liliana/
/ Zaz Jorge; 81-Canusso, Carlos; 82-Capraro, Luis; 83-Cardenas, Jose; 84-Cardenas, Jose; 85-
Carnevale, Adrian; 86-Carro, Silvina; 87-Caselli, Gustavo; 88-Cerdeira Daniel; 89-Cerdeira
Daniel; 90-Cerviche, Horacio Ramon; 91-Cerviche, Matias; 92-Cerviche, Matias; 93-Cervi-
che, Matias; 94-Cerviche, Matias; 95-Cervio Hernan; 96-Cervio Hernan; 97-Cervio Hernan;
98-Chinestrada Mariano; 99-Chinni /Roca Oscar Monica; 100-Ciriani, Angel; 101-Coda, Vic-
tor; 102-Coda, Victor; 103-Conno, Juan Carlos; 104-Conno, Juan Carlos; 105-Conno, Juan
Carlos; 106-Conno, Juan Carlos; 107-Conno, Santiago Pedro; 108-Conno, Santiago Pedro;
109-Conno, Santiago Pedro; 110-Conte, Jorge; 111-Contin, Celeste; 112-Contin, Celeste; 113
-Contin, Celeste; 114-Cordoba, Diego; 115-Corral, Rosana; 116-Correa Farrell, Santiago; 117
-Crespi, Gaston; 118-Crespi, Juan Carlos; 119-Crespi, Maria Cecilia; 120-Crhonepoulos, Ba-
silio; 121-Cruces, Silvia; 122-Culler, Daniel; 123-D'Alessandro, Hector ; 124-D'Angelo, Fran-
cisco; 125-D'Angelo, Francisco; 126-Dall'Orso, Carlos; 127-Dalla Via, Luciano; 128-Dalla
Via, Luciano; 129-De La torre, Maria de las Mercedes; 130-De Latorre, Norberto; 131-De Ro-
sa, Daniel; 132-De Rosa, Guillermo; 133-Del Valle, Horacio (Sucesion); 134-Del Vecchio,
Gustavo; 135-Delgado, Daniel; 136-Delgado, Daniel; 137-Dello Russo, Bibiana; 138-Di Gian



ACTIVACION NOTARIAL
MARCELA A. FIACCHINI
NOTARIA
BAA012887544



- 1 citi, Pedro; 139-Di Guglielmo Gabriel Domingo; 140-Di Lullo, Roberto; 141-Diaz, Gustavo;
- 2 142-Diez, Pablo; 143-Diez, Pablo; 144-Distefano, Raul; 145-Distefano, Raul; 146-Distefano,
- 3 Raul; 147-Dominguez, Hector; 148-Dominguez, Hector; 149-Dreyer, Daniel; 150-Echandi,
- 4 Juan Pedro; 151-Elesgaray, Lalo; 152-Elesgaray, Lalo; 153-Elesgaray, Lalo; 154-Elesgaray,
- 5 Lalo; 155-Elesgaray, Lalo; 156-Elesgaray/Agustin; 157-Elesgaray/Agustin; 158-Enzetti, Fla-
- 6 via; 159-Esposito, Adrian; 160-Esposito, Jorge Luciano; 161-Estruga, Manuel; 162-Estruga,
- 7 Manuel; 163-Evelson, Abel; 164-Evelson, Abel; 165-Fabbri Marcelo; 166-Falucci, Liliana/
- 8 Garcia, Adrian; 167-Faraj Herrera, Gabriel; 168-Fariña, Rudesindo; 169-Faura, Luis Diego;
- 9 170-Fernandez de Epifani, Claudia; 171-Fernandez Saenz, Jorge; 172-Fernandez, Alfredo;
- 10 173-Fernandez, Alfredo; 174-Ferrarini, Cesar; 175-Ferrarini, Cesar; 176-Ferreras, Pedro; 177-
- 11 Figini, Norberto; 178-Figini, Norberto; 179-Fiocchi, Mario; 180-Fiocchi, Mario; 181-Fiocchi,
- 12 Mario; 182-Flores, Ignacio; 183-Florestano, Jorge; 184-Florestano, Jorge; 185-Font, Eduardo
- 13 Andres; 186-Forin, Flavia/Lofeudo; 187-Fredriks, Jorge; 188-Gadea, Mario; 189-Gallo, Jose;
- 14 190-Gallo, Jose; 191-Galmes, Antonio; 192-Galmes, Antonio; 193-Gandara, Martin; 194-
- 15 Gandara, Martin; 195-Gandara, Martin; 196-Garcia, Angel; 197-Garimaldi, Maria Teresa;
- 16 198-Gauna/Pesaresi; 199-Ghitti Ruben y Slusarczuk; 200-Ghitti Ruben y Slusarczuk; 201-
- 17 Ghitti Ruben y Slusarczuk ; 202-Ghitti Ruben y Slusarczuk ; 203-Ghitti Ruben y Slusarczuk ;
- 18 204-Ghitti Ruben y Slusarczuk ; 205-Ghitti Ruben y Slusarczuk ; 206-Ghitti Ruben y Slusarc-
- 19 zuk ; 207-Ghitti Ruben y Slusarczuk ; 208-Ghitti Ruben y Slusarczuk ; 209-Ghitti, Ruben;
- 20 210-Ghitti, Ruben; 211-Giovanardi/Cohen; 212-Giovanelli, Pablo; 213-Gisande, Hugo; 214-
- 21 Glaria, Alejandro; 215-Gomez Karina/Sandoval Gabriel; 216-Gonzalez Calderon, Silvia; 217-
- 22 Gonzalez Gilardi, Pablo; 218-Gonzalez, Gabriel; 219-Graviotto, Matias; 220-Graviotto, Ma-
- 23 tias; 221-Grudzien, Daniel; 222-Guevara Zaefferer, Jorge; 223-Guevara Zaefferer, Jorge; 224
- 24 -Guillan, Roberto; 225-Guillan, Roberto; 226-Guillan. Roberto; 227-Gurucharri, Nestor; 228-
- 25 Gutierrez de Picasso Elena Amalia; 229-Hanselmann, Rolf; 230-Hasenclever, Vera; 231-Ha-

BAA012887544

senclever, Vera; 232-Heinlein, Kurt; 233-Heinlein, Kurt; 234-Hermida Marite; 235-Hermida Marite; 236-Herrera, Javier; 237-Iglesias Roberto; 238-Iglesias Roberto; 239-Iglesias Roberto; 240-Iglesias, Maria Lucia; 241-Iglesias, Martin; 242-Iglesias, Martin; 243-Iglesias, Martin; 244-Iglesias, Martin; 245-Iglesias, Martin; 246-Iglesias, Martin; 247-Iglesias, Martin; 248-Iglesias, Martin; 249-Iglesias, Martin; 250-Iglesias, Martin; 251-Iglesias, Martin; 252-Iglesias, Martin; 253-Iglesias, Martin; 254-Iglesias, Martin; 255-Iglesias, Martin; 256-Iglesias, Martin; 257-Iglesias, Martin; 258-Iglesias, Martin; 259-Iglesias, Martin; 260-Iglesias, Martin; 261-Iglesias, Martin; 262-Iglesias, Martin; 263-Iglesias, Martin; 264-Iglesias, Martin; 265-Iglesias, Martin; 266-Iglesias/Gandara; 267-Jacquet, Juan Carlos; 268-Jacquet, Juan Carlos; 269-Johansen, Eduardo; 270-Johansen, Eduardo; 271-Johansen, Eduardo; 272-Johansen, Eduardo; 273-La Quinta SRL; 274-Ladmann, Pablo; 275-Ladmann, Pablo; 276-Ladmann, Pablo; 277-Ladmann, Pablo; 278-Lago, Miguel; 279-Lampmann, Ayelen; 280-Lande, Diego Jaime; 281-Lofeudo, Alberto; 282-Lopez, Daniel; 283-Lopez, Roberto; 284-Luna Suarez, Eugenia; 285-Luna Suarez, Stella Marias; 286-Luna Suarez, Stella Marias; 287-Magro, Gabriel; 288-Mangini, Ruben; 289-Maquieira, Guillermo; 290-Marcaida, Cristian; 291-Martinez Duarte, Juan Manuel; 292-Martinez, Horacio; 293-Martinez, Horacio; 294-Martinez, Horacio (Datco); 295-Martinez, Horacio (Datco); 296-Maspero, Eduardo Carlos; 297-Melendez Hernan // Estivill Silvina; 298-Mendias Abella Norah; 299-Messi, Cristian Ariel; 300-Metz, Fernando; 301-Michan, Alejandro; 302-Milanese, Gustavo; 303-Minle Benjamin // Achaval Macarena; 304-Miño/Nagel; 305-Molla Fernando y Culler; 306-Molla, Fernando; 307-Montes, Carolina; 308-Montes, Carolina; 309-Montoya de Pedro, Maria del Carmen; 310-Moreno Bunge Eduardo; 311-Moreno Bunge, Eduardo; 312-Moreno Bunge, Eduardo; 313-Moreno, Giselle//Pantin German; 314-Mosteirin, Mariana; 315-Motzo, Leandro/Laura; 316-Moyano, Miriam; 317-Muller, Federico; 318-Muller, Federico; 319-Mutz, Gustavo; 320-Mutz, Gustavo; 321-Nasjleti, Ezequiel; 322-Noriega, Jose Emilio; 323-Noriega, Jose Emilio; 324-Noriega, Jose Emilio; 325



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887545

MARCELA OLIVERA
NOTARIA

1 -Novoa Bermudez, Mario; 326-Novoa Bermudez, Mario; 327-Nowotny, Francisco Eduardo;
2 328-Nowotny, Francisco Eduardo; 329-Nozieres//Bianchi; 330-Ocampos, Guillermo; 331-Oli
3 va Gabriela; 332-Oliva Gabriela; 333-Olivera, Norma (en Sucesion); 334-Orkorchuk, Paulo;
4 335-Orkorchuk, Paulo; 336-Orkorchuk, Paulo; 337-Ortiz, Javier; 338-Outumuro, Pablo; 339-
5 Outumuro, Pablo; 340-Padrones, Alicia; 341-Pagano, Eduardo; 342-Paladino, Ariel; 343-Pala
6 dino, Ileana; 344-Panizza, Rolando; 345-Pardo, Jorge; 346-Parisi, Juan Carlos; 347-Pastor,
7 Maria Cecilia; 348-Pavlovsky, Christian; 349-Payaslian Gaston; 350-Payaslian Gaston; 351-
8 Payaslian Gaston; 352-Payaslian Gaston; 353-Payaslian Gaston; 354-Payaslian Gaston; 355-
9 Payaslian Gaston; 356-Payaslian Gaston; 357-Payaslian Gaston; 358-Payaslian Gaston; 359-
10 Payaslian Gaston; 360-Payaslian Gaston; 361-Payaslian Gaston; 362-Payaslian Gaston; 363-
11 Payaslian Gaston; 364-Payaslian Gaston; 365-Payaslian Jose Marcos; 366-Payaslian, Jose
12 Marcos; 367-Payaslian, Jose Marcos; 368-Pebe Florian, Claudia; 369-Pebe, Silvia // Meier;
13 370-Pedro Jorge Ricardo; 371-Pedro Jorge Ricardo; 372-Pedro, Luis; 373-Pedro, Luis; 374-
14 Pelliza, Noemi; 375-Peltzer, German; 376-Peon Carlos; 377-Peon Carlos; 378-Peon Carlos;
15 379-Peon Carlos; 380-Peon Carlos; 381-Perez Lippi, Ezequiel; 382-Perez, Alicia; 383-Perni-
16 gotti Jose Luis; 384-Pernigotti Jose Luis; 385-Pes, Francisco; 386-Pes, Francisco; 387-Pes,
17 Francisco; 388-Pes, Francisco; 389-Pes, Francisco; 390-Pes, Francisco; 391-Petracchi, Jose
18 Luis; 392-Pezzoni, Diego; 393-Pflaum//AAP; 394-Pflaum//AAP; 395-Pflaum//AAP; 396-P-
19 flaum//AAP; 397-Pflaum//AAP; 398-Picasso, Emilio; 399-Pico, Jose Carlos; 400-Pineda, Ga-
20 briel; 401-Piscione, Andres; 402-Piscione, Andres; 403-Polverelli, Eduardo; 404-Ponte, Car-
21 los Eugenio; 405-Ponte, Guillermo; 406-Ponte, Guillermo; 407-Ponte, Juan Pablo; 408-Porst,
22 Monica; 409-Porst, Monica; 410-Pozzan, Daniel; 411-Presutti, Diego; 412-Puglisi, Walter;
23 413-Rabboni, Iris; 414-Rabboni, Iris; 415-Ravaioli, Juan Ignacio; 416-Recaré, Jorge; 417-Re-
24 coulat, Jose; 418-Reim, Pablo; 419-Reim, Pablo; 420-Robledo Gabriel; 421-Rolon, Luis; 422
25 -Romaniuk, Sergio; 423-Rosato, Daniel; 424-Rosato, Daniel; 425-Rosato, Daniel; 426-Rosa-

