

AÑO

15

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

01-Sep-2015

NUMERO - UNICO - FECHA

4011 -

0009334

Iniciado por

ASESORIA LETRADA

Extracto

EMPRENDIMIENTO URBANISTICO "MARINAS DEL LAGO

PLATA"

GOBERNACION - SECRET. GRAL.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL

MINISTERIO DE EDUCACION

MINISTERIO

MINISTERIO

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. MIGUEL A. CAMPOS  
ABOGADO  
ASESOR LETRADO  
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI



Q338/15

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 está firme, lo que posibilita avanzar en el siguiente paso, rehabilitar las obras y obtener la subdivisión 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.

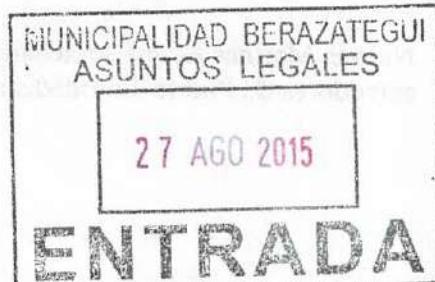
En este estado de cosas, nos presentamos por ante el Sr. Intendente a efectos de informarle los siguientes puntos:

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 intervención 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 serán 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 Hidráulicas y la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, junto con la realización de gran parte de esas obras hidráulicas 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 intervención 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 solución 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.

  
Martín Iglesias  
Presidente Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.



CORRESPONDE EXPEDIENTE: 4011-9334/2015

DE: ASESORIA LETRADA

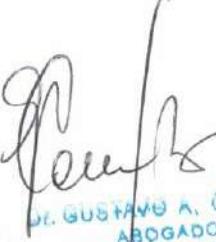
A: SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS.

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.-



  
D. 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



  
HÉCTOR 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 gerenciadores y consultores 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 señores Martín 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.

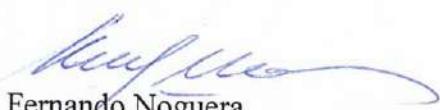
Adjuntamos copia certificada de la inscripción del Fideicomiso Marinas del Plata y de nuestra personería como fiduciarios.



OXANT®



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

  
Fernando Noguera  
Gerente  
Oxant Group SRL

Bs. As. lo | 3 / 2016 La/s firma/s se  
Certifica/n en la Foja de Actuación  
Notarial N° FO12064455.-






## **ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS**

LEY 404



80

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



**INSCRIPCION  
DE PERSONAS  
JURIDICAS  
F. 420/J**

Sello fechador de recepción

Firme

Carácter

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

Versión 2.0 R.3

### Datos de la Entidad

#### Denominación Social y Otros

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Denominación Social               | FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA  |
| Tipo Societario                   | FIDEICOMISO  |
| Sigla Tipo Societario             | FIDEICOMISO  |
| Jurisdicción                      | CAPITAL FEDERAL  |
| Jurisdicción Localidad            | Capital Federal  |
| Fecha de Instrumento Constitutivo | 18/02/2016   |
| Motivo del Trámite                | ALTA DE CUIT PARA PRESENTACION EN AFIP   |
| Número de Sociedad IGJ/RPC        | Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p. |
| Actividad Principal               |  |

#### Domicilio Legal

|                        |                                    |        |                 |                 |
|------------------------|------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| Calle                  | 25 DE MAYO                         | BARRIO | Número          | 158             |
| Sector                 |                                    |        | Torre           |                 |
| Piso                   | 2                                  |        | Dpto / Of / Loc | 47              |
| Manzana                |                                    |        | Código Post     | 1002            |
| Partido / Dpto         |                                    |        | Municipio       | SAN NICOLAS     |
| Detalle Dato Adicional |                                    |        | Provincia       | CAPITAL FEDERAL |
| Localidad              | CAPITAL FEDERAL                    |        | E-mail Tipo     | TRIBUTARIO      |
| E-mail                 | fsanchez@btsestudiocontable.com.ar |        |                 |                 |

#### Domicilio Fiscal

|                        |                 |        |                 |                 |
|------------------------|-----------------|--------|-----------------|-----------------|
| Calle                  | 25 DE MAYO      | BARRIO | Número          | 158             |
| Sector                 |                 |        | Torre           |                 |
| Piso                   | 2               |        | Dpto / Of / Loc | 47              |
| Manzana                |                 |        | Código Post     | 1002            |
| Partido / Dpto         |                 |        | Municipio       | SAN NICOLAS     |
| Detalle Dato Adicional |                 |        | Provincia       | CAPITAL FEDERAL |
| Localidad              | CAPITAL FEDERAL |        | E-mail Tipo     |                 |
| E-mail                 |                 |        |                 |                 |

#### Datos de Interés Fiscal

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Mes de Cierre del Ejercicio          | 12   |
| Aportes Dinerarios                   | 0,00 |
| Cantidad de Partes Acciones o Cuotas | 0,00 |
| Capital Social                       | 0,00 |
| Aportes No Dinerarios                | 0,00 |
| Valor de Acciones o Cuotas           | 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 | Fecha Instr. Const. | Fecha Presentación |
|-----------|---------------------|--------------------|
| 0         | 18/02/2016          |                    |

**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.

Pais 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**

Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

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 Nº 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 Nº 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**

Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

Clave Unica de Identificación Tributaria

12

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

### 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

Profesión: EMPRESARIO

Tipo y Nº Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 30333325

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: CIUDADEL A - Localidad: CIUDADEL A - 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

Profesión: EMPRESARIO

Tipo y Nº Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 22200252

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**

Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

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

**Fiduciante - Persona Jurídica**

**Denominación Social: NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.**

CUIT/CDI/Nro. de Id. Tributaria: 30-71445836-8

Datos de Insc. de la Sociedad: FO.100851 RES.10274

Jurisdicción: CAPITAL FEDERAL

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

Profesión: EMPRESARIO

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 30333325

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

Profesión: EMPRESARIO

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

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

Profesión: EMPRESARIO

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 454392

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

Profesión: EMPRESARIO

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 11584568

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**

Sello fechador de recepción

Firma

Carácter

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**

**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

Profesión: EMPRESARIO

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

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

Profesión: EMPRESARIO

Tipo y N° Doc.: DOC.NACIONAL DE IDENTIDAD - 22041437

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.



MAURICIO FELIPE SO.

N 017012134

Folio 582 - PRIMERA COPIA - CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD - NUEVA MARINAS DE  
HUDSON INVERSORA S.A. - ESCRITURA NÚMERO DOSCIENTOS VEINTITRÉS.- En la

1 Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a veinticinco de Octubre de  
2011/2012.  
3 Género, divorciado de primeras nupcias con Griselda Elizabeth Cavigli, nacido el 10 de a-  
4 bril de 1971, hijo de Raúl Osvaldo glesias y Stella María Chientarol, licenciado en Sis-  
5 mas de Información, DNI 22.200.252, CUIT 20-22200252-5, domiciliado en José María  
6 Moreno 535, piso 6º, departamento B, de esta ciudad y 2) Martín Pablo GANDARA, ar-  
7 gentino, soltero, nacido el 09 de mayo de 1971, Hijo de Celestino Gandara y María del  
8 Carmen Urena, Industrial, DNI 22.041.437, CUIT 20-22041437-0, domiciliado en Tuc-  
9 huano 2747, Valentín Alsina, Lanús, Provincia de Buenos Aires. - Quiénes justifican sus i-  
10 dentidades con los documentos que me exhiben, y declaran bajo juramento que sus datos  
11 consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que  
12 no se encuentran incluidos y/o alianzados dentro de la "Norma de Funciones de Per-  
13 sonas Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Información Financiera, conci-  
14 ciendo 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)  
15 Que han resuelto constituir una sociedad anónima, con domicilio legal en Capitán Ross-  
16 les 4257, Ciudadela, Partido de 3 de Febrero, Provincia de Buenos Aires, con sujeción al  
siguiente ESTATUTO: ARTICULO PRIMERO: La sociedad se denomina NUEVA MARI-  
17 NAS DE HUDSON INVERSORA S.A..- Tiene su domicilio legal en la Jurisdicción de la  
18 Provincia de Buenos Aires, pudiendo establecer agencias, anexos o sucursales en cuan-  
quier lugar del país o del extranjero. - ARTICULO SEGUNDO: Su plazo de duración es de  
19 NOVENTA Y NUEVE AÑOS. Contados desde la fecha de su inscripción en la Direc-  
20 ción Provincial de Personas Jurídicas. - ARTICULO TERCERO: La sociedad tiene por  
21

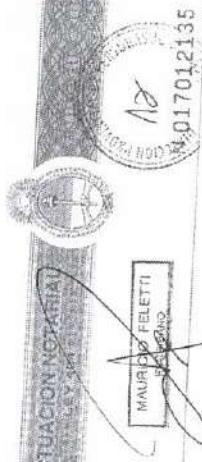
131105 581346  
LEGRALIZACION  
CEGBA - LEY4046/CBA

N 017012134

22 objeto realizar por cuenta propia, de tercero o asociada a tercero, en el país o en el ex-  
23 tranjero, las siguientes actividades: La construcción, edificación, remodelación, refacción,  
24 compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, lease, subdivisión y administración de  
25 propiedades inmuebles urbanas o rurales, incluso las comprendidas bajo el Regimen de  
Propiedad Horizontal, y la realización de toda clase de actividades Inmobiliarias, de Cons-  
trucción, de inversión de Proyectos, Emprendimientos y Desarrollos Inmobiliarios, su ad-  
ministración y comercialización, pudiendo efectuar financiaciones y operaciones de crédito,  
aportes e inversión de capitales, constitución y transferencia de hipotecas y otros pres-  
tamos, y realizar todas las operaciones financieras relacionadas con el Objeto precitado,  
excluyéndose las comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y toda otra que re-  
quieran concurso público. - Las actividades que lo requieran serán ejercidas por profesiona-  
les 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 CIN mil  
pesos, representado por 100.000 acciones de UN PESO, valor nominal cada una. El capi-  
tal social puede ser aumentado por decisión de la Asamblea Ordinaria hasta el quin-  
tuplico de su monto, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550. - ARTICULO QUINTO: Las  
acciones serán nominativas, no endosables, ordinarias o preferentes; estas últimas tienen  
derecho a un dividendo de pago preferente de carácter acumulativo o no, conforme a las  
condiciones de su emisión. Puede también fijarseles una participación adicional en las  
ganancias. El tipo de acciones estará adecuado a las Leyes y Reglamentaciones en vi-  
gencia en el momento de su emisión. - ARTICULO SEXTO: Las acciones y los certifi-  
cados 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 inscripción del capital el Directorio queda facultado para proceder



15



MAURICIO FELETTI  
NOTARIO

10/01/2013

017012135

de acuerdo con lo determinado por el artículo 193 de la Ley 19.550. -ARTICULO OCTA-

VO: Cada acción ordinaria suscrita, confiere derecho de uno a cinco votos, conforme lo determina la Asamblea en oportunidad de resolver su aumento de capital social. Las acciones preferidas pueden 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 prescinda 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 produjeren en el orden de su elección. Cuando el órgano administrador sea plural, los directores en su primera 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 Asamblea fija la remuneración del directorio. Cuando es unipersonal, el director llena las funciones 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 caución 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 deberán asegurar su indisponibilidad mientras esté pendiente el plazo de prescripción de eventuales acciones de responsabilidad. 3) El monto de la garantía será igual para todos

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 Artículo 9º del Decreto Ley 5965/63. Puede en consecuencia celebrar en nombre de la Sociedad, toda clase de actos jurídicos que tiendan al cumplimiento del objeto social, entre ellos, 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, operar les u otra especie de representación, dentro o fuera del país, otorgar a una o más personas poderes judiciales, inclusive para querellar criminalmente o extrajudiciales, con el objeto o extensión que juzgue convenientes. La Representación Legal de la sociedad, será ejercida por el Presidente del Directorio.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO: La sociedad prescinde 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 sociedad quiera comprender dentro del Artículo 289 de la Ley 19.550, la Asamblea designará anualmente un Síndico Titular y simultáneamente uno Suplente.-ARTICULO DECIMO TERCERO: Toda Asamblea debe ser citada simultáneamente en primera y segunda 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





Nº 017012136

13

1 presentes con derecho a voto - ARTICULO DECIMO QUINTO: El ejercicio social cierra el  
2 dia TREINTA DE JUNIO de cada año. A esa fecha se confiecionan 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 del Comercio, comunicándolo a las autoridades de control. Las ga-  
6 nancias realizadas y liquidez se destinan: a) cinco por ciento, hasta alcanzar el veinte por  
7 ciento del capital suscripto, para el fondo de Reserva Legal; b) a renunciaración 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 remi-  
17 bolsoado el capital, el remanente, se repartirá entre los accionistas con las preferencias in-  
18 dicadas en el artículo anterior. - II) 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 suscritas 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. - Quienes de acuerdo a lo normado por la Dirección Provincial de Personas  
25 Jurídicas, establecen domicilio especial en el designado al comienzo como Sede Social; y

Nº 017012136

ESCRIBANOS  
DE LA CIUDAD  
BUENOS AIRES

declararán no encontrarse alcanzados por inhabilidades e incompatibilidades legales o re-  
26 glamentarias para ejercer sus cargos. - IV) AUTORIZACION: Se confiere Autorización Es-  
27 pecial a favor de Martín Pablo GANDARA, DNI 22.041.437 y/o Carlos Gerardo López,  
28 DNI 23.545.434 y/o a la Dra. Ana Cristina Palesa, DNI 23.473.448 para que actuando en  
29 forma conjunta, indistinta o alternativamente, acepten o propongan modificaciones a la  
30 presente, incluso a la denominación u objeto social; suscribiendo los instrumentos necesa-  
31 rios, publicuen en el Boletín Oficial de la República Argentina y realicen las operaciones  
32 que fueren menester, a fin de obtener la personería jurídica de la sociedad y la conformi-  
33 dad de la autoridad de control, facultándolos para ello a suscribir toda la documentación  
34 inherente, y oportunamente suscriban los formularios correspondientes para la rubrica de  
35 los libros sociales ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas. - Inspección Gene-  
36 ral de Justicia. - V) los comparecientes manifiestan que dispensan al Escribano de la obli-  
37 gación de inscribir la presente, quedando al efecto autorizadas para ello, las personas de-  
38 signadas anteriormente. - LEO a los comparecientes, por su opción, quienes la citorgan y  
39 firman por ante mí, de todo lo cual, doy fe. - Martín Iglesias, Martín Pablo GANDARA.  
40 Está mi sello y firma. - MAURICIO FELETTI - CONCUERDA con su Escritura Matriz que  
41 pasó ante mí al folio 562 del Registro 127 a mi cargo. - Expedido esta PRIMERA COPIA pa-  
42 ra LA SOCIEDAD en tres sellos de actuación numerados correlativamente desde el  
43 17012134 al presente, que sello y fírmoo en el lugar y fecha de su otorgamiento. -  
44

45

46

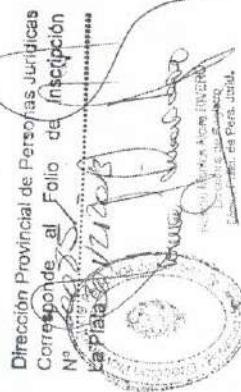
47

48

49

50

Mauricio Feletti  
Escríbano



y sello del escribano MAURICIO FELETTI

el N° 131105581346/2  
obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo  
el contenido y firma del documento.



Buenos Aires Martes 5 de Noviembre de 2013  
ESTEBAN MARTÍN TORQUÉ GIESO  
CONSEJERO DE ESCRIBANOS



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.

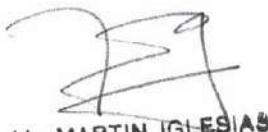
La designación referenciada surge del contrato de Fideicomiso que se adjunta en copia certificada.

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 Dacion 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, solicitud 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. MARTÍN IGLESIAS  
PRESIDENTE



Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.

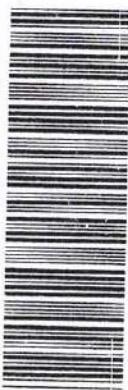
info@marinasdehudson.com

+54 11 4589-7776

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



CECBA - LEY404 GCBA  
LEGALIZACION  
**160302 084346**



14:15:42

02/03/2016

## 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”,  
“Fiduciante 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 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 Yerbal 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 fiduciantes 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 “Acreedor Dinerario” o un “Fiduciante Clase A” o un “Beneficiario Clase A” y en forma conjunta los “Acreedores 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. Martín 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 Acreedores 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 Público 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



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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 trató en los autos “**PUERTO TRINIDAD S.A. s/ QUIEBRA**” Expte. Nro. 126498/2002, por ante el Juzgado Nacional en lo Comercial Nro. 3 Secretaría 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 organismo en el proceso de quiebra;
- (C) QUE, NMHISA presentó y ofreció a PTSA, *ad referendum* 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



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 226º 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

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

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

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 Titulo IV, Capítulo 30, Arts. 1666º 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 PTS, 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

~~ELLI~~

~~28~~

~~NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905~~

~~CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905~~

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).

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

**POR LO EXPUESTO, LAS PARTES RESUELVEN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE SE REGIRÁ 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 PTS A 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 Fiduciarios 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 Fiduciarios 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 suscripto 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 suscripto 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.

*Z*

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

LETRAS 32

*ELLI*

*CAMPITELLI*  
MAT 4905

“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 Boletos 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) constructora(s) que designe oportunamente el Fiduciario siguiendo

*J* *T* *J* *J* *LL* *WT* *J*

~~NICOLAS CAMPITELLI~~  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

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.

**“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.

  
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 “USS”:** 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.

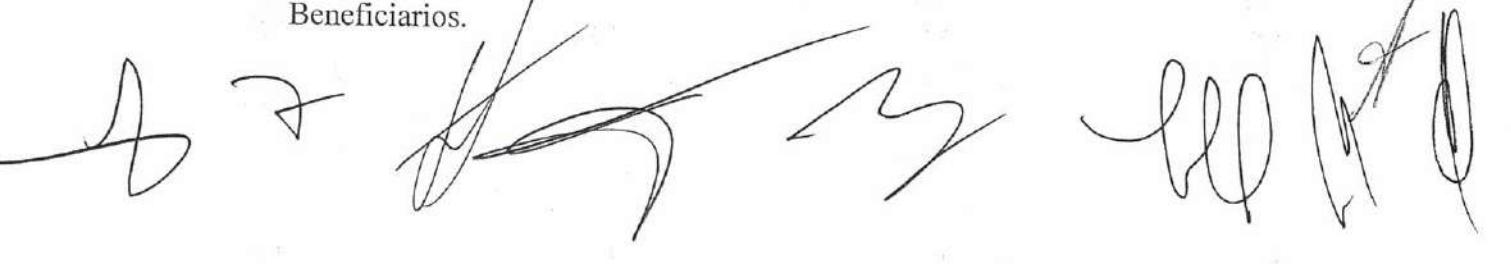
**“Fideicomiso”:** tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Considerando (C) del presente.

**“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.



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

**"Fiduciante 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 m<sup>2</sup>, 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

**“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.

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

**“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.

~~NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905~~

**“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

“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 1º 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 Fiduciarios 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 subdivida 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 Fiduciarios;



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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 simultánea 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 1666º 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 1666º 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.

*[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page.]*

46

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 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, 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 precitadas, los



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 1666º 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 1669º 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 1684º 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



LI  
ELLI  
Z  
NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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,

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. 1666º y siguientes del CCYCN. De conformidad con lo previsto en el Artículo 1674º 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 Fiduciarios 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.

*[Handwritten signatures are present at the bottom left and bottom right]*



**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 1685º 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 1757º del CCYCN y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

*S2*

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

## 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  
CAMPITELLI  
1905

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

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 Contingencias, el mismo se hará con los Fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias. Desde las Cuentas Fiduciarias se debituarán 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 1676º del CCYCN, la rendición de cuentas podrá ser solicitada por los Beneficiarios, por los Fiduciarios o por el Fideicomisario, conforme a la ley y a las previsiones contractuales aquí previstas más arriba.

## SECCIÓN VI

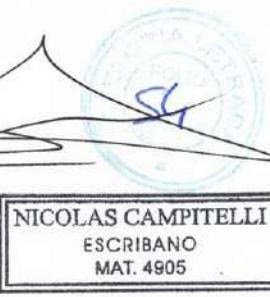
### DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LAS PARTES.

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

ELLI

PITELLI  
NO  
105

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



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

**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.

*TELLI*

**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

### COMPROBIMOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

**Artículo 7.1.** Durante toda la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, los Fiduciarios 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 Fiduciarios;

**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

*SELLI*

*56*

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

*Z*

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 Fideicomitido;

**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

TELLE

CAMPITELLI  
ANNO 2005



se reputa como un pacto expreso en contrario al principio normativo establecido en el artículo 1688º 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 1685º 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 Fideicomitido, contra la presentación de la respectiva factura, conforme el orden de prelación establecido en el Artículo 9.4.

2

CCS/HVJL

SECCIÓN IX

COSTOS, GASTOS E IMPUESTOS Y OTRAS EROGACIONES.

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

**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 Fiduciarios 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 Fiduciarios.

**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;

- TELJU
- S/
- ESTADO DE VENEZUELA  
FISCALIA DEL ESTADO  
FIRMA AUTENTICA
- NICOLAS CAMPITELL  
ESCRIBANO  
MAT. 4905
- (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.

**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 Fideicomitido, (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

*ELI*

PITELLI  
NO  
4905

~~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.~~

*60*

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 presión 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.



NOTARIA  
TELEFONO  
61  
NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

**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 Fideicomitido 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido 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 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 Fiduciarios 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.**

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.

*IELLI* *INTELLI* NO 303

*63*

**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

*F* *J S* *E D N Y*

*66*

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

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 tomaran 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;

- 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



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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

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

2  
JL  
K  
Y

PITELLI  
PITELLI  
05

SESIONES DE LA FED  
NICKOLAS CAMPITELL  
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

F  
H  
B  
K  
M

IPITELLI  
NO  
305



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

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

**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 1668º 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.

AMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905



NICOLAS CAMPITEL  
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



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

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 habérsele 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 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

APITELLI  
905



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

NICOLAS 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

L  
PITELLI  
05  
~~(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.~~

72  
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.

*[Handwritten signatures and initials of parties involved]*

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 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 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. *Enunciado  
el domicilio de OXANT GROUP SRL, del Fideicomiso, se firmó en 25 de Mayo 158, 2do piso Oficina 47. Vele -*

*S. J. S. K. M. N.*



POR VICTOR S.R.L.  
FIRMA:   
CARGO: Socio Gerente  
ACLARACIÓN: Antonio Torrecilla

POR NUEVA MARINAS DE HUDSON  
INVERSORA S.A.  
FIRMA:   
CARGO: PRESIDENTE  
ACLARACIÓN: MARTIN IGLESIAS

MARTIN IGLESIAS  
FIRMA:   
GASTOS PAYASLIAN  
FIRMA:

JUAN CARLOS CONNO  
FIRMA:   
JORGE VICTOR MARIO ORIOL  
FIRMA:

NAHUEL MARIANO VIGNA

POR MOVIXIMITY S.A.  
FIRMA:   
CARGO: PRESIDENTE  
ACLARACIÓN: MARTIN IGLESIAS

POR EL FIDUCIARIO:  
FIRMA:   
ACLARACIÓN: OXANT GROUP SRL  
CARGO: SOCIO GERENTE  
ACLARACIÓN: \_\_\_\_\_

Firma/s certificada/s en  
sello N° F-012413064.....  
Bs. As. 18-02-2016. Conste  
> Anexos Foo2632731  
> Foo2632732

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905



FIRMA:

MARTIN PABLO GANDARA

FIRMA:

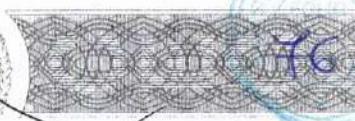
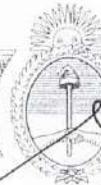
Firma/s certificada/s en  
sello N°. RQ.124.130.64.....  
Bs. As. 18 - 02 - 2016. Conste  
5 Anexos Foo2632731  
7 Foo2632732

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905



ACTA DE CERTIFICACION 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 Molojaz, 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 la ha sido

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905



LEGALIZACIÓN

LEY 4041

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

L 013140312

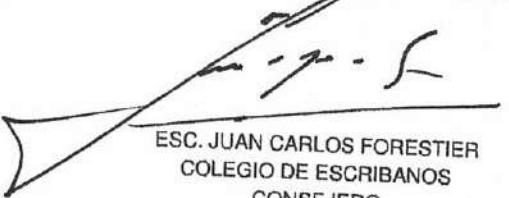
EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, LEGALIZA la firma y sello del escribano **NICOLAS CAMPITELLI** obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° **160302084346/6**

La presente legalización no juzga sobre

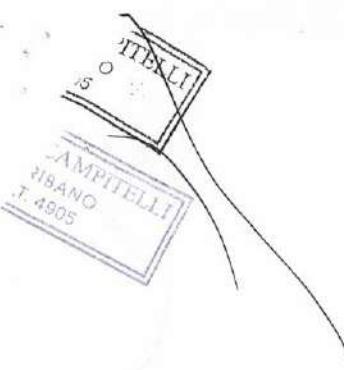
el contenido y forma del documento.

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 centíreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a,
- b) Parcela 1 de la Fracción I, 54 hectárea, 31 áreas, 35 centíreas; 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 1, 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 si 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<br>(Colegio, Deportes, Comercios, Lagunas, Parques,<br>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 Público (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 Futbol, 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

CAMPITELLI  
JANIO  
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.

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

60

### 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 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.

81

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

Anexo 2:

Inmueble (Croquis)

Se adjunta copia del Master Plan y del estado parcelario.



Berazategui

PARTIDA 102109

| CIRCUNSCR. | SECCION | CHACRA | QUINTA | FRACCION | MANZANA | PARCELA |
|------------|---------|--------|--------|----------|---------|---------|
|------------|---------|--------|--------|----------|---------|---------|

VI B

1

3A

### 3. UBICACION DEL INMUEBLE

N CALLE 46

Nº S/N

ENTRE / ESQ. CALLE

Y CALLE

LOCALIDAD Platanos

CP 1885

PARCELA DOMINIAL

DESCRIPCION SEGUN XXX 2/ Plano

120 77 1997

CAR PARTIDO N° DE ORDEN AÑO

### 4. DESIGNACION DEL BIEN

Parcela 3a de la Fraccion I

### B. A. Serie 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

APELLIDO/S Y NOMBRES:

PUERTO TRINIDAD S A

DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO

Nº. 30450000

| TIPO | NUMERO | AÑO |
|------|--------|-----|
| Mat  | 64782  |     |

CALLE Reconquista

Nº 1011 CUERPO

LOCALIDAD Capital Federal

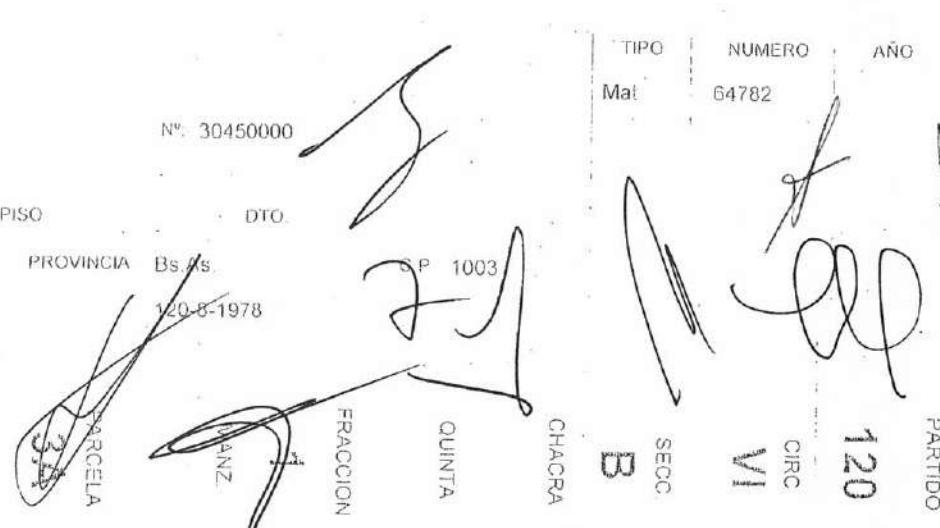
8. PLANOS ANTECEDENTES 120-24-1971

REGISTRADO

LEGAJO Nº 1651

FOLIO Nº 24

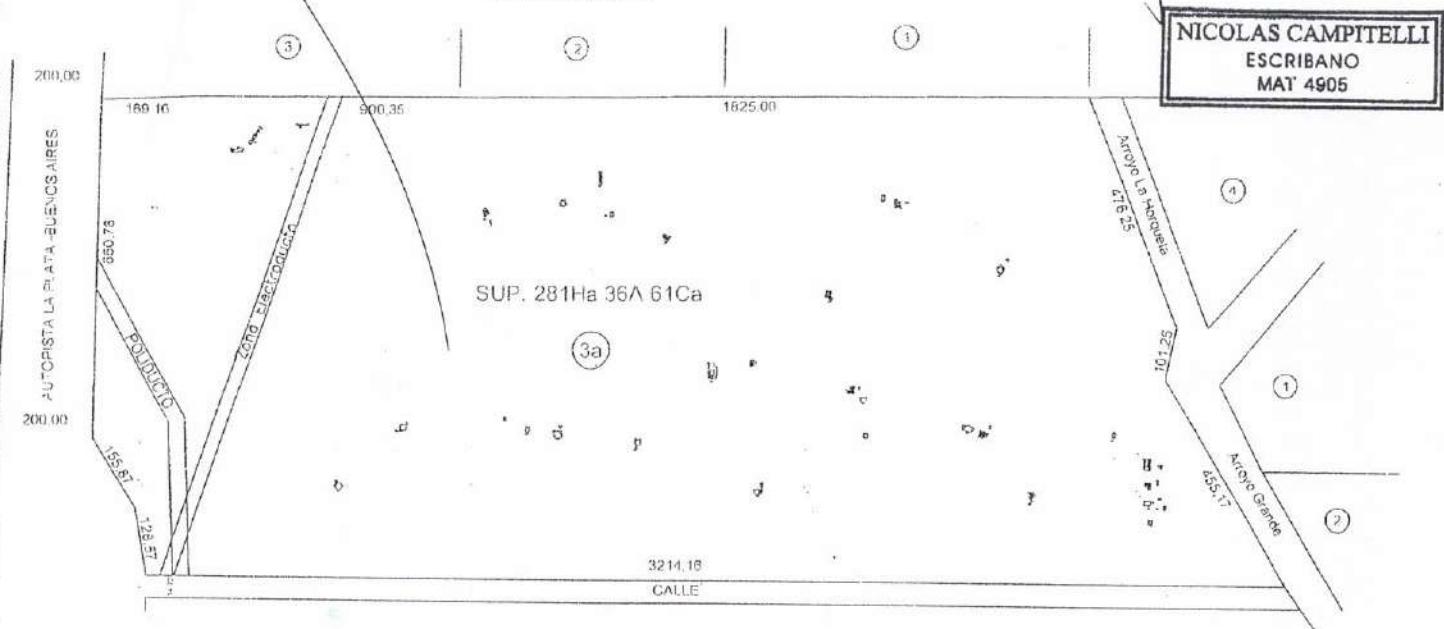
FECHA 19-10-2015



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



FRACCION II Sección S



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

11 DOMICILIO POSTAL DESTINATARIO: PUERTO TRINIDAD S A

CALLE Reconquista

LOCALIDAD: Capital Federal

Nº 1011

CUERPO:

PISO

DPTO:

PROV: Bs.As.