BAA012887545

to, Osvaldo; 427-Rosendo Rojo, Alejandro; 428-Rosini, Alba; 429-Rossi, Hector; 430-Rosso
Nanno, Nelida; 431-Rozanski, Clara; 432-Rubiera Alvarez, Rafael; 433-Rueda, Miguel; 434-
Sagripanti, Sandra; 435-Sagripanti, Sandra; 436-Salvatierra Mario; 437-Samitier, Alberto Cos
me; 438-Samitier, Cristian; 439-Samitier, Cristina Luz; 440-Samitier, Cristina Luz; 441-Sami
tier, Jorge Leon; 442-Sanchez Fontan Silvina; 443-Sanchez Fontan Silvina; 444-Santoanni
M. Florencia (Waigand); 445-Saravia Guillermo; 446-Sarmiento, Jose; 447-Sauthier Daniel;
448-Schuetz, Gladys; 449-Seijas, Carlos; 450-Seijas, Carlos; 451-Sing Sung Ho (Andres);
452-Slusarczuc, Jorge; 453-Slusarczuc, Jorge; 454-Solessio, Mariano; 455-Soria, Carlos; 456-
Soria, Carlos; 457-Soria, Carlos; 458-Sotelo, Ana Maria; 459-Sotelo, Ana Maria; 460-Sotero,
Emilio; 461-Steiman, Alejandro David; 462-Strimban, David; 463-Szuchmacher Oscar; 464-
Tobio, David; 465-Tomasini Guillermo; 466-Tonelli, Carlos; 467-Toppelberg Oscar; 468-
Toppelberg Oscar; 469-Tuccillo Fernando; 470-Tuccillo Fernando; 471-Turk, Mariano; 472-
Turk, Mariano; 473-Turk, Mariano; 474-Vallone, Francisco; 475-Van Quekelberge, Pedro;
476-Van Quekelberge, Pedro; 477-Vega, Silvia; 478-Velo, Luis Alberto; 479-Ventimiglia Au
gusto; 480-Ventimiglia, Florencia; 481-Ventimiglia, Roberto; 482-Veronesi, Miguel; 483-
Vial Tamborini; 484-Vial Tamborini; 485-Vicario, Juan Jose; 486-Vicbor SRL; 487-Vicbor S
RL; 488-Vicbor SRL; 489-Vicbor SRL; 490-Vicbor SRL; 491-Vicbor SRL; 492-Vicbor SR
L; 493-Vicbor SRL; 494-Vicbor SRL; 495-Vicbor SRL; 496-Vicbor SRL; 497-Vicbor SRL;
498-Vicbor SRL; 499-Vicbor SRL; 500-Vicbor SRL; 501-Vicbor SRL; 502-Vicbor SRL;
503-Vicbor SRL; 504-Vicbor SRL; 505-Vicbor SRL; 506-Vicbor SRL; 507-Vicbor SRL;
508-Vicbor SRL; 509-Vicbor SRL; 510-Vicbor SRL; 511-Vicbor SRL; 512-Vicbor SRL;
513-Vicbor SRL; 514-Vicbor SRL; 515-Vicbor SRL; 516-Vicbor SRL; 517-Vicbor SRL;
518-Vicbor SRL; 519-Vicbor SRL; 520-Vicbor SRL; 521-Vicbor SRL; 522-Vicbor SRL;
523-Vieitez Otero, Jose Antonio; 524-Villamil, Marcos; 525-Vincent Marcelo // Vincent Gus
tavo; 526-Vincent Marcelo // Vincent Gustavo; 527-Vincent, Oscar; 528-Visconti, Gustavo;



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887546

MARCELAA. SANTIAGO
NOTARIA

529-Volpe, Patricia; 530-Volpe, Patricia; 531-Volpe, Patricia; 532-Vomaro, Alejandro; 533-Waingad, Gustavo; 534-Wamba, Javier; 535-Zahon, Jose; 536-Zarazaga, Diego; 537-Zublena, Hector; 538-Zublena, Hector; 539-Silvy, Antonella (Posterior Asamblea 28/12/2015); 540-NMHI S.A. (Posterior Asamblea 28/12/2015); 541-NMHI S.A. (Posterior Asamblea 28/12/2015). **Anexo 4:** Listado de Terceros con Derecho a Lote. Nombre y Apellido: Andres Cazes y Fernando Rossi, Cantidad de lotes de 900m2: 23, Categoría: Standard; Nombre y Apellido: Santiago Quiben, Cantidad de lotes de 900m2: 2, Categoría: Standard; Nombre y Apellido: Adolfo de la Torre, Cantidad de lotes de 900m2: 2, Categoría: Standard; Nombre y Apellido: Isidro Becar Varela, Cantidad de lotes de 900m2: 1+1, Categoría: Rio, Standard; Nombre y Apellido: Emilio J Hardoy, Cantidad de lotes de 900m2: 4, Categoría: Standard; Nombre y Apellido: Emilio I Hardoy, Cantidad de lotes de 900m2: 2, Categoría: Standard; Nombre y Apellido: Fernanda Lopez Spagnol, Cantidad de lotes de 900m2: 1+1+2, Categoría: Rio, Laguna, Interno; Nombre y Apellido: Karina Massone, Cantidad de lotes de 900m2: 1+4, Categoría: Rio, Interno; Nombre y Apellido: Patricio Morris, Cantidad de lotes de 900m2: 10, Categoría: Interno. Total: 54, 100%. **Anexo 5:** Detalle de Honorarios. El Fiduciario, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad, momento en el cual se renegociara de común acuerdo un nuevo honorarios: hasta \$20.000 + IVA. El Desarrollador, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual: hasta el 10 %de las utilidades brutas. Los Arquitectos, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$20.000 + IVA. El Asesor Comercial, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$20.000 + IVA. Los Asesores Impositivos, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual, hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$10.000 + IVA. Los Asesores Legales, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual, renegociable cada 6 meses: hasta \$10.000 + IVA. Los Auditores Contables, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario

BAA012887546

mensual, renegociable cada 6 meses: hasta \$10.000 + IVA. **Anexo 6:** Detalle de Participación Proporcional de los Beneficiarios. Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: VICBOR S.R.L, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 27,58%, Porcentaje de Participación Proporcional: 13,79%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: MOVIXIMITY S.A., Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 18,58%, Porcentaje de Participación Proporcional: 9,29%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: MARTIN IGLESIAS, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 22,42%, Porcentaje de Participación Proporcional: 11,21%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: JUAN IGNACIO ABUCHDID, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 5,00%, Porcentaje de Participación Proporcional: 2,50%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: GASTON PAYASLIAN, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 2,50%, Porcentaje de Participación Proporcional: 1,25%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: JUAN CARLOS CONNO, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 0,25%, Porcentaje de Participación Proporcional: 0,125%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: NAHUEL MARIANO VIGNA, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 1,00%, Porcentaje de Participación Proporcional: 0,50%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, Identificación del Beneficiario: JORGE VICTOR ORIOL, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 0,25%, Porcentaje de Participación Proporcional: 0,125%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase A, MARTIN PABLO GANDARA, Porcentaje de Participación Beneficiarios A: 22,42%, Porcentaje de Participación Proporcional: 11,21%; Clases de Beneficiarios: Beneficiario Clase B, Identificación del Beneficiario: NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A., Porcentaje de Participación Beneficiarios A, Porcentaje de Participación Proporcional: 50,00%; Total. Clase A 100%, Todos 100%. **ANEXO 7. Modelo de Oferta de Nuevo Boleto de Compraventa.**



REGISTRACION NOTARIAL
MARCELA A. FASCHINI
NOTARIA
BAA012887547

MARCELA A. FASCHINI
NOTARIA

163

Buenos Aires, // de // de 2016. Señores [nombre prominente lotista]. Ref: Oferta Nro [nro de serie Anexo 4]. Presente. De mi consideración. Tengo el agrado de dirigirme a Usted en mi carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA (en adelante "**FMDP**"), a efectos de presentarle una oferta para el desarrollo del emprendimiento en los términos y condiciones que se describen por el Anexo 7A adjunto a la presente (la "Oferta"). La Oferta tiene expreso carácter irrevocable por el lapso de 15 días hábiles contados a partir del día de la fecha. Se considerará aceptada en la medida en que Ud. nos haga llegar una Carta de Aceptación en el plazo estipulado. Saludamos a Usted atentamente, Fideicomiso Marinas Del Plata.

ANEXO 7A. 1. OFERENTE.- El Oferente es el Fideicomiso Marinas Del Plata ("en adelante denominada **el Oferente**") un fideicomiso constituido bajo las leyes de la República de Argentina, domiciliado en //, representada por su Fiduciario, XXX Fiduciaria S.A. **2. DESTINATARIOS DE LA OFERTA. ACEPTANTES.- 2.1. Destinatarios. (los "Destinatarios").**

Son todos adherentes a la Oferta de Boleto de Compraventa realizada por Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. y que hayan suscripto y presentado toda la documentación respaldatoria que avala su condicion.- **2.2. Aceptantes ("los Aceptantes").** Son todos aquellos **Destinatarios** que hubieren prestado su conformidad con los términos de esta oferta suscribiendo ante escribano público la documentación relativa a su aceptación ("Carta de Aceptacion") y demas documentacion relativa el nuevo proyecto que forma parte de esta oferta.- **2.3. Modalidades de la aceptación.** La documentación mencionada en el párrafo 2.2. que antecede deber ser firmada y aceptada por los **Destinatarios** ante escribano público. **3. OBJETO Y MODALIDADES DE LA OFERTA. 3.1. Objeto.** Sujeto a la condicion suspensiva que se obtenga la Factibilidad del Proyecto Marinas del Plata: la celebración de un boleto de compraventa (el "**Boleto de Compraventa**") entre el Oferente y/o la persona o fideicomiso que el Oferente finalmente designe para la realización del emprendimiento (el "**Vendedor**"), en virtud del cual el Vendedor se obligará a (i) escriturar en favor del Aceptante como comprador (el "**Comprador**")

BAA012887547

"), la cantidad de // metros cuadrados según el Master Plan Marinas del Plata según los términos y condiciones generales del presente y los términos y condiciones especiales que allí se establezcan, así como también; (ii), terminar las obras de infraestructura del emprendimiento inmobiliario que más adelante se especifica (en adelante "**las Obras**") en una o mas etapas y en uno o más emprendimientos; (ii) obtener la aprobación e inscripción de la subdivisión del inmueble del **Proyecto** (en adelante el "**Predio**") en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y (iii) realizar la escrituración de los respectivos lotes y el reglamento de copropiedad de los **Aceptantes**.- El Comprador podrá prever la incorporación de condiciones, incluyendo condiciones suspensivas y resolutorias en el Boleto de Compraventa a las que estarán sujetas sus obligaciones, de acuerdo con la definición final del Proyecto, la evolución del mercado inmobiliario, el estado de las autorizaciones y aprobaciones requeridas por las normas vigentes y necesidades del negocio. La aceptación de esta oferta implica el reemplazo y sustitución de la anterior oferta de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., la que queda sin efecto o valor legal alguno a partir de la aceptación de la presente, quedando de este modo el anterior oferente y el anterior aceptante liberados de todas sus obligaciones, sin derecho a reclamo alguno entre dichas partes, las que en lo sucesivo se considerarán derechos y obligaciones entre el Oferente y el Aceptante, regidos exclusivamente por los términos y condiciones de la presente oferta. Por efecto de la aceptación de esta oferta, el Aceptante declara conocer y aceptar que el Fiduciario, una vez obtenidas las autorizaciones y permisos pertinentes, podrá subdividir el Predio en uno o más lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes, y desarrollarlos dentro de una o más etapas, en uno o más emprendimientos, ya sea en forma conjunta, separada, combinada, independiente, directa o indirecta o de cualquier forma, o enajenarlos total o parcialmente para que sean desarrollados directamente por una o más Personas que cumplan dichos requisitos. El Fiduciario, podrá incluso aportar en propiedad fiduciaria los lotes, parcelas, subparcelas y/o macrolotes subdivididos a uno o más fideicomisos inmobiliarios.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25



ACTUACION NOTARIAL

MARCELO BAA012887548

MARCELO BAA012887548



INGENIERO
BERNABE

liarios de desarrollo actuando como fiduciante y/o beneficiario y/o fideicomisario de dichos fideicomisos; y que oportunamente fijará, las reglas, condiciones y marco legal aplicable al Predio y al Proyecto, incluyendo sin limitación la definición del marco contractual para el establecimiento de las diferentes estructuras de inversión y desarrollo en cada una de las etapas del Proyecto y emprendimientos del Proyecto (vgr. la creación/definición de las diversas entidades asociativas titulares de tierra y/o de áreas comunes, las reglamentaciones del Proyecto, estructuras de garantía, fideicomisos, herramientas de comercialización, acuerdos marco, boleto de compraventa modelo, etc.). En el futuro cada uno de los emprendimientos del Proyecto (ya sean barrios cerrados, condominios, emprendimientos, áreas comerciales, etc.) que se encaren a lo largo del Proyecto, requerirán la confección de documentación legal específica individual que deberá enmarcarse dentro de los parámetros previamente definidos por el Fiduciario. **3.2.**

Obligaciones a cargo de la Oferente en el Boleto de Compraventa. 3.2.1 Realizar por sí o

por terceros la terminación de las **Obras** de infraestructura (ii) la aprobación e inscripción de la subdivisión del **Predio** en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y (iii) la escrituración de los respectivos lotes de los **Aceptantes.**- **3.2.2** Sin perjuicio de la oportuna definición del destino de los denominados macrolotes de uso multiple del emprendimiento y de las características del club house y áreas recreativas y deportivas, las **Obras** que se desarrollarán en el **Predio** a los efectos de asegurar todos los servicios domiciliarios regulados por los organismos municipales y provinciales son: Red Eléctrica: Sistema eléctrico de tendido subterráneo de media y baja tensión para dotar de alimentación a los lotes y a las áreas comunes del emprendimiento. Se incluyen las subestaciones de transformación, necesarias de acuerdo al dimensionamiento a futuro del consumo eléctrico. Alumbrado Público: Tendido subterráneo y provisión de las luminarias necesarias para dotar de iluminación a los accesos, calles y áreas comunes. Red de Agua Corriente: Sistema de distribución de agua potable a cada uno de los lotes unifamiliares, edificios comunes y demás áreas a desarrollar provisto el re-

curso por la Municipalidad de Berazategui. Red de Desagües Cloacales: Inicialmente se habilitaran pozos de tratamiento individuales a costo de cada propietario. Una vez lograda la masa critica necesaria se implementara el sistema de tendido subterráneo para la evacuación de los desechos cloacales hacia una planta de tratamientos interna, o su conexión a la red municipal.