C.P.: 1003

C.C.

12 ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO

ORIGENES 120 102109

13 VALUACION BASICA

TIERRA:

11.289.085

EDIFICIOS:

3.385.320

MEJORAS Y PLANTACIONES

TOTAL:

23.430

14.697.835

14 OBSERVACIONES

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

CUIT: 20-08336038-1

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

15 MONTO IMPONIBLE

PARA IMPUESTO INMOBILIARIO

PARA IMPUESTO DE SELLOS

OTROS

16 CARACTERISTICA TRIBUTARIA

CODIGO:

MES:

EFFECTIVIDAD

AÑO:

17 OBSERVACIONES

18 LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION

FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

PARTIDA

102109

1 PARTIDO 120  
2 NOMENCLATURA  
CATASTRAL

Berazategui

CIRCUNSCR SECCION CHACRA QUINTA FRACCION MANZANA PARCELA  
VI B 1 3A

Restricciones y afectaciones:

- 3) El deslinde de los arroyos La Horqueta y Grande es de carácter provisorio y valido hasta tanto se establezca su naturaleza jurídica y se determine mediante mensura administrativa la correspondiente linea de ribera (Art 3º 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.C.M. Ley 6254/60.
- 6) En caso de futuras urbanizaciones o proyectos de division de la parcela 3a Fraccion I deberá 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

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

REGISTRADO

LEGAJO N°

FOLIO N°

FECHA

PARCELA  
3A

FRACC  
1

QUINTA

CHACRA

CIRC  
VI

SECC  
B

PARTIDO  
120



771323  
PARQUES  
1905  
NOMENCLATURA  
CATASTRAL  
UBICACION DEL INMUEBLE  
CALLE: 46  
ENTRE / ESQ. CALLE.  
LOCALIDAD: Platanos

PARTIDA 48008  
CIRCUNSCR. SECCION CHACRA QUINTA FRACCION MANZANA  
VI B I 1

PARCELA 1

Nº 3  
EN  
Serie 4  
A. R. B. A.  
DESIGNACION DEL BIEN  
Fraccion su titulo no cita designacion.

DESCRIPCION SEGUN TITULO XXX o

#### 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 Rohusiano F Acuña; al NNE con Rio de La Plata y al SE con sobrante de terreno. Su titulo no cita designacion ni medidas lineales.

#### 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 1º 134,50m, el 2º 107,40m, el 3º 74,60m lindando Arroyo Grande en medio con la parcela 3, el 4º 25,50m, el 5º 140,30m, el 6º 137,70m y el 7º 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:

Nº: 30450000

TIPO NUMERO AÑO

Mat. 2836

CALLE: Reconquista

Nº: 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 Nº: 1619

FOLIO Nº:

24

FECHA: 13-10-2015

1

PARCELA

MANZ.

FRACCION

QUINTA

CHACRA

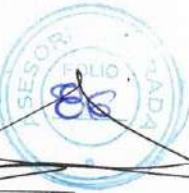
SECC.

CIRC.

VI

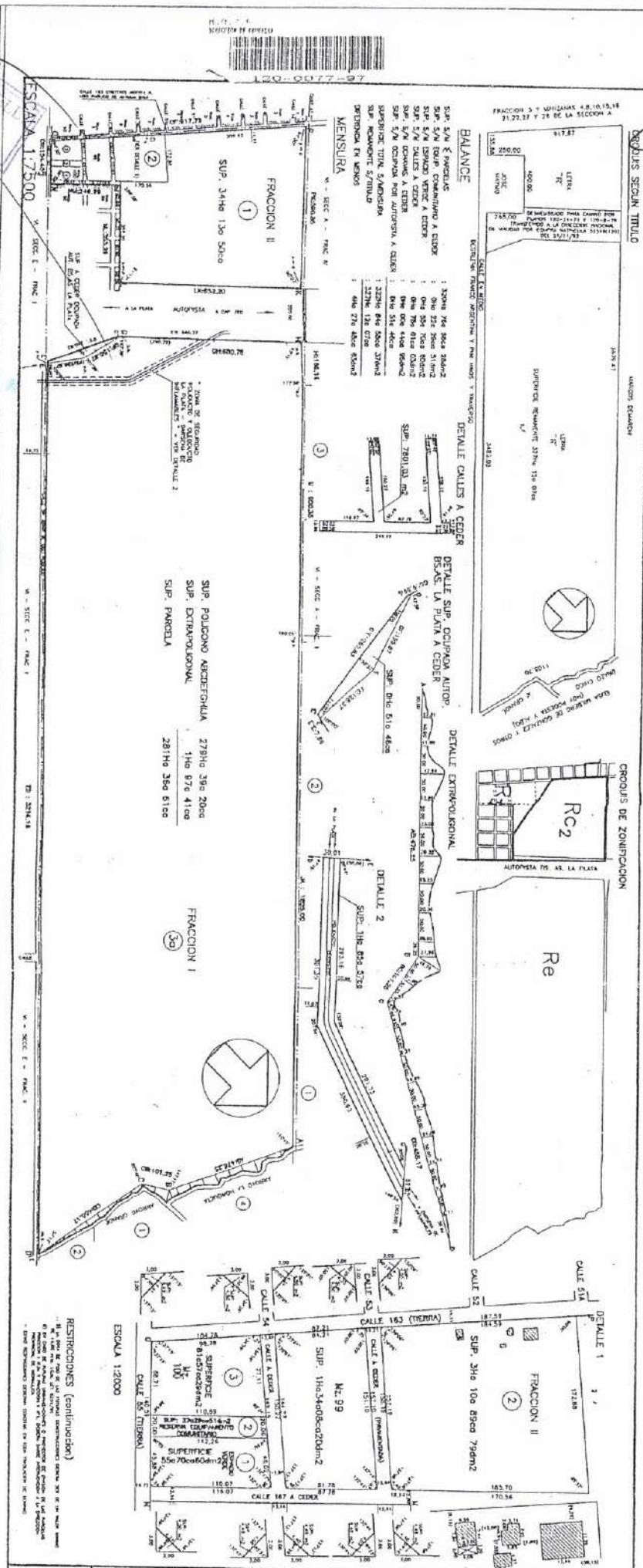
PARTIDO

120



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

AS CAMP  
ESCRIBANO  
MAT 4905  
AMPTIELLI  
JANO  
1905





Anexo 3:

Listado de Accionistas Antiguo Trinidad

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

| ORD | Adherente   |
|-----|---|
| 1   | 357 SRL   |
| 2   | 357 SRL   |
| 3   | Abrilla, Silvia                                   |
| 4   | Acevedo, María del Pilar (Moris)                  |
| 5   | Acevedo, Pilar (Frolz, 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 // Pérez Favorito Liliana |
| 39  | Anderle Carlos Reinaldo // Pérez Favorito Liliana |
| 40  | Ane Fernando // Bayon Elizabeth                   |
| 41  | Arias, Francisco                                  |
| 42  | Arias, Francisco                                  |
| 43  | Arluna, Diego                                     |
| 44  | Ballores, Silvina                                 |
| 45  | Ballón, Luis                                      |
| 46  | Bancalari de Bultrich, Estela                     |
| 47  | Bancalari de Bultrich, Estela                     |
| 48  | Bancalari de Bultrich, 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  | Berlizet, Marina                                  |
| 59  | Bernasconi, Juan                                  |
| 60  | Bernasconi, Sergio                                |
| 61  | Bertolini, Ana                                    |
| 62  | Bianchi Leonardo                                  |

NO  
05

|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 63  | Bidegain Alejandro                   |
| 64  | Botazzi, 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  | Campolonghi, 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  | Chinestrado 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 | Corlin, Celeste                      |
| 112 | Corlin, Celeste                      |
| 113 | Corlin, Celeste                      |
| 114 | Cordoba, Diego                       |
| 115 | Corral, Rosana                       |
| 116 | Correa Farrell, Santiago             |
| 117 | Crespi, Gaston                       |
| 118 | Crespi, Juan Carlos                  |
| 119 | Crespi, Maria Cecilia                |
| 120 | Crionopoulos, 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





|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| 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 Gianelli, Pedro                 |
| 139 | Di Giuseppe, 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 | Fariña, Rudesindo                  |
| 169 | Faura, Luis Diego                  |
| 170 | Fernandez de Epifani, Claudia      |
| 171 | Fernandez Saez, Jorge              |
| 172 | Fernandez, Alfredo                 |
| 173 | Fernandez, Alfredo                 |
| 174 | Ferrarini, Cesar                   |
| 175 | Ferrarini, Cesar                   |
| 176 | Ferreras, Pedro                    |
| 177 | Figini, Norberto                   |
| 178 | Figini, Norberto                   |
| 179 | Fiocchi, Mario                     |
| 180 | Fiocchi, Mario                     |
| 181 | Fiocchi, Mario                     |
| 182 | Flores, Ignacio                    |
| 183 | Florestano, Jorge                  |
| 184 | Florestano, Jorge                  |
| 185 | Font, Eduardo Andres               |
| 186 | Forin, Flavia/Lofeudo              |
| 187 | Fradiks, Jorge                     |
| 188 | Gadea, Mario                       |
| 189 | Gallo, Jose                        |
| 190 | Gallo, Jose                        |

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

CAMPITELLI  
IBANC  
T 4905

MPITELLI  
INO  
105

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 191 | Galmes, Antonio                   |
| 192 | Galmes, Antonio                   |
| 193 | Gandara, Martin                   |
| 194 | Gandara, Martin                   |
| 195 | Gandara, Martin                   |
| 196 | Garcia, Angel                     |
| 197 | Garimoldi, Maria Teresa           |
| 198 | Gauja/Pesaresi                    |
| 199 | Ghitti Ruben y Slusarczuk         |
| 200 | Ghitti Ruben y Slusarczuk         |
| 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 | Giovannardi/Cohen                 |
| 212 | Giovannelli, Pablo                |
| 213 | Gisande, Hugo                     |
| 214 | Glaría, Alejandro                 |
| 215 | Gomez Karina/Sandoval Gabriel     |
| 216 | Gonzalez Calderon, Silvia         |
| 217 | Gonzalez Gilardi, Pablo           |
| 218 | Gonzalez, Gabriel                 |
| 219 | Gravilotto, Malias                |
| 220 | Gravilotto, Malias                |
| 221 | Grudzien, Daniel                  |
| 222 | Guevara Zaefferer, Jorge          |
| 223 | Guevara Zaefferer, Jorge          |
| 224 | Guillan, Roberto                  |
| 225 | Guillan, Roberto                  |
| 226 | Guillan, Roberto                  |
| 227 | Gurucharrí, Nestor                |
| 228 | Gutierrez de Picasso Elena Amalia |
| 229 | Hanselmann, Rolf                  |
| 230 | Hasenclever, Vera                 |
| 231 | Hasenclever, Vera                 |
| 232 | Heintlein, Kurt                   |
| 233 | Heintlein, Kurt                   |
| 234 | Hermida Marile                    |
| 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                  |

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905



3 CAMPITELLI  
CRIBANO  
1417 4905

35  
NO  
MPITELLI

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 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 Marlas          |
| 286 | Luna Suarez, Stella Marlas          |
| 287 | Magro, Gabriel                      |
| 288 | Mangini, Ruben                      |
| 289 | Maqueira, 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 | Milanes, Gustavo                    |
| 303 | Minle Benjamin // Achaval Macarena  |
| 304 | Miño/Nagel                          |
| 305 | Molla Fernando y Cullor             |
| 306 | Molla, Fernando                     |
| 307 | Montes, Carolina                    |
| 308 | Montes, Carolina                    |
| 309 | Monroy 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                    |

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905



IMPTELLI  
NO 05

IMPTELLI  
ANO  
905

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| 319 | Mutz, Gustavo                |
| 320 | Mutz, Gustavo                |
| 321 | Nasjleti, 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 | Nozieres/Blanchi             |
| 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 | Otumuro, Pablo               |
| 339 | Otumuro, Pablo               |
| 340 | Padrones, Alicia             |
| 341 | Pagano, Eduardo              |
| 342 | Paladino, Ariel              |
| 343 | Paladino, Ileana             |
| 344 | Panizza, Rolando             |
| 345 | Pardo, Jorga                 |
| 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 | Pete Florian, Claudia        |
| 369 | Pete, Silvia // Meier        |
| 370 | Pedro Jorge Ricardo          |
| 371 | Pedro Jorge Ricardo          |
| 372 | Pedro, Luis                  |
| 373 | Pedro, Luis                  |
| 374 | Pelliza, 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





NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 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 | Pezzoli, Diego                    |
| 393 | Pflaum//AAP                       |
| 394 | Pflaum//AAP                       |
| 395 | Pflaum//AAP                       |
| 396 | Pflaum//AAP                       |
| 397 | Pflaum//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 | Ponta, 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 | Recolat, Jose                     |
| 418 | Reim, Pablo                       |
| 419 | Reim, Pablo                       |
| 420 | Robledo Gabriel                   |
| 421 | Rolon, Luis                       |
| 422 | Romanuk, 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, Nellyda              |
| 431 | Rozanski, Clara                   |
| 432 | Rubler Alvarez, Rafael            |
| 433 | Rueda, Miguel                     |
| 434 | Sagripanti, Sandra                |
| 435 | Sagripanti, Sandra                |
| 436 | Salvallerra Mario                 |
| 437 | Samiller, Alberto Cosme           |
| 438 | Samiller, Cristian                |
| 439 | Samiller, Cristina Luz            |
| 440 | Samiller, Cristina Luz            |
| 441 | Samiller, Jorge Leon              |
| 442 | Sanchez Fontan Silvina            |
| 443 | Sanchez Fontan Silvina            |
| 444 | Santolani M. Florencia (Walgaard) |
| 445 | Saravia Guillermo                 |
| 446 | Sarmiento, Jose                   |

LAST  
ESCRIBANO  
MAY 2005  
NO  
CAMPITELLI  
105

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 447 | Saulnier Daniel          |
| 448 | Schultz, Gladys          |
| 449 | Seijas, Carlos           |
| 450 | Seijas, Carlos           |
| 451 | Sing Sung Ho (Andres)    |
| 452 | Slusarczuk, Jorge        |
| 453 | Slusarczuk, Jorge        |
| 454 | Soleoso, Mariano         |
| 455 | Soria, Carle             |
| 456 | Soria, Carlos            |
| 457 | Soria, Carlos            |
| 458 | Sotelo, Ana Maria        |
| 459 | Sotelo, Ana Maria        |
| 460 | Solerio, 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 | Tuccillo Fernando        |
| 470 | Tuccillo Fernando        |
| 471 | Turk, Mariano            |
| 472 | Turk, Mariano            |
| 473 | Turk, Mariano            |
| 474 | Vallone, Francisco       |
| 475 | Van Querkelberge, Pedro  |
| 476 | Van Querkelberge, 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               |

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905



CAMPITELLI  
RIBANCO  
T. 4905

CAMPITELLI  
RIBANCO  
T. 4905

|     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| 511 | Viebor SRL                         |
| 512 | Viebor SRL                         |
| 513 | Viebor SRL                         |
| 514 | Viebor SRL                         |
| 515 | Viebor SRL                         |
| 516 | Viebor SRL                         |
| 517 | Viebor SRL                         |
| 618 | Viebor SRL                         |
| 619 | Viebor SRL                         |
| 520 | Viebor SRL                         |
| 521 | Viebor SRL                         |
| 522 | Viebor SRL                         |
| 523 | Vieitez Otero, 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 | Wambu, 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 |

X

SECRETARIA  
P6

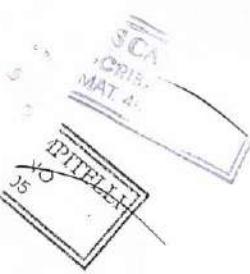
|   |
|---|
| NICOLAS CAMPITELLI<br>ESCRIBANO<br>MAT 4905 |
|---|

Anexo 4:

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 4905

Listado de Terceros con Derecho a Lote

| Nombre y Apellido             | Cantidad de lotes de 900 m <sup>2</sup> | 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%                  |



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

Anexo 6:

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

### 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

*[Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.]*



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 documentación respaldatoria que avala su condición.-

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 Aceptación") y demás documentación 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 condición 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 más etapas y en uno o más emprendimientos; (iii) 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 desarollarlos 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

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 escorrimiento, que el terreno requiera (altura de los lotes y los terraplenes, niveles de lagunas y defensas costeras).