Red de Corrientes Débiles: Sistema de acometidas subterráneas previstas para dotar de los servicios de telefonía, TV por cable y otros, a los lotes y áreas comunes. Red de Gas Natural: Su-

jeto a la factibilidad de provisión del recurso por la prestadora del servicio se implementara un sistema de distribución de tendido subterráneo del fluido a las distintas áreas del emprendimiento (lotes y áreas comunes). Caso contrario, los propietarios deberán instalar a su costo otras opciones aprobadas y reglamentadas para la utilización del recurso. Movimientos de Sue-

los: Son los aportes y retiros de tierra necesarios para nivelar y lograr las pendientes de escurrimiento, que el terreno requiera (altura de los lotes y los terraplenes, niveles de lagunas y defen-

sas costeras). Caminos y Vías de Circulación: Sistema de trazado de las vías principales y secundarias de circulación, tanto para el tránsito vehicular como el peatonal. Toda la traza implica una capa de rodamiento en pavimento asfáltico y sus respectivas cunetas y banquetas, acces-

os y empalmes con calles externas a la urbanización. Paisajismo y Parquización General: Parquización de las principales vías de circulación. Áreas comunes, recreativas y espacios verdes (boulevares, rotondas, plazas y separadores internos de calles, y demás espacios comunes). El proyecto paisajístico debería contemplar el entorno natural existente. Señalética y Equipamien-

to Urbano: Cartelería con identificación de calles, áreas comunes recreativas, deportivas y sociales. Además del equipamiento necesario para sostener las actividades en dichas áreas. **3.2.**

3. Realizar todos los trámites y gestiones necesarias con la finalidad de obtener de las autoridades municipales y provinciales pertinentes la pre-factibilidad y factibilidad del proyecto.-

3.2.4. Iniciar la ejecución de las Obras dentro del plazo de 60 días de haber obtenido los permisos correspondientes.- **3.2.5.** Entregar la posesión de los lotes dentro de los 30 días de que



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887549



estén finalizadas las **Obras** relativas a cada lote. - **3.2.6.** Escriturar la cantidad de // metros cuadrados según el Master Plan Marinas del Plata a favor de los Aceptantes de esta oferta dentro de los 45 días de la aprobación de la subdivisión del **Predio**. En caso que por razones de diseño de proyecto, imposibilidad fáctica o restricciones de las autoridades no fuere posible entregar el lote inicialmente comprometido por la fallida, se entregará un lote de similares características. Para el caso de lotes con acceso directo a la costa (dorados) el FMDP no puede garantizar que dicha característica se mantenga vigente por motivos del nuevo planeamiento de la costa de Berazategui, en tal caso, se entregará un lote con acceso a laguna. Los lotes internos de cualquier color en el proyecto original serán cambiados por lotes internos en el nuevo proyecto. Los lotes perimetrales serán cambiados por lotes internos a criterio del FMDP. La disponibilidad de los lotes a los cuales pueden acceder los Aceptantes será publicada por el FMDP y elegidos según el principio FCFS (First Come, First Serve). **3.3. Beneficios particulares para los accionistas que tuvieron casas construidas en el Predio al momento de aceptar esta oferta que se incluirán en el Boleto de Compraventa.** Tales accionistas gozarán de los siguientes beneficios que la **Oferente** se compromete a respetar y a hacerse cargo: (i) No se derribarán ni modificarán las casas construidas (salvo que al presente infrinjan alguna pauta legal o el reglamento de construcción original de Puerto Trinidad); (ii) Se reconoce un crédito para el pago de expensas de \$ // que será aplicado de forma inmediata a la cancelación de las futuras liquidaciones sin que dicho importe reconozca interés o beneficio alguno a favor del Aceptante. **3.4. Obligaciones a cargo de los Aceptantes que se incluirán en el Boleto de Compraventa. 3.4.1.** Abonar a la **Oferente** la suma de // dólares estadounidenses (US\$ //) en concepto de infraestructura domiciliaria. **3.4.2.** Se estipula i) un primer pago de // dólares estadounidenses (US\$ //) simultáneamente con la entrega de la posesión del lote y ii) un segundo pago de // dólares estadounidenses (US\$ //) simultáneamente con la escrituración del lote. La escrituración tendrá lugar por ante la escribana Marcela Fiaschini en el domicilio que desig

BAA012887549

ne la Oferente. Los gastos, impuestos y honorarios correrán según usos y costumbres. Para el caso de que el Aceptante ya se encuentre en posesión del lote, el primer pago se realizara en conjunto con el segundo pago y contra la escrituración del lote. **3.4.3. Los pagos** son en dólares de libre circulación o en pesos calculados con la cotización del dólar estadounidense publicada por el BCRA al día anterior a la fecha de cancelación. En el caso de no existir cotización de la divisa que imposibilite el calculo de la suma a pagar, sólo podrá liberarse de su obligación entregando una cantidad de bonos de la República Argentina cuya venta en los mercados de Montevideo o Nueva York, libre de impuestos, gastos y comisiones, produzca una cantidad de dólares similar a la adeudada.- **3.4.4. Abonar las expensas de mantenimiento del Predio** a partir del momento en que quiera acceder al barrio para el uso de cualquiera de los servicios provistos. Para el caso anterior, solo se deberá abonar 1 sola expensa sin importar la cantidad de lotes. Una vez otorgada la posesión se abonará el importe correspondiente por cada lote en función de su superficie.- **4. Reglamento de Convivencia y Construcción.** El Aceptante de esta oferta recibe de conformidad y acepta en este acto el Reglamento vigente. **5. RÉGIMEN JURÍDICO.** Con la eventual excepción de los denominados macrolotes de uso multifamiliar y comercial, el barrio donde se asienten los lotes se registrá por el régimen de Propiedad Horizontal Especial según el CCyCN, siendo facultad exclusiva de la **Oferente** la redacción de su contenido normativo.- **6. MISCELANEAS. 6.1. Cancelación de los saldos de precio de compra de las Acciones Preferidas Rescatables.**- El Boleto de Compraventa preverá que los accionistas de PTSA a quienes se les hubiera verificado su derecho a escriturar condicionado al pago del 100% del precio de las acciones preferidas y adeudaren un saldo del precio pagado para la compra de dichas acciones preferidas rescatables, deberán abonar el mismo al **Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.. 6.2. Cesión.** Los derechos y obligaciones de la **Oferente** bajo esta oferta podrán ser cedidos a quien el FDMP indique, incluyendo sin limitación, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 3.1., último párrafo precedente. **6.3. Derecho**



ACTUACION NOTARIAL

BAAD12887550



de adquisición preferente (first refusal) a favor de FMDP. El Boleto de Compraventa pre-
verá que salvo especificación en contrario y por escrito de FMDP el derecho a escriturar la
cantidad de metros cuadrados identificados bajo este acuerdo no podrá ser cedido ni vendido
sin haber transcurrido 36 meses de la fecha aprobación de la Factibilidad del Proyecto. Venci-
do este plazo, el Aceptante se obliga a comercializar su lote a través del esquema comercial ex-
istente. **6.4. Condiciones Suspensivas y Resolutorias de la Oferta.** Las obligaciones de las
partes en la presente oferta, en especial la de celebrar el Boleto de Compraventa, quedan suje-
tas a: **6.4.1.** La siguiente condición suspensiva: "que en el plazo máximo de treinta y seis (36)
meses a contar de la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio del Predio, FMDP ha-
ya obtenido todas y cada una de las aprobaciones y certificados de prefactibilidad y factibili-
dad del Proyecto; incluyendo especial el Certificado de Factibilidad final otorgado por la auto-
ridad provincial competente". **6.4.2.** La siguiente condición resolutoria "que en cualquier mo-
mento se rechace definitivamente la factibilidad del Proyecto, o el Proyecto se frustre definiti-
vamente por cualquier causa". **6.5. Compensación Especial al Aceptante.** En caso de no
cumplirse la condición suspensiva, o de cumplirse la condición resolutoria, el Oferente, proce-
derá en el menor lapso que le fuera posible, a la realización ya sea por venta directa, subasta,
etc. del Predio u otros mecanismos que deberá fijar FMDP. El producido de tal realización, se-
rá destinado por el Oferente, luego de pagar todos los gastos e impuestos de FMDP devenga-
dos y exigibles a la fecha, y conformar, de corresponder, el respectivo fondo de contingen-
cias, a pagar en forma prioritaria y *pari passu* a los Aceptantes, una compensación única, espe-
cial y extraordinaria, sin derecho del Aceptante de solicitar ninguna indemnización, compensa-
ción o pago adicional al Oferente, a FMDP, a Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., ni a
ninguna otra parte o persona vinculada o de cualquier otro modo relacionada con FMDP, **equi-
valente** a la *pro rata* en el precio de realización del Predio, que la cantidad de metros cuadra-
dos que se le hubieran escriturado según el Master Plan Marinas del Plata y esta oferta repre-

BAA012887550

sente, sobre el total de la superficie del Predio. En caso que la condición suspensiva no se cumplierse, o la condición resolutoria se cumplierse, por causas directamente atribuibles en forma directa al Oferente y/o a FMDP, a título de culpa o dolo, calificada como tal por sentencia firme de tribunal judicial competente, entonces el Aceptante podrá además, reclamar el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. Buenos Aires, // de // de 2016. Sres. FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA. Av. // Ciudad de Buenos Aires. At.: Fiduciario. PRESENTE. Ref: Carta de Aceptación. De mi consideración: Por medio de la presente, me dirijo a usted con el fin de comunicarle fehacientemente mi aceptación a su Oferta Nro. // de fecha // de // de 2016. Sin otro particular, saludo a usted atentamente, Firma: //. Aclaración: Título: DNI : " Dejo constancia que en cada hoja de los anexos transcriptos, hay nueve firmas ilegibles en la parte inferior, y en la parte superior, hay un sello que dice NICOLAS CAMPITELLI ESCRIBANO MAT 4905, y hay una firma ilegible. IMPUESTO DE SELLOS: Las partes me exhiben los comprobantes de los pagos del impuesto de sellos abonado en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en el día de la fecha, correspondientes a la transferencia de dominio y a la cesión de acciones y derechos, a saber: Por la transferencia de dominio, se abonó la suma de \$ 74.676 (pesos setenta y cuatro mil seiscientos setenta y seis), en la Sucursal 5007, Cajero 0035080, Terminal 00000952, Transacción 00267612, número de control *079-020779; y por la cesión de acciones y derechos, se abonó la suma de \$ 24.000 (pesos veinticuatro mil), en la Sucursal 5007, Cajero 0035080, Terminal 00000952, Transacción 00267613, número de control *325-020779; cuyos originales tengo a la vista y agrego a la presente. - LEO nuevamente a todos los comparecientes; quienes se ratifican de su tenor y así la otorgan y firman por ante mí, doy fe.-ALEJANDRO CIERO.-ANTONIO DANIEL TORRECILLA.-MARTIN IGLESIAS.-JUAN IGNACIO ABUCHDID.-GASTON PAYASLIAN.-JUAN CARLOS CONNO.-JORGE VICTOR MARIO ORIOL.-MARTIN MACKINLAY.-NAHUEL MARIA-NO VIGNA.-FERNANDO NOGUERA.-Está mi sello.-MARCELA ALEJANDRA FIAS-



ACTUACION NOTARIAL

WAPCELA A. FIASCHI
NOTARIA
BAA012887551



CHINI.- CONCUERDA CON SU ESCRITURA MATRIZ que pasó ante mí al folio 173 del
protocolo del corriente año de este Registro a mi cargo, doy fe.- PARA OXANT GROUP S.
R.L. expido esta Primera Copia en cincuenta y un Folios de Actuación Notarial que llevan los
números BAA012887501/ 502/ 503/ 504/ 505/ 506/ 507/ 508/ 509/ 510/ 511/ 512/ 513/ 514/
515/ 516/ 517/ 518/ 519/ 520/ 521/ 522/ 523/ 524/ 525/ 526/ 527/ 528/ 529/ 530/ 531/ 532/
533/ 534/ 535/ 536/ 537/ 538/ 539/ 540/ 541/ 542/ 543/ 544/ 545/ 546/ 547/ 548/ 549/ 550/
551 y un Folio de Seguridad que lleva el número 8032528 que sello y firmo en la ciudad y
partido de Berazategui, a los dos días del mes de junio del año dos mil dieciseis, doy fe.-

WAPCELA A. FIASCHI
NOTARIA

15557887551

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25

[Signature]

ENCIA MUN

Registro de la Propiedad Inmueble
de la
Provincia de Buenos Aires



MARCELA A. FIASCHI
NOTARIA

CORRESPONDE a la PRIMERA copia de la escritura N° 69

(SESENTA Y NUEVE

del dieciseis de Mayo de dos mil dieciseis

formalizada en cincuenta y un Folios de Actuación Notarial
números BAA012887501 al BAA-012887551 (BAA Doce millones ochocientos ochen-
ta y siete mil quinientos uno al BAA Doce millones ochocientos ochenta y siete mil qui-
nientos cincuenta y uno)

BERAZATEGUI

MARCELA A. FIASCHI
NOTARIA

Provincia de Buenos Aires
MINISTERIO DE ECONOMIA

INSCRIPTO CON EL N° 444-3411

Partido Berazategui

Fecha 23/05/11

Doc. Part. del Reg. de la Propiedad

Matrícula Part. Legales

217

2336

SERGIO EDUARDO CORTI
Asesor Legal

BOLIV

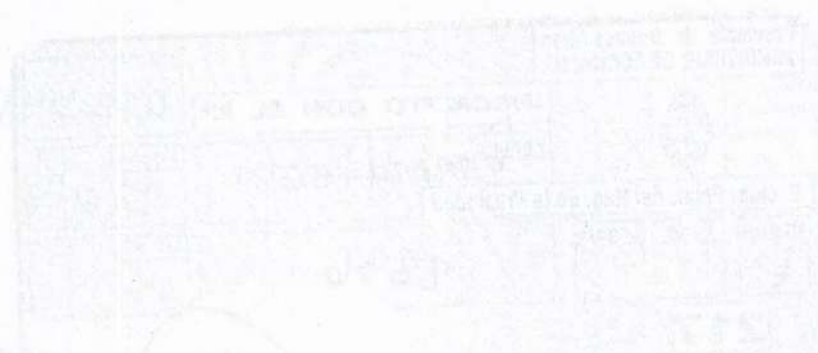

Certifico que la atestación correspondiente
a esta fotocopia se formaliza en el folio de
actuación notarial N° **EAA010014564**
berazategui, **7** de **Julio** de **2016**



MARCELA FIASCHINI
NOTARIA


MUNICIPIO DE BERAZATEGUI





CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA010014564

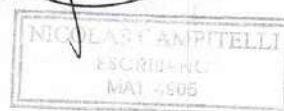


1 CERTIFICO, en mi carácter de Notaria Titular del Registro Número Ocho del
2 partido de Berazategui, que el documento adjunto que consta de 52 (cincuenta y dos)
3 fojas que llevan mi sello y firma, es copia fiel de su original que tengo a la vista, doy
4 fe.- Berazategui, a los siete días del mes de julio del año dos mil dieciséis. Se deja
5 constancia que la presente certificación corresponde a Escritura número 69, de fecha
6 16 de mayo de 2016, pasada ante mi, al folio 173, de este Registro a mi cargo.-
7
8
9
10


MARCELA A. FIASCHI
NOTARIA



[Handwritten signature]



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina

Certificado Registro Público de Fideicomisos

Número: CE-2016-10954875- -DGEGRAL

Buenos Aires, Lunes 18 de Abril de 2016

Referencia: Registro de Fideicomiso.

Certificado Registro Público de Contratos de Fideicomisos

Certifico por la presente que, el fideicomiso :FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA CUIT N° 30715189301, queda inscripto bajo el N° RL - 2016 - 10954275 - DGEGRAL en el Registro Público de Contratos de Fideicomisos de conformidad con la solicitud del escribano público Campitelli Nicolas CUIT N° 20223378596.

Domicilio legal constituido del escribano presentante TUCUMAN 994 12 - Código Postal: 1049 Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2016.04.18 14:15:34 -03'00'

FERNANDO COMAS
Gerente Operativo
D.G. ESCRIBANIA GENERAL (SECLYT)

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2016.04.18 14:15:34 -03'00'



CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

LEY 404



T017238056

Buenos Aires, 18 de abril de 2016.-----

En mi carácter de escribano Titular del Registro 630, de Capital Federal.-----

CERTIFICO que la reproducción anexa, extendida en 1 (una).-----

foja/s, que sello y firmo, es COPIA FIEL de su original, que tengo a la vista, doy fe.
A solicitud del "FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA" para presentar ante quien
corresponda.- Se deja constancia que la presente certificación no juzga sobre el contenido y
forma de la reproducción anexa.-



Berazategui, 20 de julio de 2016

Al Señor

Intendente del Partido de Berazategui

Dr. Juan Patricio Mussi

S _____ / _____ D:

De mi mayor consideración

Ref. Expte 4011-9334/15.-

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relación al expediente de referencia y en mi carácter de desarrollador del proyecto urbanístico Marinas del Plata.

En tal carácter venimos a agregar al expediente copias certificadas de las actas societarias de Puerto Trinidad S.A. Nº 8, 9 , y 10 certificadas por escribano público, y de las cuales surge la propuesta de reconducción del proyecto, avenimiento y liquidación de la sociedad ; y la cesión de la tierra al Fideicomiso Marinas del Plata.

En virtud de la documentación adjuntada solicitamos se dé curso a las presentaciones efectuadas para poder continuar con las gestiones correspondientes.

Saludo a Usted muy atentamente.

MARTIN IGLESIAS
PRESIDENTE
NUEVA MARINAS DE HUDSON
INVERSORA S.A.

02550



INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA
DECRETO N° 754/95
LEY N° 23412

COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

L 000548320

Rubrica N°

40843-00

Pertenece a: PUERTO TRINIDAD S.A.
SOCIEDAD ANONIMA
Domicilio: RECONQUISTA 01011 Piso 1

Libro: ACTAS DE DIRECTORIO

Consta de: 0100 páginas

Observaciones: COPIADOR

MARTA de JESUS LASCANO
ESCRIBANA DE LA CAPITAL FEDERAL
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA
Número de
Libro: 2
0134117

En la fecha se procede a la rúbrica del presente libro con intervención de escribano
habilitado para actuar en el Registro Notarial Nro. 55 de la Capital Federal.

Buenos Aires, 29 de Mayo de 2000



c) Notificar a la Sindicatura para que participe de la asamblea extraordinaria a los efectos que pudieren corresponder.

Puesta la moción a consideración es aceptada por unanimidad.

Sin más cuestiones que tratar, siendo las 20 hs se levanta la sesión.

Emilio Julio Hardoy

Presidente

Norberto José de la Torre

Vicepresidente

Adolfo de la Torre

Director Titular

Acta n° 8

Asamblea general extraordinaria.

En la ciudad de Buenos Aires, a los 26 días del mes de junio de 2014, se reúnen en asamblea general extraordinaria fuera de la sede social en Av. Rosario Vera Peñaloza 599, en el Salón de Eventos del complejo Zencity, CABA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A. cuya nómina figura en el Libro de Asambleas (en razón de no contar al presente con el Libro de Depósito de Acciones y Asistencia de Asambleas), folios 99 y 100. Se encuentra presente el síndico de la quiebra de Puerto Trinidad S.A., Cont. Santiago Manuel Quiben y sus letradas patrocinantes Dras. Fernanda López Spagnol y Karina Mazzone. El directorio de la sociedad no se encuentra presente. Siendo las 20:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Cont. Quiben que se hallan presentes 5 accionistas por sí y 82 representados, los que en conjunto representan 2.627.801 votos y un capital de \$9.356,02, representativos respectivamente de un 31,88 % de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 16,45 % del capital social de \$ 56.685,32.

Acto seguido, el Cont. Quiben informa que el directorio de la sociedad –habida cuenta de la situación de quiebra de Puerto Trinidad S.A., le ha encomendado la apertura de esta asamblea.–

Toma la palabra el Sr. Eric Christophersen en representación del accionista Gache Pirán y pregunta sobre si esta asamblea se está realizando con autorización judicial, a lo que se le responde por la negativa pues no corresponde al juzgado autorizarla. Acto seguido, toma la palabra la letrada de la Sindicatura, Dra. Fernanda López Spagnol y expresa que el Juzgado de la quiebra está en conocimiento de la ocurrencia de esta asamblea. Asimismo el accionista Arturo Alonso Peña manifiesta que pese a la quiebra, los órganos sociales



continúan existiendo y cuentan con facultades de tomar decisiones en tanto y cuanto no involucren a la administración o disposición del patrimonio social que está en manos de la sindicatura.

El Sr. Alejandro Ciero, en su carácter de representante del accionista Gastón Payaslian, informa que de conformidad con el art. 242 de la Ley de Sociedades Comerciales ("LSC"), no estando el presidente ni el vicepresidente presentes, corresponde que la asamblea - previo al tratamiento del orden del día- designe su presidente. El Sr. Jorge Oriol mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero -en representación del accionista Gastón Payaslian- para que actúe como presidente de esta asamblea.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

El Sr. Alejandro Ciero como cuestión previa informa que se han hecho presentes al acto 38 accionistas sin haber efectuado la comunicación previa que impone el art. 238 de la LSC, sin perjuicio de lo cual si los Sres. Accionistas lo resolvieran favorablemente, se podría admitir su participación con voz y voto. En tal caso, la cantidad de votos se elevaría a 2.697.184 votos que representan un 10,724% del total de 8.243.266 votos. Que dicha cantidad, si no se cuentan los votos de los accionistas controlantes que ascienden a 4.465.466, representan un 71,40 % de la totalidad de los votos sociales. Por lo tanto hace una moción en el sentido de incorporar a todos estos accionistas en el Registro de Asistencia de modo tal que puedan participar con voz y voto en esta asamblea. Dicha moción es aprobada por unanimidad. Asimismo, el Sr. Ciero deja constancia que verificado la falta de espacio en el Libro de Registro de Asistencias se ha procedido a confeccionar un acta volante que incluye la totalidad de los accionistas presentes espontáneamente en este acto. Atento lo manifestado mociona lo siguiente:

1. Aprobación de la confección del acta volante antes aludida.
2. Suscripción de dicha acta volante por el presidente de la asamblea

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

Continúa en el uso de la palabra el Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día:

1- Designación de dos accionistas para firmar el acta

El Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista Pilar Acevedo, mociona para que se designe a los accionistas Sra. Alicia Ioras y al Sr. Eduardo Nowotny para firmar el acta.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

2.- Informe sobre el estado de la quiebra y alternativas presentadas para el desarrollo del predio y escrituración de los lotes a los accionistas verificados.



El Sr. Patricio Morris mociona porque siendo que este punto y el relativo al aumento de capital tienen íntima vinculación solicita que ambos sean tratados conjuntamente.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

Toma la palabra el Sr. Alejandro Ciero y expresa que al día de hoy en la quiebra hay más de una decena de incidentes pendientes de resolución. Continúa diciendo que se tiene la certeza de que deberemos esperar años de pleitos cruzados con resultados impredecibles hasta tener resoluciones definitivas sobre estas cuestiones. Asimismo, continúa, se han presentado distintas propuestas para resolver la instancia de quiebra, entre otras: (i) Marinas del Sur; (ii) Baumaster; (iii) Puerto Sur, y (iv) Caecsa (entre otras), y que ninguna ha podido prosperar porque con carácter previo deben resolverse (a) el pago a los acreedores dinerarios preferentes; y (b) la terminación de los incidentes antes mencionados. En particular, el incidente de la sociedad Costa de Hudson S.A., en el que se cuestiona el dominio del 15 % del campo que Costa de Hudson S.A. reclama para sí.