106

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905

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 realizará 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 cálculo 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 FDMP 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

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905



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 cumpliese, o la condición resolutoria se cumpliese, 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.

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4905



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 banquinas, 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 entregara 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 tuvieran 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 (U\$S \_\_\_\_\_) en concepto de infraestructura domiciliaria.



Sres.

**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**

Av. \_\_\_\_\_

Ciudad de Buenos Aires

At.: Fiduciario

**PRESENTE**

Buenos Aires, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2016

**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:

Titulo:

DNI :



CERTIFICACION DE REPRODUCCIONES  
LEY 404



101

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. 4905



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.



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 impagadas 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 lograran 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 y 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 peticionara 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.

Considero 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 Pùblicos, 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, incorpozo 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



Is da Silveyra  
a

Huertos de Silveyra  
Secretaria

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 verificador 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 verificatoria..." 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

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

14



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 Declaracion  
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

*Brunius*

SILVIA M. BURGOS  
JEFATURA  
DEPARTAMENTO REGISTRAL  
INSPECCIÓN 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

MARÍA LIA MOLACHINO  
NOTARIA



ACTUACIÓN NOTARIAL

MARCELA ALEJANDRA FIASCHINI

Nº 12887501



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 tocopia debidamente certificada la agrego a la presente, soy 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**,

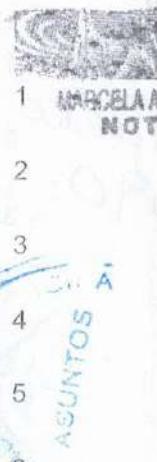
DPRP PCIA BUENOS AIRES  
01 04723411103/06/2016  
11:44:46 yme79 tp0521





BAA012887501

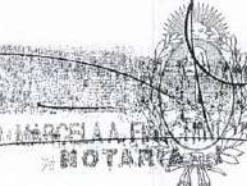
argento, con Documento Nacional de Identidad número 30.333.325, con C.U.I.T. número 20-30333325-9, nacido 21 el mayo de 1983, soltero, hijo de José Luis Abuchdid y de María Alejandra Knnees, domiciliado en la calle Superi 1636, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; el señor **GASTON PAYASLIAN**, argentino, 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.





# FACTUACIÓN NOTARIAL

BAA012887502



2

116

Código Civil", que tramitara ante el Juzgado en lo Civil Número 85, de la Ciudad de Buenos Aires, domiciliado en la calle Yerbal 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 conformar 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; inscripta en la Inspección



BAA012887502

MARCELA R.  
NOTAR

General de Justicia, con fecha 3 de julio de 1997, bajo el número 6907, del Libro 121, Tomo

2

A de S.A.; d) **Acta de Asamblea General Extraordinaria** número 8, del 26 de junio de

3

2014, cuyo resumen, por falta de espacio, conforme se consigna en el mismo, se encuentra la-

4

brado a fojas 100 del Libro de Actas de Asambleas número UNO de la sociedad, rubricado en

5

la Inspección General de Justicia, bajo el número 17915-97, con fecha 17 de marzo de 1997;

6

y su texto completo se encuentra pasado en los folios 33 a 38 del Libro de Actas de Directorio

7

número DOS de la sociedad, rubricado en la Inspección General de Justicia, bajo el número

8

40843-00, con fecha 29 de mayo de 2000; donde se resuelve avanzar con el acuerdo con Nue-

9

vas Marinas de Hudson Inversora S.A. bajo la premisa de procurar el levantamiento de la quie-

10

bra por avenimiento con el fin de poner en marcha el procedimiento de liquidación societaria,

11

que en copia agrego; e) **Acta de Asamblea General Extraordinaria** número 9, del 19 de ma-

12

yo de 2015, pasada en los folios 46 y 47, del Libro de Actas de Directorio número DOS rela-

13

cionado anteriormente; donde se designa al señor Ciero liquidador, transcripta conjuntamente

14

con el Acta número 10, e inscripta en la Inspección General de Justicia, su designación conjun-

15

tamente con el cambio de domicilio y disolución, el 14 de marzo de 2016, bajo el número

16

3994, del Libro 78 de Sociedades por Acciones, y f) **Acta de Asamblea** número 10, de fecha

17

28 diciembre de 2015, pasada en los folios 50 a 54 del Libro de Actas de Directorio, número

18

DOS, ya referido, por la que se autoriza al liquidador, a este otorgamiento, en las condiciones

19

estipuladas en la presente, que literalmente dice: "**Acta nº 10 - Asamblea General Extraordi-**

20

**naria.** En la ciudad de Buenos Aires, a los 28 días del mes de Diciembre de 2015, se reúnen

21

en Asamblea General Extraordinaria fuera de la sede social, en Av. Corrientes 821, 6to A, CA

22

BA, los accionistas de Puerto Trinidad S.A. Siendo las 19:00hs y en segunda convocatoria, se

23

abre esta asamblea informando el Sr Alejandro Ciero, en su carácter de Liquidador, que están

24

presentes 5 accionistas por sí (Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A., Martin Iglesias, Fran-

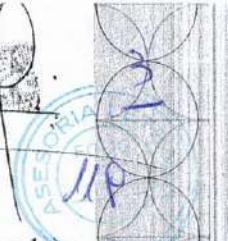
25

frisco Pes, Francisco Nowotny y Viebor SRL) y 6 representados (Juan Carlos Conno, Norber-



ACTUACION NOTARIAL

BA A012887503

MARCELA FIGINI  
NOTARIA

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

2 los que en conjunto representan 7.268.767 votos y un capital de \$37.375,34 representativos

3 respectivamente de un 88,18 % de la cantidad de votos de 8.243.266 y de un 65,73 % del capi

4 tal social de \$ 56.685,32. A. Designación del Presidente y de dos accionistas para firmar el ac

5 ta- Pide la palabra el Sr. Patricio Morris, en representación de la accionista María del Pilar A-

6 cevedo y mociona para que se designe al Sr. Alejandro Ciero como Presidente de la asamblea

7 y a los accionistas Eduardo Nowotny y Francisco Pes para firmar el acta. **Puesta la moción a**

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

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

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

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

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

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

14 explicación detallada de los puntos más importantes del balance, la situación de los créditos y

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

16 en Liquidacion. PUERTO TRINIDAD SOCIEDAD ANÓNIMA EN LIQUIDACIÓN - Núme

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

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

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

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

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

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

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

24 - 28/12/2015 - 31/12/2014 - PASIVO CORRIENTE - Otras Deudas (Nota 2.c y 3.c) -

25 50.434.751 - TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE - 50.434.751 - PASIVO NO CORRIEN-

BAA012887503

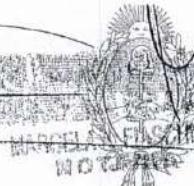


TE - Otras Deudas (Nota 2.c y 3.d) - - 25.186.031 - TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE - - 25.186.031 - TOTAL DEL PASIVO - 50.434.751 - 25.186.031 - PATRIMONIO NETO - (23.985.310) - 1.210.720 - TOTAL - 26.449.441 - 26.396.751. Dentro del activo de la sociedad se observa el valor de \$22.584.920 que se corresponde 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 tasa 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. Ciego 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 preexistentes 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) cau



ACTUACION NOTARIAL

BAAD12887504



1 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. Continua 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 extinguídos 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 cancele 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 liquidacion de Puerto Trinidad S.A., lo cual podría ocurrir en el ejercicio economico 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 sujetas 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 le gal que será útil para: 1) dar cumplimentar 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; y 2) garantizar la concreción del desarrollo inmobiliario iniciado por Puerto Trinidad S.A. mediante el aporte de dichos activos al Fideicomiso, para dar cumplimento 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 creditos exigibles, iii) el derecho de NMHI a recibir el Inmueble y/o otros activos de Puerto Trinidad S.A. para ser aportados en formal simultanea 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 pago previo a lograr la escrituracion de sus lotes. En consecuencia, se de pone a consideracion de la Asamblea la propuesta de la dación en pago de los derechos y activos de PTS A y del in-

MARCELA NOT

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

BAA012887505

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 centíreas; 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 centíreas; 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 ACREDITORES 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 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 contin-



# ACTUACION NOTARIAL

BAA012887506

NOTARIA 122  
FOLIO 122

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

BAA012887506

en el Salón de Eventos del complejo Zencyt, 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 motiona 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, motiona 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, teniendo 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.**

MARZO  
2008

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

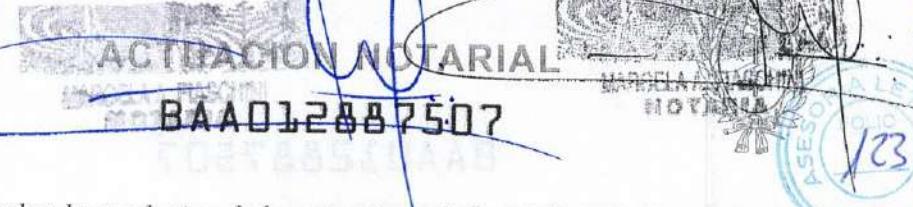
21

22

23

24

25



dad. 3. Informe sobre la resolucion de levantamiento de la quiebra por avenimiento. Nombra  
miento de Liquidador. Toma la palabra el Sr. Alejandro Ciero y expresa que al día de hoy la  
resolucion esta firme, pero que siendo que la Sociedad está en un estado de infra-capitaliza-  
ción y conforme se dispusiera en la anterior Asamblea de fecha 24 de Junio de 2014 corres-  
ponder 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 conoci-  
miento 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 u  
nanimidad. 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 gestio-  
nes 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 aboga-  
dos, la declaración jurada prevista en la Resolución General Nº 7/05 de la Inspección Gene-  
ral 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 considera-**  
**ción 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

BAA012887507

21.00 horas." Hay tres firmas. Dejo constancia que el acta de Asamblea trascrita, 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, 11º 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 Nélida 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

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

BAA012887508

NOTARIO  
Nº 129



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 Justicia, 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 número 82886-05, con fecha 18 de noviembre de 2005; por la que se autoriza el presente otorgamiento.- 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 surge 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, Alejandro Tomas Goggia, al folio 894 del protocolo de dicho año del Registro 489 de su adscripción; inscripta en la Matrícula 111385, Legajo 195618, el 9/10/2012 en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas; b) Acta de Asamblea General Extraordinaria Número 3, de fecha 14/12/2014, pasada a fojas 4 del Libro de Actas de Asambleas Nº 1 de elección de Autoridades 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 designación del lugar de celebración del acta relacionada en el apartado b); y d) Acta de Directorio

BAA012887508

1 MARCIA  
2 NOT  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

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 Felli 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 Maricula 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-

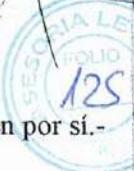


ACTUACION NOTARIA

INSTITUTO  
NOTARIAL

MARCA DE LA  
NOTARIA

BAA012887509



tón PAYASLIAN, Juan Carlos CONNO y Nahuel Mariano VIGNA, intervienen por sí.-

2 vi) El señor Fernando NOGUERA, interviene en su carácter de socio gerente de "OXANT  
3 GROUP S.R.L.", CUIT 30-70962737-2, con domicilio en calle 25 de Mayo 158, 2º piso, Oficina 47, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y domicilio fiscal en Avenida de Los Lagos 5 6855, Piso 1º, Departamento 115, Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, persona 6 y representación que acredita con: a) **Constrato Constitutivo** por instrumento privado de fecha 30 de septiembre de 2005, e inscripta en el Registro Público de Comercio de la 7 Inspección General de Justicia con fecha 25 de noviembre de 2005, bajo el Número 9347 del 8 Libro 123 de SRL, b) **Modificación del contrato** por instrumento privado de fecha 17 de mayo 9 de 2011, inscripto en el Registro Público de Comercio de la Inspección General de Justicia 10 con fecha 13 de junio de 2011, número 5246, del Libro 136 de SRL, por el cual se lo designa 11 gerente de la sociedad, y c) **Acta de reunión** de socios de fecha 15 de febrero de 2016, por la 12 que se resuelve y autoriza el presente otorgamiento. La sociedad que representa, actúa en su 13 condición de fiduciaria del "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**", celebrado por 14 contrato privado de fecha 18 febrero de 2016, CUIT 30-71518930-1, con domicilio fiscal en 15 Avenida de Los Lagos 6855, Primer Piso, Departamento 115, Edificio Puerta Norte 1, Nordelta, 16 Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, inscripto en el Registro Público de Contratos 17 de Fideicomisos, del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, bajo el Número RL-2016- 18 10954275 - DGEGRAL, con fecha 18 de abril de 2016, que se protocoliza en la PARTE II) 19 de la presente.- He tenido la documentación relacionada a la vista, y en fotocopias debidamente 20 certificadas, las agrego a la presente, doy fe.- Y en el carácter invocado, requieren de forma 21 notarial a sus declaraciones que interpreto y redacto a continuación: **PARTE I: PRIMERO:** 22 **ANTECEDENTES:** Las partes manifiestan que la presente instrumentación se formaliza en 23 el marco de los siguientes antecedentes: a) Que, "**VICBOR S.R.L.**", "**MOVIXIMITY S.A.**" 24 ", **Martin IGLESIAS, Martín Pablo GANDARA, Juan Ignacio ABUCHDID, Jorge Víctor** 25



BAA012887509

tor Mario ORIOL, Gastón PAYASLIAN, Juan Carlos CONNO, Nahuel Mariano VIG-  
NA, y "NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.", son acreedores cesiona-  
rios titulares de créditos dinerarios verificados en el proceso de la quiebra de "Puerto Trinidad  
S.A." que trámite 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, ofre-  
ció 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 pre-  
feridas 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 Li-  
bro de Actas de Direcotorio 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 nº 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. Santia-  
go Manuel Quiben y sus letradas patrocinantes Dras. Fernanda López Spagnol y Karina Ma-  
zzone. 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 ac-  
cionistas por sí y 82 representados, los que en conjunto representan 2.627.801 votos y un capi-



ACTUACION 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 es-

ta asamblea se está realizando con autorización judicial, a lo que se le responde por la negati-

va 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 co-

nocimiento de la ocurrencia de esta asamblea. Asimismo el accionista Arturo Alonso Peña ma-

nifiesta que pese a la quiebra, los órganos sociales continúan existiendo y cuentan con faculta-

des 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 represen-

tación 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 unanimi-**

**dad.** 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 admis-

tir 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-

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

MARCELA PIAZZA  
NOTARIA

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-

LEGALES

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

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 entcontrará 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 MARÍA  
NOTARIA



que plantea el desafío de la conclusión del proyecto inmobiliario de Puerto Trinidad de forma tal que los accionistas tengan 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 patrocinantes 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 ciertos accionistas, alcanzando también acuerdos sobre los restantes incidentes en trámite de modo de despejar las incertidumbres.