Continúa el Sr. Presidente manifestando que siendo que todas estas instancias transcurren dentro de la quiebra, no tenemos control alguno sobre el resultado por lo que estimamos que —como antes dijimos— estamos frente a años de pleito con resultado abierto, que no da certidumbre ni a los acreedores dinerarios preferentes si podrán obtener el reembolso de los créditos, ni asegura a los accionistas la posibilidad de obtener algún día la escrituración esperada.

Frente a esta situación el camino alternativo a desarrollar consiste en las siguientes opciones:

- a) **Levantamiento de la quiebra por pago total.** Este escenario, supone la cancelación total del pasivo dinerario preferente, el que a la fecha asciende más de cien millones de pesos. Para hacer frente a este pago, sería necesario que los accionistas de la Sociedad hagan los aportes necesarios para que la misma cuente con las disponibilidades suficientes para proceder a la cancelación de sus obligaciones.
- a) **Conclusión de la quiebra por Avenimiento.** El avenimiento es un procedimiento que requiere como condición previa, que todos los acreedores de la quiebra presten su conformidad. En relación a este punto resulta oportuno mencionar que el Sr. Martín Iglesias ha informado que la sociedad Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. ha alcanzado acuerdos con todos los Acreedores dinerarios y estaría en

condiciones de obtener las conformidades necesarias requeridas para ^{procurar} concluir por avenimiento la quiebra.

Toma la palabra el Sr. Martín Iglesias y expresa que en el día de la fecha se ha cerrado el último acuerdo pendiente con un Acreedor dinerario por lo que en este momento la totalidad de los inisuros se encuentran comprometidos para apoyar la propuesta de avenimiento antes referida.

Dicho lo expuesto, continúa el Sr. Presidente, las caminos planteados son los siguientes: (i) o capitalizamos, o sea cada uno de nosotros hace los aportes que resulten necesarios para cancelar los pasivos de la quiebra para lo cual al día de hoy la sociedad requerirá ser capitalizada por un monto que --a priori-- supera los cien millones de pesos (todo ello teniendo en cuenta que logrado lo anterior, deberíamos contemplar los aportes que requiera el desarrollo del emprendimiento para lograr su subdivisión, todo ello de conformidad con las características "Premium" con que fue concebido el proyecto Puerto Trinidad); ó (ii) solicitamos el Avenimiento y diferimos el tratamiento de la capitalización para cuando el mismo sea otorgado. Por último, continúa expresando que, las consecuencias de la no capitalización de la sociedad implican al día de hoy lo siguiente: (i) que la Sociedad se mantiene en estado de disolución y liquidación toda vez que se encontrará en quiebra (ii) que siendo que la Sociedad no tiene capital, es decir, se encuentra infra-capitalizada, está incapacitada para cumplir con su objeto social. Si continuamos en esta situación, es decir en una situación de falta de capitalización, con el Avenimiento concedido podremos gobernar el trámite de liquidación que no será judicial, sino extrajudicial, analizando alternativas para solucionar el tema de la infra-capitalización.

El Sr. Arturo Alonso Peña hace una moción de orden y propone intentar el camino del Avenimiento toda vez que el mismo implica que los socios no tendrán que asumir compromisos de integración de capital hasta tanto se obtenga su otorgamiento y logrado aquél, existen alternativas como la que será presentada por Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. en el siguiente punto del orden del día que permitirán obviar la capitalización y permitir la obtención por cada accionista de su lote de terreno en este emprendimiento.

"Toma la palabra el Sr. Arturo Alonso Peña y mociona en el sentido de no proceder con el aumento del capital social y apoyar la opción de explorar la vía alternativa del avenimiento en el marco de la propuesta que formulará Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. Dichas mociones, es decir, no capitalización y exploración del avenimiento, son aprobadas por unanimidad.

3. Propuesta de Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.

Pide la palabra el Sr. Martín Iglesias para presentar la propuesta de Nueva Marina de Hudson Inversora S.A. (en adelante, "NMHI"), y manifiesta:



(i) Que esta propuesta -para el caso en que la misma sea aceptada por esta asamblea- se encuentre condicionada a la previa obtención del Avenimiento y

(ii) como se describirá a continuación, constituye una alternativa válida para solucionar los problemas de financiamiento que plantea el desafío de la conclusión del proyecto inmobiliario de Puerto Trinidad de forma tal que los accionistas tenga en un plazo razonable el lote esperado y los acreedores dinerarios preferentes vean satisfechas sus acreencias.

Continúa diciendo el Sr. Iglesias que como se ha manifestado en esta asamblea, el levantamiento de la quiebra por Avenimiento implica el cese del desapoderamiento y la consecuente recuperación por parte de los accionistas de la Sociedad de disponer y administrar su patrimonio, pero-en la hipótesis de la mentada decisión societaria de no capitalizarla- se sigue además de ello la continuidad respecto de la situación de infra-capitalización social y como consecuencia el ingreso a un proceso de liquidación bajo el control de la Sociedad y en el marco de la normativa pertinente de la Ley de Sociedades.

En esta situación, NMHI por la realización y transferencia de los activos a su favor se comprometería:

- (a) obtener la conformidad de los acreedores dinerarios preferentes con el objeto de requerir y procurar el levantamiento de la quiebra vía Avenimiento;
- (b) atender los gastos de la quiebra (incluyendo expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de la misma y tasa de justicia);
- (c) aplicar la inversión necesaria para asegurar la cancelación de los pasivos dinerarios preferentes;
- (d) aplicar la inversión necesaria para llevar adelante el desarrollo inmobiliario bajo el concepto de "Premium", tal cual fuera originariamente concebido el Master-Plan de Puerto Trinidad;
- (e) obtener los permisos municipales y provinciales y cuantas habilitaciones resulten necesarias a fin de procurar la subdivisión del Inmueble;
- (f) concluir todas las obras de infraestructura pertinentes de carácter común acorde con una urbanización Premium;
- (g) En el marco de adelantadas negociaciones en curso por parte de NMHI y en el marco de acuerdos ya suscriptos, NMHI estaría en condiciones de resolver oportunamente la problemática que plantean en particular -el incidente de Costa de Hudson S.A. y su reclamo por el 15 % del dominio sobre el Inmueble- así como de lograr la conclusión del pedido de extensión de quiebra que pesa sobre cierto accionistas, alcanzando también acuerdos sobre los restantes incidentes en trámite de modo de despejarla incertidumbres que hoy existen e impiden, o constituyen importantes obstáculos para pensar siquiera en cualquier solución alternativa."

(h) Escriturar los lotes a los accionistas titulares de acciones preferidas que hubieran sido verificados en la quiebra conforme a las siguientes condiciones:

a) El costo de las obras de infraestructura para obtener la subdivisión del predio que tendrían que abonar los accionistas se estima en U\$S45 por metro cuadrado, es decir una estimación de aproximadamente U\$S 45.000 por lote unifamiliar. Esta estimación es en base a los costos del desarrollo estimados por cada metro de lote unifamiliar para un emprendimiento de características Premium.

b) NMHI otorgaría el beneficio de hacerse cargo de una parte sustancial de dichos costos, de manera que los accionistas sólo tengan que abonar la suma de U\$S 10.000 (IVA INCLUIDO) erogados de la siguiente forma (i) USD 9.000 con posesión con obra terminada y (ii) USD1.000 contra escrituración. Este beneficio alcanzaría a los accionistas que adhieran a los lineamientos de este plan de desarrollo suscribiendo la documentación que las partes acordarán.

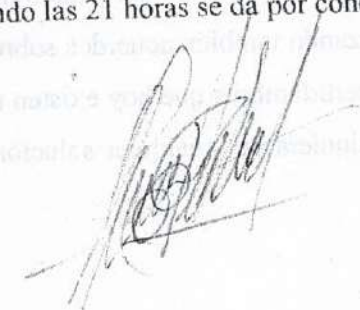
C) Que a fin de brindarles la oportunidad a todos los accionistas verificados de sumarse a este beneficio ofrecido se publicarán edictos convocándolos a adherirse de acuerdo a las condiciones particulares que pudieran acordarse en dicha oportunidad.

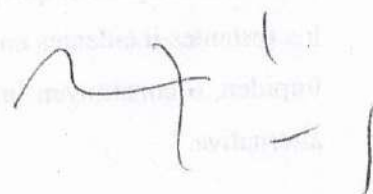
D) Los accionistas verificados que no deseen escriturar su lote tendrán la opción de recibir como cuota liquidatoria la suma de U\$S 5.000 que será abonada por NMHI al cumplirse un año de la fecha de la resolución de levantamiento de la quiebra.

Luego de un prolongado intercambio de explicaciones e ideas respecto de la propuesta y beneficios para la sociedad y sus accionistas titulares de acciones preferidas rescatables, el Sr. Alonso Peña mociona para que se avance en un acuerdo con NMHI bajo la premisa de procurar el levantamiento de la quiebra por Avenimiento con la finalidad de poner en marcha el procedimiento de liquidación societaria en el marco de los lineamientos del Plan presentado por NMHI y se instruya al directorio a presentar el escrito de Avenimiento no bien estén reunidas las conformidades de los acreedores de dinero.

Luego de un largo intercambio de ideas, la moción es puesta a consideración resultado votada favorablemente por unanimidad.

Siendo las 21 horas se da por concluida la asamblea.





Certifico que la atestación correspondiente a esta fotocopia se formaliza en el folio de actuación notarial N° EAA 00 9785699 Berazategui, 14 de Diciembre de 2015.





CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAAD09785699



177

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
A. MOLACHINO
NOTARIA

CERTIFICO, en mi carácter de Notaria Titular del Registro número Trece del partido de Berazategui, que el documento adjunto que consta de 4 (cuatro) fojas que llevan mi sello y firma, es copia fiel de su original que tengo a la vista, doy fe.- Berazategui, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil quince.- La presente certificación corresponde a Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 8 de fecha 26 de junio de 2014, pasada al folio 33 del Libro de Actas de Directorio N° 2 de "PUERTO TRINIDAD S.A.", rubricado en la I.G.J., con el número 40843-00 el 29 de mayo de 2000, y su respectiva rúbrica.-

MARZA PIA MOLACHINO
NOTARIA



INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA
DECRETO N° 754/95
LEY N° 23412

COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
L 000548320

Rubrica N°

40843-00

Pertenece a: PUERTO TRINIDAD S.A.
SOCIEDAD ANONIMA

Domicilio: RECONQUISTA 01011 Piso 1

Libro: ACTAS DE DIRECTORIO

Consta de: 0100 páginas

Observaciones: COPIADOR

MARTA de JESUS LASCANO
DESA. AREA INT. Y RUBR. DE LIBROS
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

Libro: 2
0134117

En la fecha se procede a la rúbrica del presente libro con intervención de escribano habilitado para actuar en el Registro Notarial Nro. 55 de la Capital Federal.

Buenos Aires, 29 de Mayo de 2000



MOLACHINO
ARIA

Acta n° 9

Asamblea general extraordinaria.

En la ciudad de Buenos Aires, a los 19 días del mes de mayo de 2015, se reúnen en asamblea general extraordinaria fuera de la sede social, en Av. Rosario Vera Peñaloza 599, en el Salón de Eventos del complejo Zencity, CABA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A.

Siendo las 19:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Sr. Alejandro Ciero, en su carácter de representante del accionista Gastón Payaslian, que están presentes 2 accionistas por sí y 82 representados, los que en conjunto representan 7.295.932 votos y un capital de \$37.918,64, representativos respectivamente de un 88,51% de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 66,68% del capital social de \$ 56.685,32.

El Sr. Alejandro Ciero, informa que de conformidad con el art. 242 de la Ley de Sociedades Comerciales ("LSC"), no estando el presidente ni el vicepresidente presentes, corresponde que la asamblea -previo al tratamiento del orden del día- designe su presidente. El Sr. Patricio Morris mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero -en representación del accionista Gastón Payaslian- para que actúe como presidente de esta asamblea.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

Continúa en el uso de la palabra el Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día:

1. Designación de dos accionistas para firmar el acta

El Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista María del Pilar Acevedo, mociona para que se designe a los accionistas Matín Iglesias y Francisco Pez para firmar el acta.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

2. Consideración de la gestión del directorio y de su renuncia.

Pide la palabra el Sr. Martín Iglesias para explicar que el directorio saliente fue nombrado en la asamblea extraordinaria celebrada el 6 de agosto del 2001, habiendo sido decretada la quiebra de la sociedad el 4 de noviembre de 2003. Que en su opinión durante dicho período el directorio desempeñó correctamente su cargo no habiendo violado los parámetros establecidos en los artículos 59 y 274 de la Ley de Sociedades Comerciales. Que por tales razones propone se apruebe su gestión y se acepte su renuncia, tomando nota de que los Sres. Directores han renunciado a su derecho a la percepción de honorarios.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

3. Informe sobre la resolución de levantamiento de la quiebra por avenimiento. Nombramiento de Liquidador.

Toma la palabra el Sr. Alejandro Ciero y expresa que al día de hoy la resolución esta firme, pero que siendo que la Sociedad está en un estado de infra-capitalización y conforme se dispusiera en la anterior Asamblea de fecha 24 de Junio de 2014 corresponder iniciar la liquidación en el marco del acuerdo celebrado con Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. Continúa el Sr. Francisco Pes y mociona que en virtud del conocimiento de la quiebra de Puerto Trinidad y de su trayectoria como abogado se designe al Sr. Alejandro Ciero como Liquidador de la Sociedad.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.