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 solo 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 escriturarse 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 definitivo 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



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 Martín IGLESIAS, VICBOR S.R.L. representada por el señor Antonio Torrecilla, Moviximity S.A. representada por Martín IGLESIAS, Martín Pablo GANDARA, Martín 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 simultáneamente al Fideicomiso Marinas del Plata, en calidad de fiduciante 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 avvenimento referido, el representante de "PUERTO TRINIDAD S.A. (en liquidación)" realiza los

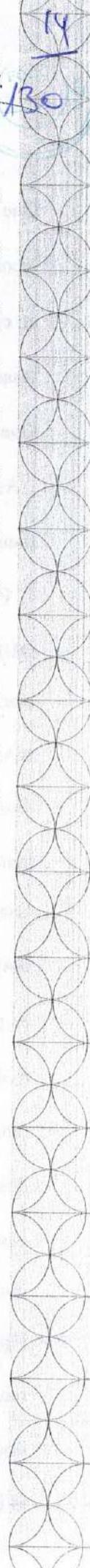


BAA012887513

siguientes actos: a) TRANSIERE EL DOMINIO PLENO A TITULO DE DACIÓN  
EN PAGO a "OXANT GROUP S.R.L.", quien adquiere el **DOMINIO FIDUCIARIO** de U  
NA FRACCION DE TERRENO, ubicada en la localidad de Hudson, partido de Berazate-  
gui, 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 te-  
rreno 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 te-  
rreno de Robustiano F. Acuña; al Nord Nord Este con el Rio de La Plata y al Sud Este, con so-  
brante de terreno. Observación: Su título no cita designación ni medidas lineales. Según Cédu-  
la 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 Pla-  
ta; al Sud Este, mil cincuenta y ocho metros nuevecentímetros, linando 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 se-  
tenta 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 cen-  
tímetros, el sexto ciento treinta y siete metros setenta centímetros, y el séptimo: trescientos o-  
chenta 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: \$ 2.374.83  
7.- Valuación Fiscal al acto: \$ 3.087.289.- b) "PUERTO TRINIDAD S.A. (en liquidación)"  
**CEDE, DA EN PAGO y TRANSIERE** en forma plena y absoluta a "OXANT Group SRL



ACTUACION NOTARIAL  
MARIELA FIASCHINI  
NOTARIA  
BAA012887514



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 organi-  
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      sentación 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      tres mil (\$ 6.223.000.-), de los cuales la suma de Pesos Tres millones cuatrocientos veintiue-  
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 re

al, 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 graban 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 notaría 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



MARCELA FUSCHI  
NOTARIA

ESTACION NOTARIAL

BAA012887515



15

131

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 ob-  
3ligación de pago, liberando a la autorizante de toda responsabilidad al respecto; y d) Que de-  
4claran 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 deslindado 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 Autorizante, dejo constancia que siendo que la transferencia del presente inmueble excede en el valor, 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) IMPUESTO 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 encuentra 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 dineraria 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 exhiben en este acto constancia de los comprobantes que acreditan los números de C.U.I.L., consignados al comienzo de la presente.- VII) RESOLUCION 1.817/2005 de la ADMINISTRACION 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, Nordelta, 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 transmitido, 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 Coactiva



1 va, Departamento de Cobro en Procesos Universales, de ARBA, con fecha 13 de abril de  
2 2016, expidió certificado, dejando constancia que no existe deuda exigible por impuesto inmo  
3 biliario, sobre la partida 120-048008-9.-

**PARTE II: PROTOCOLIZACION Y RATIFI-**

**CACION EN TODOS SUS TERMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:** Los

5 comparecientes manifiestan que, en cumplimiento del artículo 1669 del Código Civil y Co

6 mercial de la Nación, requieren mi intervención a los efectos de protocolizar por transcripción

7 el contrato "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**", celebrado en instrumento privado

8 de fecha 18 febrero de 2016, que ratifican en todos sus términos, y cuyo texto transcribo a

continuación: "**FIDEICOMISO MARINAS DEL PLATA**"; "**CONTRATO DE FIDEICOMI**

10 **SO "MARINAS DEL PLATA"**"entre: **VICBOR S.R.L., MOVIXIMITY S.A., MARTIN I**

11 **GLESIAS, JUAN IGNACIO ABUCHDID, GASTON PAYASLIAN, JUAN CARLOS**

12 **CONNO, JORGE VICTOR MARIO ORIOL, NAHUEL MARIANO VIGNA y MAR-**

13 **TIN PABLO GANDARA**, como "Acreedores Dinerarios", "Fiduciantes Clase A" y "Benefi

14 ciarios Clase A"; **NUEVA MARINAS DE HUDSON INVERSORA S.A.**, como "NMHISA

15 ", "Desarrollador", "Fiduciante Clase B", "Beneficiario Clase B" y "Fideicomisario"; y **O-**

16 **XANT Group S.R.L.** como "Fiduciario" 18 de Febrero de 2016 **Contrato de Fideicomiso**

17 **Fideicomiso "Marinas DEL PLATA"** El presente contrato de fideicomiso (el "**Contrato**

18 **de Fideicomiso**") se celebra en la Ciudad de Buenos Aires, el día 18 de Febrero de 2016, en

19 tre: 1) **VICBOR S.R.L.**, una sociedad de responsabilidad limitada, inscripta en Inspección Ge

20 neral de Justicia con fecha 22 de noviembre de 2004 bajo el Nro. 10596 del Libro 121 de So

21 ciedades Comerciales, CUIT Nro. 30-70933260-7, con domicilio en Hipólito Yrigoyen 1331,

22 Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Antonio Daniel

23 Torrecilla, D.N.I. Nro. 21.393.245, en su carácter de socio gerente; **MOVIXIMITY S.A.**, una

24 sociedad anónima, inscripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia

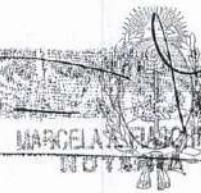
25 de Buenos Aires bajo el Folio 85.933, Resolución 7263 de fecha 9 de Octubre de 2012, CUIT

LEGALES  
NI  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

BAA012887516

MARCELA FM  
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 PAYAS LIAN**, 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 Yerbal 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 fiduciantes 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 "**Acreedor Dinerario**" o un "**Fiduciante Clase A**" o un "**Beneficiario Clase A**" y en forma conjunta los "**Acreedores 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



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; ce-  
5 sionaria 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 Inspección 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 Público 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 In-  
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-

mente 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 dineros 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 Secretaría 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 organismo en el proceso de quiebra; (C) QUE, NMHISA presentó y ofreció a PTSA, *ad referendum* 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 urbanización "*Premium*"; (vii) poner fin a las cuestiones litigiosas instrumentadas en distintos procesos incidentales a-



AGENCIACIÓN 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 226º 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

1 accionistas de PTSA titulares de acciones preferidas verificados en la Quiebra a su oferta de  
2 desarrollo del Inmueble y escrituración de lotes en el marco del Plan de Reconducción del Pro  
3 yecto; (G) QUE, en o antes de los noventa (90) días corridos a contar de la fecha de firma del  
4 presente, PTSA, NMHI y los Acreedores Dinerarios, suscribirán con PTSA un Acuerdo de Da  
5 ción en Pago y Cesión de Derechos, en virtud del cual, como contraprestación por (1) los com  
6 promisos ya cumplidos a la fecha por NMHISA y los compromisos pendientes asumidos por  
7 NMHISA, en el marco del Plan de Reconducción del Proyecto, (2) el otorgamiento de la carta  
8 de pago total a PTSA en cancelación de la totalidad (100%) de los pasivos dinerarios preferen  
9 tes de NMHISA y de los Acreedores Dinerarios, y (3) la conformación de una estructura jurídi  
10 ca que asegure y garantice el cumplimiento de las demás pautas del acuerdo de Plan de Recon  
11 ducción del Proyecto aprobado por la citada asamblea extraordinaria de PTSA del 26 de junio  
12 de 2014; PTSA como parte deudora, se obligará a transferir a NMHI y a los Acreedores Dine  
13 rarios como parte acreedora actuando "en comisión", consistentes especialmente -aunque no li  
14 mitado a- el dominio pleno e irrestricto sobre el Inmueble, y cederá a favor de estos, los Dere  
15 chos del Proyecto Antiguo Trinidad (el "**Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos**  
16 "), derechos que la parte acreedora cederá de manera inmediata y simultánea a este Fideicomiso  
17 junto con la firma del Acuerdo de Dación en Pago y Cesión de Derechos; (H) QUE, en el  
18 marco del Plan de Reconducción del Proyecto y la liquidación de PTSA, NMHISA ha diseñado  
19 la estructura legal -de la que forma parte el presente Fideicomiso- que prevé la transferen  
20 cia de los activos de PTSA en particular -aunque no limitado a- del dominio del Inmueble y  
21 los Derechos del Proyecto Antiguo Trinidad a este Fideicomiso (según se define más adelante)  
22 para dar debido y acabado cumplimiento al objeto liquidatorio de PTSA en un todo de  
23 conformidad con lo decidido en la Asamblea General Extraordinaria del día 26 de Junio del  
24 2014 y la Asamblea General Extraordinaria del día 28 de Diciembre de 2015, y de esta maner  
25 a establecer también un marco de garantía que asegure y garantice el cumplimiento de las pau



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 Fiduciarios 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 Fiduciarios 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 Titulo 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 "  
19     **Inmueble**"); (K) QUE, los activos de PTS, 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     duciarios 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

del Proyecto Antiguo Trinidad al Patrimonio del Fideicomiso, por medio del presente los Fiduciarios 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 Fiduciarios 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 Fiduciarios 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 Fiduciarios 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**

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

MARCELA FIASCHI  
NOTARIA

NBAAD12887520

20

136

1      **EXPUESTO**, las Partes resuelven celebrar el presente Contrato de Fideicomiso que se regirá  
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 Trinidad7      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 Derechos10     le asigna a dicho término en el Considerando (G) del presente. "**Afiliada11     considerará afiliada a otra si la primer Persona es Controlada por, está bajo el Control común  
12     de, o Controla a, la otra. "**AportesA-**  
13     **portes Adicionales14     concepto de capital deberán ser aportadas por los Fiduciarios al Fideicomiso, a *pro rata* de su  
15     respectiva Participación Proporcional, a efectos de sufragar Gastos e Impuestos del Fideicomis-  
16     so de conformidad con lo dispuesto en la Sección II del presente. "**Aportes Iniciales17     ca las sumas de dinero en efectivo en Pesos o en Dólares que en concepto de capital deberán  
18     ser aportadas por los Fiduciarios 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. "**Arquitectos21     dio Robirosa y/o Bodas Miani & Anger Arquitectos y/o Ingles Consultores S.A. "**Asambleas**  
22     **de Beneficiarios23     ciales del Beneficiarios en forma conjunta o indistinta. "**Asesor Comercial24     quier empresa a contratar especializada en el desarrollo, la comercialización y el gerenciamien-  
25     to de proyectos inmobiliarios. "**Asesores Impositivos******************

& 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 ejerza 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



NOTARIA NACIONAL

MARCELA FASCHINI  
NOTARIA

BAA012887521

MARCELA FASCHINI

NOVATO

21

137

- 1 Compraventa Antiguo Trinidad y los Boletos de Compraventa Nueva Marinas. "**Boleto de**
- 2 **Compraventa Antiguo Trinidad**": significa un boleto de compraventa suscripto 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

9 fica un boleto de compraventa suscripto 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

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 adquieren 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 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



## ACTUACIÓN NOTARIAL

MARCELA FERNANDEZ  
NOTARIA

BAA012887522



82

FOLIO 138

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. **"Controlada"**: es la Persona sobre la cual ejerce 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 PTS 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. "**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 FideicomisoDólares**" o "**U\$S**": 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. "**Fiduciante 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 otras



ACTUACION NOTARIAL  
NOTARIA 139

BAAD12887523

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 contingencias  
3 del Fideicomiso que ocurran o puedan ocurrir, con posterioridad al inicio de dicha devolución.  
4 **"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



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 Dere-  
cho 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 of-  
erta 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 Fiduciarios Iniciales y Beneficiarios, el Desarrollador, el Fideicomisario y el Fiduciario; y en caso de su incorporación al Fideicomiso mediante una notificación de cesión, los Fiduciarios Adicionales y Beneficiarios. **"Parte Vendedora"**: tendrá el significado asignado en la Sección X-  
VI del presente. **"Participación Proporcional"**: significa la proporción que representa la Par-  
ticipación de un Beneficiario en las Participaciones Totales, expresada como porcentaje (%). "Par-  
ticipación": tendrá el significado asignado en la Sección XIII del presente. **"Participacio-  
nes Ofrecidas"**: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. **"Participacio-  
nes Restringidas"**: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. **"Participa-  
ciones Totales"**: es el total de las Participaciones en el Fideicomiso. **"Patrimonio del Fideico-  
miso"**: tiene el significado que se le asigna en la Sección IV del presente. **"Período de Deci-  
sión"**: tendrá el significado asignado en la Sección XVI del presente. **"Persona"**: significa

IMPRESA  
1 NOV

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

BA A012887524



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 ventes, 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 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. **"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.