4. Modificación del Domicilio Social.

Se proponer fijar la misma en Avenida Corrientes 821 piso 6 oficina "A" de la Ciudad Autónoma de Bs As.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

5. Inscripción en el Registro Público de Comercio de las decisiones adoptadas en la asamblea.

Toma la palabra el Sr. Patricio Morris y propone para que se faculte los Dres. ALEJANDRO CIERO, DNI 17.564.348, y/o MICAELA PALOMO, DNI 33.234.689, y/o a quienes estos designen, para que actuando en forma indistinta, eleven esta designación a escritura pública, se presenten ante el organismo de control a fin de que realicen las gestiones y diligencias a fin de presentar la documentación, efectuar las inscripciones y obtener las conformidades que sea menester, con facultad de firmar y presentar escritos, edictos y demás documentos públicos y privados que fueran necesarios, incluyendo, en el caso de los abogados, la declaración jurada prevista en la Resolución General N° 7/05 de la Inspección General de Justicia.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

No habiendo más asuntos que tratar y luego de un breve lapso para labrar el acta se da por finalizada la reunión, siendo las 19.45 horas.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Certifico que la atestación correspondiente
a esta fotocopia se formaliza en el folio de
actuación notarial N° EAA 009785 700
Berazategui, 14 de Diciembre de 2015

[Handwritten signature]
MARIA PIA MOLACHINO
NOTARIA



CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA009785700



2
3
4
5
6
7
8
9
10

CERTIFICO, en mi carácter de Notaria Titular del Registro número Trece del partido de Berazategui, que el documento adjunto que consta de 3 (tres) fojas que llevan mi sello y firma, es copia fiel de su original que tengo a la vista, doy fe.- Berazategui, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil quince.- La presente certificación corresponde a Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 9 de fecha 19 de mayo de 2015, pasada al folio 46 del Libro de Actas de Directorio N° 2 de "PUERTO TRINIDAD S.A.", rubricado en la I.G.J., con el número 40843-00 el 29 de mayo de 2000, y su respectiva rúbrica.-



02550

MARCELA A. FASCHINI
NOTARIA

INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA
DECRETO N° 754/95
LEY N° 23412

COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
L 000548320

Rubrica N°

40843-00

Pertenece a: PUERTO TRINIDAD S.A.
SOCIEDAD ANONIMA
Domicilio: RECONQUISTA 01011 Piso 1

Libro: ACTAS DE DIRECTORIO

Consta de: 0100 páginas

Observaciones: COPIADOR

MARTA de JESUS LASCANO
DESA ASES INT Y RUBR DEL BRO
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA
Número de
Libro: 2
0134117

En la fecha se procede a la rubrica del presente libro con intervención de escribano
habilitado para actuar en el Registro Notarial Nro. 55 de la Capital Federal.

Buenos Aires, 29 de Mayo

de 2000

B. B. DI TIERREZ DE SIMONE
ESCRIBANO
MAT. 1974

Acta n° 10
Asamblea General Extraordinaria.



En la ciudad de Buenos Aires, a los 28 días del mes de Diciembre de 2015, se reúnen en Asamblea General Extraordinaria fuera de la sede social, en Av. Corrientes 821, 6to A, CABA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A.

Siendo las 19:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Sr Alejandro Ciero, en su carácter de Liquidador, que están presentes 5 accionistas por sí (Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., Martín Iglesias, Francisco Pes, Francisco Nowotny y Vicbor SRL) y 6 representados (Juan Carlos Conno, Norberto Figini, Gaston Payaslian, Monica Porst, Juan Ignacio Ravaioli y Maria del Pilar Acevedo), los que en conjunto representan 7.268.767 votos y un capital de \$37.375,34 representativos respectivamente de un 88,18 % de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 65,73 % del capital social de \$ 56.685,32.

A. Designación del Presidente y de dos accionistas para firmar el acta

Pide la palabra el Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista María del Pilar Acevedo y mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero como Presidente de la asamblea y a los accionistas Eduardo Nowotny y Francisco Pes para firmar el acta. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.**

Toma la palabra el Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día:

B. Consideración del Balance Proyectado de Liquidación.

El Sr. Ciero informa que en cumplimiento de lo estipulado en la Asamblea General Extraordinaria de fecha 26 de Junio de 2014 corresponde avanzar en la cancelación de los pasivos de la sociedad según el balance proyectado que se ha entregado a los Sres accionistas con anticipación para su análisis.

Se abre el debate y explicación detallada de los puntos mas importantes del balance, la situación de los creditos y su actualización, los cuales se resumen en el siguiente cuadro de balance de Puerto Trinidad en Liquidación.

PUERTO TRINIDAD SOCIEDAD ANÓNIMA EN LIQUIDACIÓN					
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.630.121					
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL					
al 28 de Diciembre de 2015, comparativo con el ejercicio anterior					
(Cifras expresadas en pesos sin centavos)					
ACTIVO	28/12/2015	31/12/2014	PASIVO	28/12/2015	31/12/2014
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.a)	3.864.520	-	Otras Deudas (Nota 2.c y 3.c)	50.434.751	-
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	3.864.520	-	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	50.434.751	-
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	-	3.811.830	Otras Deudas (Nota 2.c y 3.d)	-	25.186.031
Bienes de Uso (Nota 2.b y Anexo I)	22.584.920	22.584.920			
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	22.584.920	26.396.751	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	-	25.186.031
			TOTAL DEL PASIVO	50.434.751	25.186.031
			PATRIMONIO NETO	(23.985.310)	1.210.720
TOTAL	26.449.441	26.396.751	TOTAL	26.449.441	26.396.751

Dentro del activo de la sociedad se observa el valor de \$22.584.920 que se corresponde al valor actualizado según ajustes contables del predio. A efectos de establecer un valor de realización del activo, se han consultado diversas inmobiliarias de la zona que consideraron el efecto negativo que ha tenido dicho predio en la comunidad de Berazategui dada la situación de abandono y deterioro que por mas de 15 años causó la quiebra de la sociedad. El valor en la zona oscila entre \$18 y \$36 el metro cuadrado si se considera un campo de libre disponibilidad. En este caso, siendo que el predio posee una historia de conflicto por varios años, que se encuentra ocupado con varias construcciones de familias que viven o asisten habitualmente y que posee restricciones al dominio como ser la existencia de varios usufructos, servidumbres de gasoducto y electroducto que hacen que el valor baje aun mas

respecto del valor de mercado ya que condicionarán al nuevo comprador en la total disponibilidad de la tierra.

Con estas consideraciones, una tasación razonable del precio oscilaría los 50 millones de pesos según se puede observar en la propuesta que por escrito nos hace llegar la inmobiliaria Viglietti.

Se somete a votación el presente balance de liquidación parcial de la sociedad. **Puesta la moción de aprobación a consideración de los Señores Accionistas la misma es aprobada por unanimidad.**

C. Aprobación del Plan de Transferencia y Realización de Activos de la Sociedad.

Toma la palabra el Sr. Ciero y manifiesta que Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. (en adelante, "NMHI"), ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones sustanciales asumidas en dicha asamblea siendo que: (i) causó que se obtuvieran las conformidades de los acreedores dinerarios preferentes con el objeto de requerir y procurar el levantamiento de la quiebra vía avenimiento; (ii) causó que se atendieran los gastos de la quiebra (incluyendo expresamente los referidos a honorarios de la sindicatura, de los letrados peticionantes de la misma y tasa de justicia); (iii) causó que se pusiera fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en distintos procesos incidentales anexos al proceso el incidente de Costa de Hudson S.A. y su reclamo por el 15 % del dominio sobre el inmueble y la concesión del pedido de extensión de quiebra a ciertos accionistas; (v) obtuvo la adhesión de una gran mayoría de accionistas titulares de acciones preferidas verificados en la quiebra a la Oferta de Desarrollo del Inmueble. El cumplimiento de tales obligaciones hace necesario entonces concretar las estructuras legales necesarias para el cumplimiento por parte de PTSA de sus propias obligaciones resultantes de dicho acuerdo con NMHISA aprobado en la referida asamblea, en un marco que asegure -al mismo tiempo- el cumplimiento también por parte de ésta de sus restantes obligaciones.

Continúa explicando el Sr Ciero que la totalidad de los cesionarios, titulares de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en la quiebra de PTSA, que constituyen un pasivo exigible a Puerto Trinidad S.A., están dispuestos y contestes en que dichos créditos queden extinguidos como obligación en cabeza de Puerto Trinidad S.A., así como están dispuestos y contestes en procurar la obtención del reembolso de la inversión realizada por ellos para adquirir los créditos dinerarios referidos mediante una estructura legal y financiera que a la vez sea útil para garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHI frente a los accionistas adherentes a la Oferta (en adelante "El Fideicomiso"); todo ello sujeto al efectivo cumplimiento por parte de PTSA de concretar la efectiva transferencia de la totalidad de los activos de Puerto Trinidad, incluyendo especialmente -aunque no limitado a- el Inmueble y otros activos relacionados con el proyecto de desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad (actos administrativos, permisos, planos, derechos de cobro, etc) en garantía del reembolso de la inversión hecha en la adquisición de sus créditos con los recursos de pago que se obtengan con la continuidad de la ejecución del desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad S.A.

Corresponde aclarar que la totalidad de los cesionarios, actuales titulares del cien por ciento de los créditos dinerarios que constituyen un pasivo exigible a Puerto Trinidad S.A., están dispuestos y contestes en que sus créditos se cancelen sin afectar la liquidez necesaria para la ejecución de las obras del desarrollo inmobiliario y el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHI, siempre que ello sea fácticamente posible.

Se deja constancia que respecto de AFIP, su acreencia ha sido garantizada por el accionista NMHI en el marco de una propuesta de plan de facilidades de pago suscripto por la Sociedad con dicho Organismo. Se informa asimismo que finalizado el plan de pagos o en su defecto, adelantándose los pagos pendientes, se procederá a la realización del balance final de liquidación de Puerto Trinidad S.A., lo cual podría ocurrir en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Siendo que el inmueble se encuentra ocupado, que existen obligaciones de hacer, consistentes en la obligación de escriturar sujeta a determinadas condiciones y que con la transferencia plena del dominio del Inmueble y los restantes activos relacionados con el

proyecto y los términos del acuerdo aprobado en asamblea de accionistas del 26 de junio de 2014, se propondrá la conformación de una estructura que legal que será útil para:

- 1) dar cumplimiento el objeto liquidatorio de Puerto Trinidad S.A. en un todo de conformidad con lo decidido en la Asamblea General Extraordinaria del día 26 de Junio del 2014;
- 2) garantizar la concreción del desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad S.A. mediante el aporte de dichos activos al Fideicomiso, para dar cumplimiento a los compromisos asumidos en la Asamblea de fecha 26 de Junio de 2014 de forma tal que se garantice:
 - i) el cumplimiento de los compromisos asumidos por NMHI frente a los accionistas titulares de acciones preferidas verificados en la quiebra que adhirieron a su oferta,
 - ii) el reembolso de la inversión de los cesionarios de créditos exigibles,
 - iii) el derecho de NMHI a recibir el Inmueble y/o otros activos de Puerto Trinidad S.A. para ser aportados en forma simultánea al Fideicomiso y;
 - iv) el derecho eventual que poseen los accionistas que han verificado su derecho a escriturar y que han adherido a la propuesta de NMHI en boletohabientes como paso previo a lograr la escrituración de sus lotes.

En consecuencia, se pone a consideración de la Asamblea la propuesta de la dación en pago de los derechos y activos de PTSA y del inmueble que mas abajo se identifica, a favor de un Fideicomiso que respete y asegure las premisas y obligaciones precedentemente explicadas, que en lo esencial estará sujeto a las siguientes cláusulas:

Dación en Pago.

- 1) PTSA procedería a dar en pago del inmueble donde se asienta el fallido emprendimiento inmobiliario formado por dos fracciones de terreno ubicadas en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Berazategui, próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca: a) Fracción I, Parcela 3a, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a y b) Fracción I, Parcela 1, de 54 hectárea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 1, Partidas Inmobiliarias 120-102109-6 y 120-048008-9
- 2) PTSA procedería igualmente a ceder los activos y derechos que le son propios, en particular aunque no limitado a los siguientes derechos: i) todas las aprobaciones administrativas relativas al desarrollo del Proyecto Puerto Trinidad en el estado en el que éstas se encuentran correspondientes a los expedientes N°2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, y al expediente N°10723/96 de la Municipalidad de Berazategui, así como cualquier otra que corresponda por zonificación, factibilidad, estudios de impacto ambiental y/o cualquier otra gestión y/o acto administrativo (esto incluye las Ordenanzas 3010, 3011 y 3012 del Municipio de Berazategui, Decreto 1711 de la Prov de Buenos Aires), ya sea antes organismos gubernamentales, privados o empresas de servicios vinculadas al Proyecto y/o al Inmueble y ii) los actos posesorios que sobre la fracción identificada catastralmente como Cir VI Sec B Fracción I, Parcela 2 ejerce desde el año 1996

Precio.