1 na a dicho término en el Considerando (A) del presente; el mismo podrá sufrir modificaciones  
2 y adaptaciones, que estarán a cargo del Desarrollador, en función de diversos factores, inclu-  
3 yendo pero no limitado a, la evolución de precios y costos de construcción, la estrategia co-  
4 mercial, el contexto macroeconómico, y las variaciones del mercado inmobiliario. "PTSA":  
5 significa Puerto Trinidad SA. "**Registro de las Participaciones6 le asigna a dicho término en la Sección XIII. "**Tercero7 Sección XVI del presente. "**Terceros con Derecho a Lote8 zadas en el listado del Anexo 4 ante quienes NMHISA celebró en el marco del Plan de Recon-  
9 ducción del Proyecto, un negocio jurídico que lo obligaba a transferir la posesión y dominio  
10 de algún lote o unidad funcional en el Inmueble. "**Transferencia11 nado en la Sección XVI del presente. "**Unidades Funcionales12 cionales con destino a vivienda, apto profesional, destino comercial, cochera, espacio guarda-  
13 coche u otros según se prevea en el Plan de Negocios, de los diversos Emprendimientos del  
14 Proyecto. "**Utilidades**" significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Clase A, las Ut-  
15 ilidades Clase B y las Utilidades Adicionales, ya sean Utilidades Líquidas o Utilidades en Espe-  
16 cie. "**Utilidades Clase A**" significa en forma conjunta o indistinta las Utilidades Líquidas y  
17 las Utilidades en Especie a las que tengan derecho exclusivo los Beneficiarios Clase A de a-  
18 cuerdo al presente. "**Utilidades Clase B**" significa en forma conjunta o indistinta las Utilida-  
19 des Líquidas y las Utilidades en Especie a las que tengan derecho exclusivo los Beneficiarios  
20 Clase B de acuerdo al presente. "**Utilidades en Especie21 des del Fideicomiso a los Beneficiarios mediante la entrega de Unidades Funcionales, confor-  
22 me lo dispuesto en el presente. "**Utilidades Líquidas**" significa la distribución de utilidades  
23 del Fideicomiso a los Beneficiarios mediante la entrega de sumas de dinero en efectivo. "**Utili-**  
24 **dades Adicionales**" significa la distribución de utilidades del Fideicomiso a los Beneficiarios  
25 Adicionales según las condiciones especiales de pago que se hayan definido para cada Benefi-************



BAA012887525

1  
2 MARCELA NO  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

aciario 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 Horarios **Anexo 6:** Detalle de Participación Proporcional de los Beneficiarios **Anexo 7:** Modo 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 Fiduciarios 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.



## NOTARIA 1 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESTACION DE LA UNION NOTARIAL  
IMPRESA FASCHI NOTARIA

BAA012887526

IMPRESA FASCHI  
NOTARIA

K3

26

1 ciario; 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 Fiduciarios; 13.El pago de las Utilida-

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 Iniciales  
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.**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 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 1666º 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 PTS, 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 1666º y siguientes del  
CCYCN - los Derechos del Proyecto Marinas del Plata. **Artículo 2.5.**Asimismo los Fiduciante-  
s 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



1 Marinas del Plata hecha en este acto por NMHISA en favor del Fiduciario; y (c) el compromiso  
2 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 Beneficiarios Clase A con derecho a recibir Utilidades Clase A y NMHISA es designado como  
4 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  
5 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 N  
6 MHISA 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



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



ACUERDO NOTARIAL

MARCELA A. FIASCHINI

BAA012887528

MARCIA A. FIASCHINI  
NOTARIA 146

28

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 totalmente o parcialmente para que sean desarrollados directamente por una o más Personas que cumplan dichos requisitos. El Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Desarrollador, podrá incluir 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 (v.gr. 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 Titulo IV, Capítulo 30, Arts. 1666º y siguientes del CCYCN. De conformidad con lo previsto en el Artículo 1674º 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



EXCEPCION NOTARIAL

BAAD12887529

卷之三

165

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 Fideico, 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

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 tam-

bién la incorporación de modificaciones no sustanciales a la Obra, al Plan de Negocios, al Pre

supuesto 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 aproba-

ción, 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 Desarrolla-

dor, de acuerdo con el Plan de Comercialización. **Artículo 3.9.**El Fiduciario no podrá rescin-

dir los servicios del Desarrollador sin el previo consentimiento de una Asamblea de Beneficia

rios, 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 Fidu-

ciarias que no deban aplicarse momentáneamente a la ejecución del Proyecto en Inversiones E

legibles, teniendo en consideración en todos los casos que los plazos de colocación de los fon-

dos líquidos deberán guardar relación con la ejecución del Proyecto. En todos los casos, las en-

tidades financieras en que se efectuaren los depósitos deberán ser Entidades Elegibles. **Articu**

**lo 3.11.**El Fiduciario podrá abstenerse de realizar actos que conforme al presente deba ejecu-

tar 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 A-

sesores 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



MARCELA A. FIASCHINI  
NOTARIA

TRAMAGACION 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 1685º 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 1757º 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 crediticios,  
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 Fideicomis-  
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-  
deicomiso**"). **Artículo 4.2.** El Fiduciario, en representación e interés de los Beneficiarios y en  
22 nombre del Fideicomiso, abrirá y mantendrá las siguientes cuentas fiduciarias (las "**Cuentas**  
23 **Fiduciarias**"):

24 (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 ne-  
cesaria 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, mantiene-  
das, 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 me-  
dida que ello sea necesario, (d) los Préstamos que le sean otorgados al Fideicomiso, (e) perió-  
dicamente 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 ejecu-  
ción 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 debituarán 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 ofici-  
nas del Fiduciario, los originales debidamente firmados y una copia simple de los mismos, el  
décimo (10º) Día Habil 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

IMPRESA EN ARGENTINA

NOTARIO N° 197

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 1676º 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 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 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



ESTADUACIÓN NOTARIAL

BAA012887532

MARCELA FERNANDEZ  
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 Fideicomitido; **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 1688º 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 1685º 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 Fideicomitido, 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-



CONSTITUCIÓN NOTARIAL

NÚMERO DE REGISTRO

BAA012887533



1 miso. A los fines del presente Artículo, los Fiduciarios 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 Fiduciarios. **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 Fideicomitido, (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



COLEGIO DE ESCRIBANOS Y NOTARIALES

MARCELA RUBIALEZ

MARCELA RUBIALEZ  
NOTARIA  
150

BAA012887534

(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 Fideicomitido 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido 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 relevantes. 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 Fiduciarios 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-



## ACTUACIÓN NOTARIAL

BAAO12887535



zonabilidad 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. **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 "Personas 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 Personas 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  
1  
a la casilla de correo electrónico oportunamente informada, de las Personas convocadas. **Artí-**  
2  
**culo 12.3. Quórum.** La Asamblea de Beneficiarios se considerará constituida en primera con-  
3  
vocatoria, con la presencia de Beneficiarios con Participaciones que representen al menos la  
4  
mayoría ( $>50\%$ ) de las Participaciones Totales y en segunda convocatoria, con la presencia de  
5  
Beneficiarios que representen al menos el 30% de las Participaciones Totales. **Artículo 12.4.**  
6

**Mayorías.** Las decisiones de la Asamblea de Beneficiarios en primera y segunda convocato-  
7  
ria se tomaran con el voto favorable de más del 50% de las Participaciones Totales presentes.  
8

**Artículo 12.5. Asamblea de Beneficiarios unánime. Sustitución por acuerdo escrito.** Las  
9  
Asambleas de Beneficiarios podrán celebrarse sin notificación de la convocatoria cuando se re-  
10  
únan Beneficiarios que representen el 100% de las Participaciones Totales. Podrán sustituirse  
11  
las Asambleas de Beneficiarios por acuerdo escrito debidamente notificado al Fiduciario por  
12  
Beneficiarios que representen el 100% de las Participaciones Totales. Asimismo en los casos  
13  
en que deba o pueda consultarse a una Asamblea de Beneficiarios, el Fiduciario, el Desarrolla-  
14  
dor o el Comité Ejecutivo, en su caso, podrán enviar una consulta por escrito a los Beneficia-  
15  
rios respectivos, en lugar de convocar formalmente a la Asamblea de Beneficiarios. **Artículo**  
16

**12.6.** Las Partes acuerdan que a los efectos de resolver cualquier Cuestión Reservada (según se  
17  
define más adelante) en una Asamblea de Beneficiarios se requerirá la presencia (quórum) y el  
18  
voto favorable de al menos el 66% (2/3) de las Participaciones Totales (una "**Mayoría Agra-**  
19

**vada de Beneficiarios**"). **Artículo 12.7.** Las siguientes cuestiones requerirán la expresa apro-  
20

bación por la Asamblea de Beneficiarios y serán consideradas "**Cuestiones Reservadas**": a)

La modificación de las disposiciones de la Sección XII aplicables a Asambleas de Beneficia-  
22

rios y de la Sección XVI a restricciones a la Transferencia de Participaciones. b) La modifica-  
23

ción a las disposiciones de la Sección XIII aplicables a Asignación y Distribución de Re-  
24

sultados, Utilidades Clase A, Utilidades Clase B y a Asignación y Distribución Anticipada de Re-  
25



ACTUACION NOTARIAL

BAA012887536



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



ACTUACION NOTARIAL

MARCELA FIASCHI NOTARIA 53



1 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 2

3 **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 4 Fideicomiso, *pari passu* con los Beneficiarios Clase A y Clase B, de las Utilidades Líquidas, 5 el porcentaje que fuera acordado en la adenda de cada Beneficiario Adicional. **Artículo 13.8.** 6

7 **Asignación y Distribución de Resultados.** Ocurrida la Fecha de Vencimiento, tal como lo 8 determine el Desarrollador mediante notificación escrita al Fiduciario, éste procederá a conformar 9 el Fondo de Contingencias, y a distribuir, los Fondos existentes en las Cuentas Fiduciarias 10 que no estén afectados al Fondo de Contingencias ni a Inversiones Elegibles, en el orden 11 de prelación que se indica a continuación: (i) al pago de los Gastos e Impuestos del Fideicomiso 12 devengados y exigibles; (ii) el pago de cualquier préstamo, *pari passu* entre los Beneficiarios 13 Participantes y otras Personas que participen en el préstamo, de corresponder; (iii) la devolución 14 *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 15 Clase B, al Beneficiario Clase B, conforme las prioridades que se establecen en el presente, y 16 (v) por último, la distribución *pari passu* de Utilidades Adicionales según la adenda de cada 17 Beneficiario Adicional. (la "Asignación y Distribución de Resultados"). **Artículo 13.9.**

18 **Asignación y Distribución Anticipada de Resultados.** En la medida que estando en curso de 19 ejecución una determinada Etapa, o habiendo concluido una Etapa, fuere previsible de acuerdo 20 a las estimaciones y cálculos financieros efectuados por el Desarrollador, que a partir de un 21 determinado período mensual las Cobranzas y/o los Fondos serán suficientes para sufragar los 22 Gastos e Impuestos del Fideicomiso necesarios para concluir dicha Etapa o completar la siguiente 23 Etapa, entonces el Desarrollador emitirá un Presupuesto Mínimo (a cuyo efecto debe- 24 25

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 celebre 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



CONTRATO DE FIDEICOMISO NOTARIAL

BAAB12887538



30

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-**

**ON 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 1668º 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 PARTICIPACIÓN**



## ACTUACION NOTARIAL

MARCELA MARIA HACINTH

NOTARIA

BAAO12887539

MARCELA MARIA HACINTH  
NOTARIA

30

1 NES. RESTRICCIONES A LA TRANSFERENCIA. Artículo 16.1. Los Beneficiarios se

2 obligan a no disponer, vender, transferir, ceder o de cualquier otra forma enajenar o disponer

3 por cualquier título alguna de sus Participaciones salvo de conformidad con lo previsto en la

4 presente Sección XVI. Artículo 16.2. Prohibiciones de Transferencia Permanentes (Personas

5 Restringidas). En ningún caso los Beneficiarios podrán disponer, vender, transferir, ce-

6 der o de cualquier otra forma enajenar o disponer por cualquier título sus Participaciones (in-

7 distintamente, una "Transferencia") a una Persona Restringida. Toda Transferencia se encuen-

8 tra condicionada a la aceptación previa, expresa y por escrito del Fiduciario, hecha en la res-

9 pectiva notificación de cesión. El Fiduciario podrá rechazar una Transferencia cuando el adqui-

10 rente propuesto sea, en el criterio del Comité Ejecutivo, una Persona Restringida. A tal efecto,

11 antes de realizar cualquier Transferencia, el Beneficiario deberá proveer al Desarrollador con

12 antelación razonable y por escrito todos los datos identificatorios y antecedentes personales

13 del adquirente propuesto, y el Desarrollador determinará si dicha Persona es o no una Persona

14 Restringida, comunicando su resolución al Fiduciario para que este acepte o rechace la Trans-

15 ferencia. Artículo 16.3. Carácter General de los Derechos Políticos. Régimen diferencia-

16 do de los Derechos Económicos. La Participación Proporcional otorga idénticos derechos po-

17 líticos entre los Beneficiarios, no existiendo entre ellos distinción alguna en cuanto a poder de

18 voto. Por su parte, la devolución de los Aportes y la distribución de las Utilidades a los Benefi-

19 ciarios Clase A y a los Beneficiarios Clase B, que conforman los derechos económicos de los

20 Beneficiarios, se hará en forma diferenciada conforme lo dispuesto en los Artículos 13.5., 13.

21 6. y 13.7. del presente. Artículo 16.4. Gastos de Transferencia. Cada Beneficiario deberá so-

22 portar los gastos e Impuestos que correspondan a la Transferencia de sus Participaciones. Artí-

23 culo 16.5. Transferencias Permitidas. Si un Beneficiario (la "Parte Vendedora") (i) recibie-

24 ra de una Persona, sea o no un Beneficiario, y que no sea en el criterio del Desarrollador, una

25 Persona Restringida (el "Tercero"), a quien deberá habersele informado previamente las limi-

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 preventivamente 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 de sea 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-



cia 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 ejercan 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 (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. **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 su-



jeta a los términos del presente, a cuyos efectos el adquirente deberá suscribir conjuntamente

1

con el Beneficiario cedente y entregar al Fiduciario, la Notificación de Cesión. Lo anterior es

2

sin perjuicio del derecho de los Beneficiarios de disponer libremente de sus derechos patrimo-

3

niales relativos a las Utilidades. **Artículo 16.10. Nulidad en caso de incumplimiento.** Cual-

4

quier Transferencia de Participaciones hecha por alguno de los Beneficiarios en violación de

5

las disposiciones previstas en la presente Sección será nula de pleno derecho y no tendrá vali-

6

dez alguna frente a los restantes Beneficiarios, el Tercero, el Fiduciario u otras Personas en ge-

7

neral. La Parte incumplidora será responsable por los daños y perjuicios derivados de tal in-

8

#### **SECCIÓN XVII DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE.**

9

**Artículo 17.1.** A todos los efectos del presente Contrato de Fideicomiso, las Partes constitui-

10

yen domicilios especiales en los domicilios que se indican en el encabezado del presente y en

11

cada Notificación de Cesión, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extraju-

12

diciales que se realicen con motivo del presente Contrato de Fideicomiso. Las Partes acuerdan

13

que, a los fines legales y fiscales, el domicilio del Fideicomiso será 25 De Mayo 158, 2do pi-

14

so, Oficina 47, CABA. **Artículo 17.2.** Dichos domicilios subsistirán hasta tanto sean reempla-

15

zadas por otro domicilio de la República Argentina, y tal reemplazo sea notificado a las restan-

16

tes Partes por medio escrito y fehaciente. **Artículo 17.3.** Todas las notificaciones, pedidos, re-

17

clamos y otras comunicaciones exigidas o permitidas en virtud del presente Contrato de Fidei-

18

comiso se harán por escrito y se considerarán debidamente efectuadas una vez entregadas en