Según se puede observar en el balance proyectado, la transacción se realizará por el precio único, total y definitivo de PESOS CINCUENTA Y UN MILLONES (\$ 51.000.000.-), importe que constituye la suma de las acreencias ahora de titularidad de los ACREEDORES y que es aplicado conforme el siguiente detalle: (a) PESOS VEINTISIETE MILLONES (\$27.000.000), como precio total y definitivo por la tierra que conforma el Inmueble; (b) PESOS VEINTIDOS MILLONES (\$22.000.000), como precio total y definitivo, por las construcciones y mejoras del Inmueble, dicho monto incluye el Impuesto al Valor Agregado por PESOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y UNO CON 81/100 (\$3.818.181,81) y (c) PESOS DOS MILLONES (\$2.000.000), como precio total y definitivo de la cesión de los derechos cedidos bajo este acuerdo.

Adicionalmente, NMHI asumirá el compromiso de pagar todo lo relativo a los gastos necesarios para la realización de la escritura traslativa de dominio. Tales gastos incluyen impuestos atrasados pos falenciales, gastos de escrituración, percepciones, impuesto de

sellos, tasas y cualquier otro gasto necesario para la realización de la transacción en total cumplimiento de la ley de forma que estos pagos incrementan el pasivo de Puerto Trinidad S.A. y que la sociedad acepta reconocerlos como parte de sus deudas a cancelar.

Como puede observarse en el balance proyectado, con esta operación se estarían cancelando la totalidad de los pasivos con excepción del crédito de AFIP, tal como se mencionara en el punto anterior y que se encuentra presentada una propuesta de Plan de Facilidades garantizada por NMHI.

En consecuencia, se somete a votación la siguiente mecánica legal y contable a efectos de cumplir con los acuerdos precedentes:

1. Dar en Pago y Ceder a los cesionarios de créditos identificados en el Balance Parcial de Liquidación previamente aprobado y actuando en comisión la totalidad de los activos de Puerto Trinidad S.A.
2. Que en simultáneo el inmueble será aportado por los cesionarios al Fideicomiso que se creará al efecto de modo previo a la transacción identificada en el punto 1.
3. Que en consecuencia, el nuevo titular de dominio será el Fideicomiso.
4. Que el fideicomiso tendrá por objeto ser el marco y el vehículo para garantizar todos los compromisos asumidos (a los acreedores el reembolso, a los adherentes sus lotes y a NMHI parte del negocio como comitente)
5. El Fideicomiso deberá, una vez constituido escriturar el predio a su nombre, gestionar cuantos permisos y habilitaciones sean necesarias —ya sea por sí o actuando a través de NMHI como comitente o desarrollador—, realizar el canje de ofertas por boletos una vez obtenida la factibilidad del barrio, administrar y mantener el predio, y continuar con el proceso de desarrollo en el marco de la normativa vigente. Si por alguna razón, ajena al Fideicomiso, no fuera posible la realización del barrio, deberá contener una cláusula de garantía a los accionistas adherentes para que puedan recibir el proporcional a los metros cuadrados propios prometidos por sus acciones preferidas en relación con la superficie total del predio.
6. Que se instruye al liquidador a celebrar cualquier instrumento necesario a fin de realizar la transferencia de activos y derechos como así también controlar la constitución del fideicomiso para que todo quede debidamente concluido y garantizado.

Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.

D. Determinación de fecha límite para que los Sres. Accionistas Clase "A" y Preferidos con derecho eventual a escrituración adhieran al Plan de Reconducción acordado por la Sociedad.

A continuación, el Sr Ciero informa que ha recibido el listado de adherentes a la propuesta de NMHI y que el mismo se encuentra en poder del Liquidador para ser incorporado al Fideicomiso como anexo del mismo.

Adicionalmente, NMHI nos ha informado que el proceso de adhesiones quedará finalizado el 10 de Febrero de 2016 con el primer aniversario de la sentencia de avenimiento tal como fuera aprobado en la Asamblea del 26 de Junio de 2014. Por estos motivos y a efectos de poder continuar con los trámites liquidatorios, los accionistas que hayan verificado su derecho a escriturar y que no hayan manifestado su adhesión al nuevo proyecto o su deseo de no escriturar a cambio de percibir 5000 dólares, quedarán a partir de tal fecha y tal como indica la sentencia verificatoria, "al resultado del trámite liquidatorio". **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.**

E. A efectos de dar cumplimiento con lo solicitado por IGJ, ratificación de lo resuelto en Asamblea Extraordinaria de fecha 19 de mayo de 2015

Por último, el Sr Ciero informa que corresponde ratificar lo resuelto por la Asamblea de fecha 19 de Mayo de 2015 en todos sus términos, la cual se transcribe a continuación

"En la ciudad de Buenos Aires, a los 19 días del mes de mayo de 2015, se reúnen en asamblea general extraordinaria fuera de la sede social, en Av. Rosario Vera Peñaloza

599, en el Salón de Eventos del complejo Zencity, CABA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A. Siendo las 19:00hs y en segunda convocatoria, se abre esta asamblea informando el Sr Alejandro Ciero, en su carácter de representante del accionista Gastón Payaslian, que están presentes 2 accionistas por sí y 82 representados, los que en conjunto representan 7.295.932 votos y un capital de \$37.918,64, representativos respectivamente de un 88,51% de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 66,68% del capital social de \$ 56.685,32. El Sr. Alejandro Ciero, informa que de conformidad con el art. 242 de la Ley de Sociedades Comerciales ("LSC"), no estando el presidente ni el vicepresidente presentes, corresponde que la asamblea -previo al tratamiento del orden del día- designe su presidente. El Sr. Patricio Morris mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero -en representación del accionista Gastón Payaslian- para que actúe como presidente de esta asamblea. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** Continúa en el uso de la palabra el Presidente y pone a consideración de la asamblea los siguientes puntos del orden del día: 1. Designación de dos accionistas para firmar el acta El Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista María del Pilar Acevedo, mociona para que se designe a los accionistas Martín Iglesias y Francisco Pez para firmar el acta. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** 2. Consideración de la gestión del directorio y de su renuncia. Pide la palabra el Sr. Martín Iglesias para explicar que el directorio saliente fue nombrado en la asamblea extraordinaria celebrada el 6 de agosto del 2001, habiendo sido decretada la quiebra de la sociedad el 4 de noviembre de 2003. Que en su opinión durante dicho período el directorio desempeñó correctamente su cargo no habiendo violado los parámetros establecidos en los artículos 59 y 274 de la Ley de Sociedades Comerciales. Que por tales razones propone se apruebe su gestión y se acepte su renuncia, tomando nota de que los Sres. Directores han renunciado a su derecho a la percepción de honorarios. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** 3. Informe sobre la resolución de levantamiento de la quiebra por avenimiento. Nombramiento de Liquidador. Toma la palabra el Sr. Alejandro Ciero y expresa que al día de hoy la resolución esta firme, pero que siendo que la Sociedad está en un estado de infra-capitalización y conforme se dispusiera en la anterior Asamblea de fecha 24 de Junio de 2014 corresponder iniciar la liquidación en el marco del acuerdo celebrado con Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. Continúa el Sr. Francisco Pes y mociona que en virtud del conocimiento de la quiebra de Puerto Trinidad y de su trayectoria como abogado se designe al Sr Alejandro Ciero como Liquidador de la Sociedad. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** 4. Modificación del Domicilio Social. Se proponer fijar la misma en Avenida Corrientes 821 piso 6 oficina "A" de la Ciudad Autónoma de Bs As. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** 5. Inscripción en el Registro Público de Comercio de las decisiones adoptadas en la asamblea. Toma la palabra el Sr. Patricio Morris y propone para que se faculte los Dres. ALEJANDRO CIERO, DNI 17.564.348, y/o MICAELA PALOMO DNI 33.234.689, y/o a quienes estos designen, para que actuando en forma indistinta, eleven esta designación a escritura pública, se presenten ante el organismo de control a fin de que realicen las gestiones y diligencias a fin de presentar la documentación, efectuar las inscripciones y obtener las conformidades que sea menester, con facultad de firmar y presentar escritos, edictos y demás documentos públicos y privados que fueran necesarios, incluyendo, en el caso de los abogados, la declaración jurada prevista en la Resolución General N° 7/05 de la Inspección General de Justicia. **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.** No habiendo más asuntos que tratar y luego de un breve lapso para labrar el acta se da por finalizada la reunión, siendo las 19.45 horas." **Puesta la moción a consideración de la asamblea la misma es aprobada por unanimidad.**

No habiendo más asuntos que tratar y luego de un breve lapso para labrar el acta se da por finalizada la reunión, siendo las 21.00 horas.

Certifico que la atestación correspondiente a esta fotocopia se formaliza en el folio de actuación notarial N° EAA010014564 Berazategui, 14 de Julio de 2016.

MARCELA A. PASCHINI
NOTARIA



CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA010014567



1 CERTIFICO, en mi carácter de Notaria Titular del Registro Número Ocho del
2 partido de Berazategui, que el documento adjunto que consta de 4 (cuatro) fojas que
3 llevan mi sello y firma, es copia fiel de su original, que tengo a la vista, doy fe.-
4 Berazategui, a los catorce días del mes de julio del año dos mil dieciséis. Se deja
5 constancia que la presente certificación corresponde a Acta N° 10 de fecha
6 28/12/2015, pasada a fojas 50 del Libro de Actas de Directorio N° 2, rubricado en la
7 I.G.J. bajo el número 40843-00 el 29 de mayo de 2000, perteneciente a "PUERTO
8 TRINIDAD S.A." y su respectiva rúbrica.-
9
10





MARCELA A. FASCHINI
NOTARIA

Berazategui, 25 de Agosto de 2016

DE: ASESORIA LETRADA

A: MESA GENERAL DE ENTRADAS

Visto el expediente N° 4011-9334/15, el Sr. Martin Iglesias., en carácter de Presidente de la firma Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A.

Considerando, la nota presentada, por el Sr. Fernando Noguera, en su carácter de Gerente del Fideicomiso "Marinas del Plata" donde informa que con fecha 18 de febrero de 2016, se constituyo el Fideicomiso Marinas del Plata, y autorizan al Sr. Martin Iglesias a realizar toda presentación necesaria a fin de lograr la factibilidad del Proyecto mencionado.

Que con fecha 12 de julio del 2016, el Sr. Martin Iglesias solicita la formalización del nombre "Marinas del Plata" para identificar todo lo referido al Emprendimiento Urbanístico.

Por ello, y a fin de evitar futuras confusiones y realizar la prosecución de estas actuaciones en forma ordenada, este Cuerpo Asesor, entiende que correspondería recaratular el presente expediente, con la denominación "Emprendimiento Urbanístico Marinas del Plata".

Pase a Mesa General de Entradas.


D. GUSTAVO A. CAMPOS
ABOGADO
ASESOR LETRADO
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

"Capital Nacional de Vidrio"

"Las Islas Malvinas fueron, son y serán Argentinas..."

Berazategui, 12/09/2016

DE: MESA GRAL. DE ENTRADAS
A: ASESORIA LETRADA

Por la presente, esta Mesa Gral. de Entradas

cumple con el CAMBIO DE CARATULA del Expte. 4011-009334/2015 – AL -

Sin mas, saludo Atte.



ROBERTO A. FABBIO
Director General de Gobierno
Municipalidad de Berazategui

Corresponde expediente 4011-9334/2015.-

Berazategui 21 de diciembre de 2016.-

DE ASESORIA LETRADA

Visto, las presentes actuaciones iniciadas por el Sr . Martin Iglesias, quien se presenta en su carácter de vecino del fallido emprendimiento Puerto Trinidad y en carácter de presidente la firma Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., donde pone en conocimiento a este Municipio del estado del proceso de la quiebra de Puerto Trinidad S.A. y de la aprobación de un plan para relanzar el proyecto urbanístico.