19

persona, o recibidas en el caso de cartas, documentos o telegramas colacionados, en los domi-

20

cilios antes indicados. La constancia de envío de correos electrónicos enviados a casillas de co-

21

rreo electrónico válidas debidamente informadas por escrito por las Partes se reputan válidas y

22

suficientes. **Artículo 17.4.** La celebración, interpretación y cumplimiento de este contrato se

23

regirá íntegramente por las leyes de la República Argentina. **Artículo 17.5.** Todo conflicto, di-

24

ferendo o controversia que se suscite entre las Partes en relación con este Contrato de Fideico-

25



## ACTUACIÓN NOTARIAL

BAAO12887541

NOTARIA  
NOTARIA  
NOTARIA  
NOTARIA

15F

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 Nº 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  
1 un sello que dice: firmas certificadas en sello N° F012413064, Bs. As. 18-02-2016. Conste. y  
2 Anexos F002632731 y F002632732, hay una firma ilegible y un sello que dice: NICOLAS  
3 CAMPITELLI ESCRIBANO MAT. 4905. Las firmas se encuentran certificadas y legalizada  
4 la firma del escribano ante el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. A ruego  
5 de las partes transcribo a continuación los Anexos del fideicomiso, los que habían sido proto-  
6 colizados por anexión, a saber: "Anexo 1: MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA - MARI-  
7 NAS DEL PLATA. 1.- Introducción: Ubicado en el Partido de Berazategui, dentro de las  
8 fracciones de terreno próximas a la estación Plátanos del Ferrocarril General Roca, con nomen-  
9 clatura: a) Parcela 3a de la Fracción I, de 281 hectáreas, 36 áreas y 61 centiáreas; Nomenclatu-  
10 ra Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a, b) Parcela 1 de la Fracción I, 54 hectá-  
11 rea, 31 áreas, 35 centiáreas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela  
12 355 has, conforme al plano que se adjunta, se encuentra emplazado **MARINAS DEL PLA-**  
13 **TA**, un barrio cerrado con 1800 terrenos que promedian los 800 metros cuadrados como así  
14 también áreas multifamiliares, deportivas, educativas y comerciales. Las actividades dominan-  
15 tes a desarrollarse serán residencial y recreativa orientada a las actividades deportivas. El terre-  
16 no cuenta con arboleda natural en la parcela 1 y 2 junto con un entorno propicio para la prácti-  
17 ca de actividades deportivas. El proyecto se desarrollara en 2 grandes etapas. a) Etapa Lagu-  
18 nas en la parcela 3; y b) Etapa Isla en las parcelas 1 y 2. Dentro de la Etapa Lagunas, se ha pro-  
19 yectado la construcción de nueve (9) barrios en subetapas independientes entre si junto con el  
20 macrolote ubicado sobre la autopista. En la Etapa Isla, se prevé la construcción de un único ba-  
21 trio y el macrolote de uso mixto. Cada espacio multifamiliar será tratado también como una  
22 subetapa independiente. Se han proyectado un total de 1800 lotes para viviendas unifamiliares  
23  
24  
25



# ACTUACION NOTARIAL

BAAO12887542



1 y 12 lotes multifamiliares ubicados a lo largo del predio. **2.- Dimensiones - Balance de Su-**  
2 **perficies.** Superficie total del Predio 355 has, Superficie Área Unifamiliar 152 has, Superficie  
3 Multifamiliar 9 has, Superficie Circulación interna 19 has, Superficie de Esparcimiento Co-  
4 mún 172 has (Colegio, Deportes, Comercios, Lagunas, Parques, Senderos, Bicisendas, etc.),  
5 Superficie Calles Perimetrales a Ceder 3 has, Densidad Unifamiliar (Ord 3010) 70 hab/ha,  
6 Densidad Multifamiliar (Ord 3010) 300 hab/ha, FOS unifamiliar (Ord 3010) 0,5, FOT unifa-  
7 miliar (Ord 3010) 0,7, FOS multifamiliar (Ord 3010) 0,5, FOT multifamiliar (Ord 3010) 1,5,  
8 Cantidad de Habitantes Unifamiliar (152x70) 10.640 hab, Cantidad de Habitantes Multifami-  
9 liar (9x300) 2.700 hab, Cantidad Total Habitantes 13.340 hab, Superficie Área Comercial  
10 44.657 m<sup>2</sup>, Superficie Área Educación 33.214 m<sup>2</sup>, Superficie Área Salud y Negocios 51.934  
11 m<sup>2</sup>, Superficie Área Deportes 60.233 m<sup>2</sup>, Superficie Área Verde (13.340x6m<sup>2</sup>) 80.040 m<sup>2</sup>,  
12 Superficie Reserva y Público (13.340x2m<sup>2</sup>) 26.680 m<sup>2</sup>, Sup. Calles perimetral a ceder  
13 28.602 m<sup>2</sup>, Frente Mínimo del lote unifamiliar (art 52/8912) 20 mts, Superficie Mínima del  
14 lote unifamiliar (art 52/8912) 500 m<sup>2</sup>. **3.- Régimen de subdivisión.** Según el proyecto actual  
15 MARINAS DEL PLATA se desarrollará bajo la figura de Propiedad Horizontal Especial de  
16 conformidad con el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. **4.- Detalles áreas residen-**  
17 **ciales y áreas comunes.** El emprendimiento comprenderá las siguientes áreas: (a) Áreas Resi-  
18 denciales Unifamiliares y Multifamiliares, (b) Áreas Comunes. (a) Las "Áreas Residenciales"  
19 del emprendimiento proyectadas: (i) 1800 parcelas con destino vivienda unifamiliar, (ii) 12 par-  
20 celas residenciales multifamiliares. (b) Las "Áreas Comunes" del emprendimiento proyecta-  
21 das: (i) Vías de circulación. (ii) Espacios deportivos: a) Canchas de Futbol, Tenis y Rugby  
22 con medidas reglamentarias. b) Senda aeróbica. (iii) Espacios recreativos y sociales: (a) Zonas  
23 de espaciamiento y juegos infantiles sobre las lagunas. (b) Club House de aproximadamente  
24 250 m<sup>2</sup>. (iv) Espacios administrativos, de servicios y de seguridad del Emprendimiento. (v)  
25 Demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del Emprendimiento. **5.- Infraes**



BAA012887542

tructura 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 Se-

guridad 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 ex-

tracción en las zonas que oportunamente se indiquen. **5.3.- Evacuación de desagües pluvia-**

**les.** El sistema implementado por gravedad consiste en 3 lagunas interconectadas que permi-

ten, 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 a-

probada la Factibilidad Hidráulica y ejecutadas las obras respectivas en un 90% aproximada-

miente. **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 pa-

ra 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 pro-

yecto. Iluminación pública. Para el alumbrado público se instalarán columnas y farolas orna-

mentales 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 comu-

nnes, por el cual se prevé incorporar numerosas especies vegetales y la forestación de las me-

dias calles a ceder con especies típicas de la zona. El Estudio de Impacto Ambiental se encuen-

tra 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 pavimenta-

da con ejecución de drenes y alcantarillas. (conforme a disposiciones vigentes y plano aproba-

dor por la ADA). La vía de conexión de la caminería interna con la red externa se realizará a

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

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-Agustín, 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-Arluna, Diego; 44-Bai-

BAA012887543

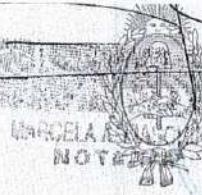
|    |  |
|----|--|
| 1  | lleres, Silvina; 45-Ballon, Luis; 46-Bancalari de Bullrich, Estela; 47-Bancalari de Bullrich, Es |
| 2  | tela; 48-Bancalari de Bullrich, Estela; 49-Banegas, Oscar; 50-Battisti, Maximo; 51-Bayon,        |
| 3  | Nestor; 52-Beccar Varela, Cosme; 53-Beccar Varela, Cosme; 54-Bello de Rueda, Elvira; 55-         |
| 4  | Bello, Andres; 56-Beltrmino, Gabriel; 57-Beltrmino, Gabriel; 58-Benitez, Marina; 59-Ber-         |
| 5  | nasconi, Juan; 60-Bernasconi, Sergio; 61-Bertolino, Ana; 62-Bianchi Leonardo; 63-Bidegain        |
| 6  | Alejandro; 64-Bocazzi, Ricardo; 65-Boccardo, Alfredo; 66-Boucheaux, Diego; 67-Bouc-              |
| 7  | heaux, Diego; 68-Bozzini Santiago; 69-Bozzini Santiago// Bailleres Silvina; 70-Bravo Wag-        |
| 8  | man, Mario Javier; 71-Brennan, Magdalena; 72-Buffa, Roberto; 73-Buono Leonardo // Metz           |
| 9  | Fernando; 74-Bustos, Graciela; 75-Cagnonero Fernando; 76-Cagnonero, Anibal; 77-Campo-            |
| 10 | longui, Carlos; 78-Candia liliana// Zaz Jorge; 79-Candia liliana// Zaz Jorge; 80-Candia liliana/ |
| 11 | / Zaz Jorge; 81-Canusso, Carlos; 82-Caprarro, Luis; 83-Cardenas, Jose; 84-Cardenas, Jose; 85-    |
| 12 | Carnevale, Adrian; 86-Carro, Silvina; 87-Caselli, Gustavo; 88-Cerdeira Daniel; 89-Cerdeira       |
| 13 | Daniel; 90-Cerviche, Horacio Ramon; 91-Cerviche, Matias; 92-Cerviche, Matias; 93-Cervi-          |
| 14 | che, Matias; 94-Cerviche, Matias; 95-Cervio Hernan; 96-Cervio Hernan; 97-Cervio Hernan;          |
| 15 | 98-Chinestrado Mariano; 99-Chinni /Roca Oscar Monica; 100-Ciriani, Angel; 101-Coda, Vic-         |
| 16 | tor; 102-Coda, Victor; 103-Conno, Juan Carlos; 104-Conno, Juan Carlos; 105-Conno, Juan           |
| 17 | Carlos; 106-Conno, Juan Carlos; 107-Conno, Santiago Pedro; 108-Conno, Santiago Pedro;            |
| 18 | 109-Conno, Santiago Pedro; 110-Conte, Jorge; 111-Contin, Celeste; 112-Contin, Celeste; 113       |
| 19 | -Contin, Celeste; 114-Cordoba, Diego; 115-Corral, Rosana; 116-Correa Farrell, Santiago; 117      |
| 20 | -Crespi, Gaston; 118-Crespi, Juan Carlos; 119-Crespi, Maria Cecilia; 120-Cronopoulos, Ba-        |
| 21 | silio; 121-Cruces, Silvia; 122-Culler, Daniel; 123-D'Alessandro, Hector ; 124-D'Angelo, Fran-    |
| 22 | cisco; 125-D'Angelo, Francisco; 126-Dall'Orso, Carlos; 127-Dalla Via, Luciano; 128-Dalla         |
| 23 | Via, Luciano; 129-De La torre, Maria de las Mercedes; 130-De Latorre, Norberto; 131-De Ro        |
| 24 | sa, Daniel; 132-De Rosa, Guillermo; 133-Del Valle, Horacio (Sucesion); 134-Del Vecchio,          |
| 25 | Gustavo; 135-Delgado, Daniel; 136-Delgado, Daniel; 137-Dello Russo, Bibiana; 138-Di Gian         |



AUTHORISACION NOTARIAL

MARCELA FUSCHINI  
NOTARIA

BAA012887544



citi, 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, Fla-  
via; 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-Fariña, Rudesindo; 169-Faura, Luis Diego;  
170-Fernandez de Epifani, Claudia; 171-Fernandez Saenz, Jorge; 172-Fernandez, Alfredo;  
173-Fernandez, Alfredo; 174-Ferrarini, Cesar; 175-Ferrarini, Cesar; 176-Ferreras, Pedro; 177-  
Figini, Norberto; 178-Figini, Norberto; 179-Fiocchi, Mario; 180-Fiocchi, Mario; 181-Fiocchi,  
Mario; 182-Flores, Ignacio; 183-Florestano, Jorge; 184-Florestano, Jorge; 185-Font, Eduardo  
Andres; 186-Forin, Flavia/Lofeudo; 187-Fredriks, Jorge; 188-Gadea, Mario; 189-Gallo, Jose;  
190-Gallo, Jose; 191-Galmes, Antonio; 192-Galmes, Antonio; 193-Gandara, Martin; 194-  
Gandara, Martin; 195-Gandara, Martin; 196-Garcia, Angel; 197-Garimaldi, Maria Teresa;  
198-Gauna/Pesaresi; 199-Ghitti Ruben y Slusarczuk; 200-Ghitti Ruben y Slusarczuk; 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 Slusarc-  
zuk ; 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-  
Glaria, Alejandro; 215-Gomez Karina/Sandoval Gabriel; 216-Gonzalez Calderon, Silvia; 217-  
Gonzalez Gilardi, Pablo; 218-Gonzalez, Gabriel; 219-Graviotto, Matias; 220-Graviotto, Ma-  
tias; 221-Grudzien, Daniel; 222-Guevara Zaafferer, Jorge; 223-Guevara Zaafferer, Jorge; 224-  
-Guillan, Roberto; 225-Guillan, Roberto; 226-Guillan. Roberto; 227-Gurucharri, Nestor; 228-  
Gutierrez de Picasso Elena Amalia; 229-Hanselmann, Rolf; 230-Hasenclever, Vera; 231-Ha-

BA A012887544

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

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-Lo feudo, 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-Maqueira, 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-Mi ño/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-Miller, 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

MARGA DE FIDUCIA  
NOTARIA

161

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

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

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  
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-  
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  
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;  
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;  
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

MARCELA A. GASCÓN

BAA012887546

MARCELA A. GASCÓN

NOTARIA

162

1 529-Volpe, Patricia; 530-Volpe, Patricia; 531-Volpe, Patricia; 532-Vomaro, Alejandro; 533-  
2 Waingad, Gustavo; 534-Wamba, Javier; 535-Zahon, Jose; 536-Zarazaga, Diego; 537-Zuble-  
3 na, Hector; 538-Zublena, Hector; 539-Silvy, Antonella (Posterior Asamblea 28/12/2015); 540  
4 -NMHI S.A. (Posterior Asamblea 28/12/2015); 541-NMHI S.A. (Posterior Asamblea  
5 28/12/2015). **Anexo 4:** Listado de Terceros con Derecho a Lote. Nombre y Apellido: Andres  
6 Cazes y Fernando Rossi, Cantidad de lotes de 900m2: 23, Categoría: Standard; Nombre y A-  
7 pellido: Santiago Quiben, Cantidad de lotes de 900m2: 2, Categoría: Standard; Nombre y Ape-  
8 llido: Adolfo de la Torre, Cantidad de lotes de 900m2: 2, Categoría: Standard; Nombre y Ape-  
9 llido: Isidro Becar Varela, Cantidad de lotes de 900m2: 1+1, Categoría: Rio, Standard; Nom-  
10 bre y Apellido: Emilio J Hardoy, Cantidad de lotes de 900m2: 4, Categoría: Standard; Nom-  
11 bre y Apellido: Emilio I Hardoy, Cantidad de lotes de 900m2: 2, Categoría: Standard; Nom-  
12 bre y Apellido: Fernanda Lopez Spagnol, Cantidad de lotes de 900m2: 1+1+2, Categoría:  
13 Rio, Laguna, Interno; Nombre y Apellido: Karina Massone, Cantidad de lotes de 900m2: 1+  
14 4, Categoría: Rio, Interno; Nombre y Apellido: Patricio Morris, Cantidad de lotes de 900m2:  
15 10, Categoría: Interno. Total: 54, 100%. **Anexo 5:** Detalle de Honorarios. El Fiduciario, ten-  
16 drá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad, mo-  
17 mento en el cual se renegociara de común acuerdo un nuevo honorarios: hasta \$20.000 + I-  
18 VA. El Desarrollador, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual: hasta el 10  
19 %de las utilidades brutas. Los Arquitectos, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario  
20 mensual hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$20.000 + IVA. El Asesor Comercial, ten-  
21 drá derecho a percibir el siguiente honorario mensual hasta la obtención de la Factibilidad: has-  
22 ta \$20.000 + IVA. Los Asesores Impositivos, tendrá derecho a percibir el siguiente honorario  
23 mensual, hasta la obtención de la Factibilidad: hasta \$10.000 + IVA. Los Asesores Legales,  
24 tendrá derecho a percibir el siguiente honorario mensual, renegociable cada 6 meses: hasta  
25 \$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.**

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



NOTARIA

MARCELA A. FIASCHI  
NOTARIAMARCELA A. FIASCHI  
NOTARIA

163

BAAO12887547

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 condición.- **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 Aceptación") y demás documentación 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 condición suspensiva que se obtenga la Fac-

tibilidad 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 ensancharlos 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.