Que así, ha agregado al expediente en carácter de desarrollador del proyecto e impulsando estas actuaciones en diversas presentaciones, la documentación que se detalla a continuación:

- Copia de Constitución de Sociedad "Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A", escritura N° 223 y copia de Resolución de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.
- Nota Dirigida al Señor Intendente del Partido de Berazategui, con firma certificada suscripta por el fiduciario de Marinas del Plata.
- Constancia de inscripción de Personas Jurídicas de AFIP (F.420/J) de la entidad "Fideicomiso Marinas Del Plata".
- Contrato de Fideicomiso "Marinas Del Plata" certificado.
- Copia certificada de sentencia recaída en autos "Puerto Trinidad S.A s/ Quiebra" (Expediente N° 126498/2002) de fecha 10 de febrero de 2015
- Copia Tramite de disolución de Puerto Trinidad ante IGJ, certificado.
- Copia Escritura N°69 de Transferencia de Dominio y Cesión de Derechos por Dación en Pago, certificada
- Copia certificada del Certificado Registro Público de Contratos de Fideicomiso N° RL – 2016 – 10954275 – DGEGRAL. "Fideicomisos Marinas Del Plata" CUIT N° 30715189301

- Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 8 de fecha 26 de Junio de 2014 certificada.
- Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 9 de fecha 19 de Mayo de 2015 certificada
- Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 10 de fecha 28 de Diciembre de 2015 certificada

Que esta documentación da cuenta que, Puerto Trinidad S.A. sufrió un proceso de quiebra, que tramitó ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia Comercial N°3 Secretaria N° 6, desde el 4 de noviembre de 2003.

Que en ese lapso se realizaron diversas propuestas e intentos para dar una solución a la problemática existente, hasta que en el año 2014 en fecha 26 de junio, Puerto Trinidad S.A. llevo a cabo la Asamblea Extraordinaria pasada en Acta N°8, la que obra agregada a los presentes actuados en copia certificada, en la cual el Sr Martin Iglesias Presidente de la firma Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. puso en conocimiento a la Asamblea que se habían realizado acuerdos con la totalidad de los acreedores dinerarios, que apoyarían la propuesta para lograr el levantamiento de la Quiebra. En la misma Asamblea se aprobó por unanimidad no aumentar el Capital social, y apoyar la opción de explorar la via alternativa del avenimiento en el marco de la propuesta que realiza la firma Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.. Ello, que implicaba el cese del desapoderamiento y la recuperación por parte de los accionistas de la sociedad de disponer y administrar su patrimonio, y en tal caso, encontrándose la sociedad en estado de infra-capitalización, podría continuarse el proceso de liquidación en forma privada.

En la misma Asamblea la empresa Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. realizó formalmente la propuesta que otorgaba una salida válida para solucionar los problemas de financiamiento necesario para la conclusión del proyecto inmobiliario. Así propuso la transferencia de los activos a su favor y asumió el compromiso de lograr el avenimiento judicial, atender los gastos de la quiebra, cancelar los pasivos dinerarios preferentes, aplicar la inversión necesaria para llevar adelante el desarrollo inmobiliario, obtener los permisos necesarios y concluir las obras de infraestructura, y escriturar los lotes a favor de los accionistas titulares de acciones preferidas que hubieren verificado, y

conforme las condiciones que se expresaron en la propuesta. En base a ello la Asamblea resolvió por unanimidad que se avance con un acuerdo con Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. para lograr el levantamiento de la quiebra por avenimiento con el objeto de poner en marcha el proceso de liquidación societaria conforme el plan presentado por la empresa.

Que en fecha 10 de febrero de 2015 el Juez interviniente Dr. Jorge Sicoli, decreto la conclusión de la quiebra de Puerto Trinidad S.A. por avenimiento, en virtud de lo normado en la L.C art. 226. conforme surge de la copia certificada de la sentencia agregada en los presentes actuados.

Que por Asamblea General Extraordinaria pasada en Acta N°9 de fecha 19 de mayo de 2015, agregada en copia certificada al expediente, se puso en conocimiento a la Asamblea que el Avenimiento decretado judicialmente había quedado firme y, de conformidad con lo dispuesto en la anterior asamblea, se propuso dar inicio a la liquidación de Puerto Trinidad S.A., designándose Liquidador al Sr. Alejandro Ciero; aprobándose por unanimidad.

Que en Asamblea General Extraordinaria, Acta N°10, de fecha 28 de Diciembre de 2015, la cual se encuentra transcrita en Escritura N°69 de **Transferencia de Dominio y Cesión de Derechos por Dación en Pago**, agregada a estos actuados, se dio tratamiento al Balance Proyectado de Liquidación, acordándose por unanimidad el valor de la tierra. También se dio tratamiento y se puso en consideración la Aprobación del Plan de Transferencia y Realización de Activos de la Sociedad, en tal sentido se consideraron cumplidas las obligaciones asumidas por Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. en la propuesta aprobada en Asamblea General de fecha 26 de junio de 2014, y, en cumplimiento de la misma se dispuso concretar las estructuras legales necesarias para el cumplimiento por parte de Puerto Trinidad S.A. de sus propias obligaciones aprobado en la referida asamblea, para asegurar además el cumplimiento también por parte de Nueva Marinas Hudson Inversora S.A. de sus restantes obligaciones.

Que también se expuso que la totalidad de los cesionarios, titulares de créditos dinerarios verificados y/o declarados admisibles en la quiebra, que constituyen un pasivo exigible a Puerto Trinidad S.A., están dispuestos que dichos créditos queden extinguidos como obligación en cabeza de Puerto Trinidad S.A., y están dispuestos en procurar la obtención del reembolso de la

inversión realizada, mediante una estructura legal y financiera que a la vez sea útil para garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., es decir, el Fideicomiso sujeto al efectivo cumplimiento por parte de Puerto Trinidad SA de concretar la efectiva transferencia de la totalidad de los activos de Puerto Trinidad, incluyendo el Inmueble y otros activos relacionados con el proyecto de desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad (actos administrativos, permisos, planos, derechos de cobro, etc.). Que en consecuencia, se puso a consideración de la Asamblea la propuesta de la dación en pago de los derechos y activos de Puerto Trinidad S.A.; es decir la Cesión de Puerto Trinidad S.A. del inmueble donde se asienta el emprendimiento inmobiliario formado por dos fracciones de terreno ubicadas en la Provincia de Buenos Aires, Partido de Berazategui, próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca: a) Fracción I, Parcela 3a, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a y b) Fracción I, Parcela 1, de 54 hectárea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 1, Partidas Inmobiliarias 120-102109-6 y 120-048008-9, a favor de un Fideicomiso; y la Cesión de los activos y derechos que le son propios, en particular : i) todas las aprobaciones administrativas relativas al desarrollo del Proyecto Puerto Trinidad en el estado en el que éstas se encuentran correspondientes a los expedientes N°2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, y al expediente N°10723/96 de la Municipalidad de Berazategui, así como cualquier otra que corresponda por zonificación, factibilidad, estudios de impacto ambiental y/o cualquier otra gestión y/o acto administrativo (esto incluye las Ordenanzas 3010, 3011 y 3012 del Municipio de Berazategui, Decreto 1711 de la Provincia de Buenos Aires), ya sea ante organismos gubernamentales, privados o empresas de servicios vinculadas al Proyecto y/o al Inmueble y ii) los actos posesorios que sobre la fracción identificada catastralmente como Cir VI Sec B Fracción I, Parcela 2 ejerce desde el año 1997. Asimismo se considero que el Fideicomiso debería escriturar el predio a su nombre, gestionar cuantos permisos y habilitaciones sean necesarias -ya sea por si o actuando a través de la sociedad Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. como desarrollador-, realizar el canje de ofertas por boletos una vez obtenida la factibilidad del barrio, administrar y

mantener el predio, y continuar con el proceso de desarrollo en el marco de la normativa vigente. Esta moción fue puesta a consideración de la asamblea y la misma fue aprobada por unanimidad.

Que en cumplimiento de las decisiones tomadas por la Asamblea reseñadas ut supra, en fecha 18 de febrero de 2016 se constituyó el Fideicomiso que permitiría la reconducción del proyecto Puerto Trinidad, denominado "Fideicomiso Marinas del Plata", registrándose en la AFIP, y así fue puesto en conocimiento en la presentación de fecha 10 de marzo de 2016, efectuada por el Sr. Fernando Noguera, Presidente de Oxant Group S.R.L., fiduciaria del fideicomiso mencionado.

Que en dicha presentación validan además las presentaciones efectuadas por Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A. en el expediente y autorizan al Sr. Martin Iglesias, presidente de dicha sociedad anónima, que reviste el carácter de desarrolladora del proyecto en el Fideicomiso y al Sr. Eduardo Elesgaray para realizar todas las presentaciones necesarias con el fin de regularizar la documentación existente y la que sea requerida para lograr la factibilidad del proyecto.

Que así en fecha 12 de julio de 2016 el Sr. Martin Iglesias, presidente de Nuevas Marinas de Hudson Inversora S.A. acompaña al expediente copia certificada de la Resolución Judicial de finalización de la quiebra, inscripción de la liquidación de Puerto Trinidad S.A otorgada por la IGJ, copia certificada de la Escritura N°69 de Transferencia de Dominio y Cesión de Derechos por Dación en Pago, Inscripción del Fideicomiso en el Registro Público de Fideicomisos; y solicita se re caratule el expediente conforme la denominación del emprendimiento " Marinas del Plata".

Que de la escritura mencionada supra surge que se ha transferido el dominio pleno a título de Dación en Pago a favor de Oxant Group S.R.L. quien adquiere el dominio fiduciario del inmueble denominado catastralmente VI-B-fracción I-Parc. 1; así como las aprobaciones administrativas relativas al Proyecto Puerto Trinidad, y los derechos posesorios del inmueble denominado VI-B-Fracción 1-Parcela 2, en su condición de fiduciaria del Fideicomiso Marinas del Plata.

Que asimismo adjunto en fecha 20 de julio de 2016, copia certificada de las actas de Asambleas General Extraordinaria N° 8, 9 y 10 de Puerto Trinidad


S.A. y solicitó se dé curso a las presentaciones a fin de continuar con las gestiones correspondientes.

Que en tal sentido, se procedió a re caratular las actuaciones como Emprendimiento Urbanístico "Marinas del Plata".

Por ello y atento la documentación presentada se advierte que el proceso de quiebra ha concluido por avenimiento, y la sociedad Puerto Trinidad S.A. en proceso de liquidación, cediéndose los inmuebles al Fideicomiso Marinas del Plata, habiéndose escriturado un inmueble y otro en proceso de escrituración.

Por lo expuesto, con las estructuras legales conformadas con el objeto de dar solución a la problemática de larga data antes expuesta, y al haber sido cedidos los inmuebles así como los derechos, actos administrativos, permisos, etc. que pertenecían a Puerto Trinidad S.A. a favor del Fideicomiso Marinas del Plata para continuar el desarrollo del emprendimiento urbanístico; este cuerpo Asesor entiende que el Fideicomiso Marinas del Plata resulta ser la nueva figura legal a través del cual se desarrollará el emprendimiento urbanístico ahora denominado Marinas del Plata, continuador del proyecto fallido Puerto Trinidad, quien deberá dar cumplimiento con la totalidad de la normativa aplicable y presentar la documentación técnica respectiva.

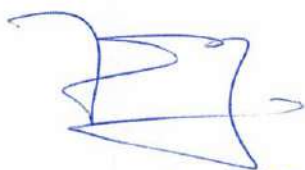
Pase a la Secretaria de Obras Públicas a fin de tomar conocimiento y emitir opinión técnica respecto de la documentación y proyectos correspondientes al desarrollo de mención.



Dr. GUSTAVO A. CAMPOS
ABOGADO
ASESOR LETRADO
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Bezzategui, 22 de Diciembre de 1992

Por medio de la presente tomo conocimiento de la nota
 elaborada por Asesoría Letrada a folios 189 a 191 y solicito
 copia de la misma.



MARTÍN IGLESIAS

22.200.252.

n.
 TO
 2001

**MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI****DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA****ASUNTO: CÉDULA DE NOTIFICACIÓN****LUGAR: Barrio Cerrado "PUERTO NIZUC"****Ref. Expediente N° 4011-9334-2015****Sr. José Luis Abuchdid**

Nos dirigimos a usted en su carácter de representante de la firma "AURELIANOS S.A.", con el propósito de notificarlo y poner en su conocimiento que el 28/06/2022 fue promulgada la Resolución 360/22 y sus anexos que fueran publicados el día 28/06/2022 en el Boletín Oficial 29289 de la Provincia de Buenos Aires. (<https://normas.gba.gob.ar/ar-b/resolucion/2022/360/300917>)

La mencionada resolución modifica lo establecido en las resoluciones 493/2020 y 650/2020 del Ministerio de Gobierno referidas al procedimiento para el empadronamiento y puesta a norma de conjuntos inmobiliarios consolidados y al mismo tiempo detalla la documentación a presentar, los organismos competentes a intervenir y los plazos para su concreción.

En virtud de ello solicitamos que, mediante la apertura de un nuevo expediente, incorpore a la brevedad la documentación requerida en la Resolución 360/22 para dar pronto inicio al empadronamiento y puesta a norma del emprendimiento.

En su carácter de apoderado y a efectos de dar cumplimiento con la norma citada, queda usted debidamente notificado.

HECTOR ANIEL LARA
Arquitecto
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda

Carlos Eduardo Balor
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

RECIBO
Ezequiel
Sesqueto