ACTUACION NOTARIAL  
MARCELA ANA MARIA NOTARIA  
BAA012887548



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 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). 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 banquinas, 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



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 realizará 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 cálculo 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 en función de su 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 a la 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

BAA012887550



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

BAA012887550

1 sente, sobre el total de la superficie del Predio. En caso que la condición suspensiva no se  
2 cumpliese, o la condición resolutoria se cumpliese, por causas directamente atribuibles en for-  
3 ma directa al Oferente y/o a FMDP, a título de culpa o dolo, calificada como tal por sentencia  
4 firme de tribunal judicial competente, entonces el Aceptante podrá además, reclamar el resarci-  
5 miento de los daños y perjuicios ocasionados. Buenos Aires, // de // de 2016. Sres. FIDEICO-  
6 MISO MARINAS DEL PLATA. Av. // Ciudad de Buenos Aires. At.: Fiduciario. PRESEN-  
7 TE. **Ref: Carta de Aceptación.** De mi consideración: Por medio de la presente, me dirijo a  
8 usted con el fin de comunicarle fehacientemente mi aceptación a su Oferta Nro. // de fecha //  
9 de // de 2016. Sin otro particular, saludo a usted atentamente, Firma: //. Aclaración: Titulo: D-  
10 NI :" Dejo constancia que en cada hoja de los anexos transcriptos, hay nueve firmas ilegibles  
11 en la parte inferior, y en la parte superior, hay un sello que dice NICOLAS CAMPITELLI ES-  
12 CRIBANO MAT 4905, y hay una firma ilegible. IMPUESTO DE SELLOS: Las partes me ex-  
13 hiben los comprobantes de los pagos del impuesto de sellos abonado en el Banco de la Provin-  
14 cia de Buenos Aires, en el día de la fecha, correspondientes a la trasferencia de dominio y a la  
15 cesión de acciones y derechos, a saber: Por la transferencia de dominio, se abonó la suma de  
16 \$ 74.676 (pesos setenta y cuatro mil seiscientos setenta y seis), en la Sucursal 5007, Cajero  
17 0035080, Terminal 00000952, Transacción 00267612, número de control \*079-020779; y  
18 por la cesión de acciones y derechos, se abonó la suma de \$ 24.000 (pesos veinticuatro mil),  
19 en la Sucursal 5007, Cajero 0035080, Terminal 00000952, Transacción 00267613, número  
20 de control \*325-020779; cuyos originales tengo a la vista y agrego a la presente.- LEO nueva-  
21 mente a todos los comparecientes, quienes se ratifican de su tenor y así la otorgan y firman  
22 por ante mí, doy fe.-ALEJANDRO CIERO.-ANTONIO DANIEL TORRECILLA.-MARTIN  
23 IGLESIAS.-JUAN IGNACIO ABUCHDID.-GASTON PAYASLIAN.-JUAN CARLOS  
24 CONNO.-JORGE VICTOR MARIO ORIOL.-MARTIN MACKINLAY.-NAHUEL MARIA-  
25 NO VIGNA.-FERNANDO NOGUERA.-Está mi sello.-MARCELA ALEJANDRA FIAS-



## ACTUACION NOTARIAL

MARCELA A. FIASCHI  
NOTARIA



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.-



9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

BAA012887551



Wh

- 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



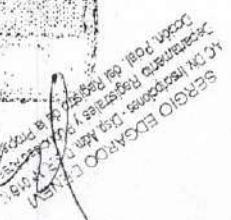
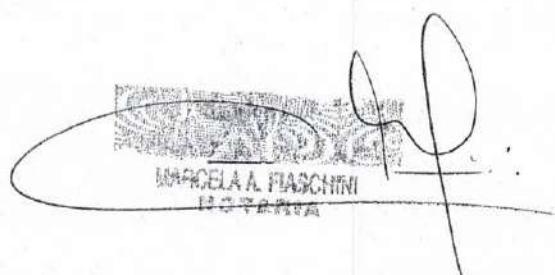
Registro de la Propiedad Inmueble  
de la  
Provincia de Buenos Aires



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 ochenta y siete mil quinientos uno al BAA Doce millones ochocientos ochenta y siete mil quinientos cincuenta y uno)



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  
ROTARI





## 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



MF



NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT. 505

## 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 14:16:34 -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'



CERTIFICACION DE REPRODUCCIONES  
LEY 404



171  
FOLIO 1

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.-

NICOLAS CAMPITELLI  
ESCRIBANO  
MAT 4505



Berazategui, 20 de julio de 2016

Al Señor

Intendente del Partido de Berazategui

Dr. Juan Patricio Mussi

S \_\_\_\_\_ / D:

De mi mayor consideración

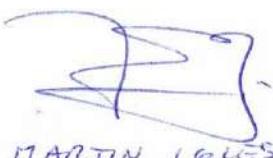
Ref. Expte 4011-9334/15.-

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.

  
MARTÍN COLOMÉ  
PRESIDENTE  
NUEVA MARINAS DE HUDSON  
INVERSOZA S.A.

02550

173



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

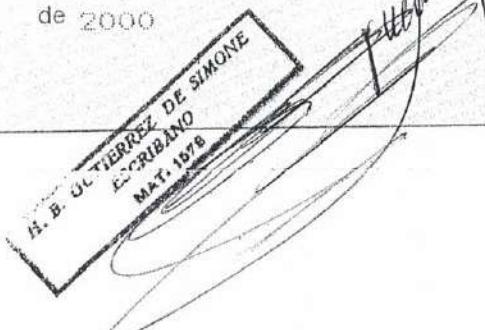
MARTA de JESUS LASCANO  
DESP. AREA INT. Y RUBR. DE LIBROS  
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA  
Número de  
Libro: 2  
**0134117**

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



LACHINO

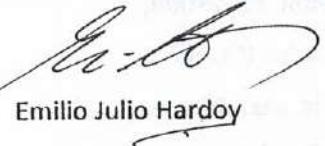
MARIA PIA MOJACHINO  
NOTARIA

339

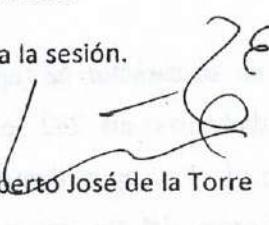
- c) Notificar a la Sindicatura para que participe de la asamblea extraordinaria a los efectos que pudieren corresponder.

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 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 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 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 siendo el presidente ni el vicepresidente presentes, corresponde que la asamblea – previo al tratamiento del orden del día- designe su presidente. El Sr. Jorge Oricel 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:

- 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.
- 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 mismos 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:

176

(i) Que esta propuesta -para el caso en que la misma sea aceptada por esta asamblea- se encuentra 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 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 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 motiona 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 motion 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



174

1  
A MOLACHINO  
2  
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.-

3

4

5

6

7

8

9

10

MARIA PIA MOLACHINO  
NOTARIA

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: FUERTO TRINIDAD S.A.  
SOCIEDAD ANONIMA

Domicilio: RECONQUISTA 01011 Piso 1

Libro: ACTAS DE DIRECTORIO

Consta de: 0100 páginas

Observaciones: COPIADOR

MARTA de JESUS LASCANO  
RES. AREA INT. Y RUE. DE LIBROS  
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA de  
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





MOLACHINO  
ARIA

Acta nº 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.

~~PAL~~ 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 está 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.

Certifico que la atestación correspondiente  
a esta fotocopia se formaliza en el folio de  
actuación notarial N° EA9009785400  
Berazategui, 14 de Diciembre de 2015





## CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA009785700



1 CERTIFICO, en mi carácter de Notaria Titular del Registro número Trece del  
2 partido de Berazategui, que el documento adjunto que consta de 3 (tres) 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 diciembre del año dos mil quince.- La  
5 presente certificación corresponde a Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 9  
6 de fecha 19 de mayo de 2015, pasada al folio 46 del Libro de Actas de Directorio N°  
7 2 de "PUERTO TRINIDAD S.A.", rubricado en la I.G.J., con el número 40843-00  
8 el 29 de mayo de 2000, y su respectiva rúbrica.-



02550

184  
MARCELA A. FASCHINI  
NOTARIA

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

COLEGIO DE ESCRIBANOS  
DE LA CAPITAL FEDERAL  
L 000548320

Rúbrica N°  
40843-QQ

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  
JESUS FABIAN X RUBEN DE LIBRADA  
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

B. B. ULTIERREZ DE SIMONE  
Escríbano  
MAT. 1978

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., Martin 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 mocion 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 más importantes del balance, la situación de los créditos 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 céntavos)

| ACTIVO  | 28/12/2015        | 31/12/2014        | PASIVO                               | 28/12/2015          | 31/12/2014        |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>   |                   |                   | <b>PASIVO CORRIENTE</b>              |                     |                   |
| Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)                                       | 3.864.520         | -                 | Otras Deudas (Nota 2.c y 3.c)        | 50.434.751          | -                 |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>3.864.520</b>  | -                 | <b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>    | <b>50.434.751</b>   | -                 |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |                   |                   | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>           |                     |                   |
| Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)<br>Bienes de Uso (Nota 2.b y Anexo I) | 22.584.920        | 3.811.830         | Otras Deudas (Nota 2.c y 3.d)        | -                   | 25.186.031        |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | <b>22.584.920</b> | <b>26.396.751</b> | <b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b> | -                   | <b>25.186.031</b> |
| <b>TOTAL</b>  | <b>26.449.441</b> | <b>26.396.751</b> | <b>TOTAL DEL PASIVO</b>              | <b>50.434.751</b>   | <b>25.186.031</b> |
|   |                   |                   | <b>PATRIMONIO NETO</b>               | <b>(23.985.310)</b> | <b>1.210.720</b>  |
|   |                   |                   | <b>TOTAL</b>                         | <b>26.449.441</b>   | <b>26.396.751</b> |

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 más 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 más

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 Cosa 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.

Continua 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 garantizar 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

3  
M. A. FASSETTI  
NOTARIA  
NOTARIA  
NOTARIA

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 cumplimentar el objeto liquidatorio de Puerto Trinidad S.A. en un todo de conformidad con lo decidido en la Asamblea General Extraordinaria del dia 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 cessionarios de creditos exigibles,
  - iii) el derecho de NMHI a recibir el Inmueble y/o otros activos de Puerto Trinidad S.A. para ser aportados en formal simultanea 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 de pone a consideracion de la Asamblea la propuesta de la dación en pago de los derechos y activos de PTS 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 estara sujeto a las siguientes cláusulas:

#### Dación en Pago.

- 1) PTS 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 centíareas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 3a y b) Fracción I, Parcela 1, de 54 hectárea, 31 áreas, 35 centíareas; Nomenclatura Catastral: Circ. VI, Sección B, Fracción I, Parcela 1, Partidas Inmobiliarias 120-102109-6 y 120-048008-9
- 2) PTS 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 Nº2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, y al expediente Nº10723/96 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 Fraccion 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 ACREDITORES 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 OCIENTA 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

FEB 63  
eje

sellos, tasas y cualquier otro gasto necesario para la realización de la transaccion 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 estarian cancelando la totalidad de los pasivos con excepción del credito 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 votacion la siguiente mecanica legal y contable a efectos de cumplir con los acuerdos precedentes:

1. Dar en Pago y Ceder a los cessionarios de créditos identificados en el Balance Parcial de Liquidacion previamente aprobado y actuando en comision la totalidad de los activos de Puerto Trinidad S.A.
2. Que en simultaneo el inmueble será aportado por los cessionarios al Fideicomiso que se creará al efecto de modo previo a la transaccion identificada en el punto 1.
3. Que en consecuencia, el nuevo titular de dominio sera el Fideicomiso.
4. Que el fideicomiso tendrá por objeto ser el marco y el vehiculo 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 si 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 razon, ajena al Fideicomiso, no fuera posible la realizacion del barrio, deberá contener una clausula de garantia a los accionistas adherentes para que puedan recibir el proporcional a los metros cuadrados 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 realizar la transferencia de activos y derechos como asi tambien 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 continuacion, 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 adhesion al nuevo proyecto o su deseo de no escriturar a cambio de percibir 5000 dolares, 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 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 continuacion

"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 está 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 Pez 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° EAA 010014564  
Berazategui, 94. de Julio de 2016.



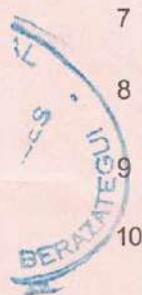


## CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAAD010014567



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 Nº 10 de fecha  
6 28/12/2015, pasada a fojas 50 del Libro de Actas de Directorio Nº 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.-

MARCELA A. FIASCHINI  
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 recaratarular el presente expediente, con la denominación "Emprendimiento Urbanistico Marinas del Plata".

Pase a Mesa General de Entradas.

  
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 Nº 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 Nº 126498/2002) de fecha 10 de febrero de 2015
- Copia Trámite de disolución de Puerto Trinidad ante IGJ, certificado.
- Copia Escritura Nº69 de Transferencia de Dominio y Cesión de Derechos por Dación en Pago, certificada
- Copia certificada del Certificado Registro Público de Contratos de Fideicomiso Nº RL – 2016 – 10954275 – DGEGRAL. "Fideicomisos Marinas Del Plata" CUIT Nº 30715189301

- Acta de Asamblea General Extraordinaria Nº 8 de fecha 26 de Junio de 2014 certificada.
- Acta de Asamblea General Extraordinaria Nº 9 de fecha 19 de Mayo de 2015 certificada
- Acta de Asamblea General Extraordinaria Nº 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 trató ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia Comercial Nº3 Secretaría Nº 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. llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria pasada en Acta Nº8, 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 vía 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 interviente 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 Nº9 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 Nº10, de fecha 28 de Diciembre de 2015, la cual se encuentra transcripta en Escritura Nº69 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 cessionarios, 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 Nº2406-6161/97 de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas, y al expediente Nº10723/96 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 consideró 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 Nº69 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 Nº 8, 9 y 10 de Puerto Trinidad

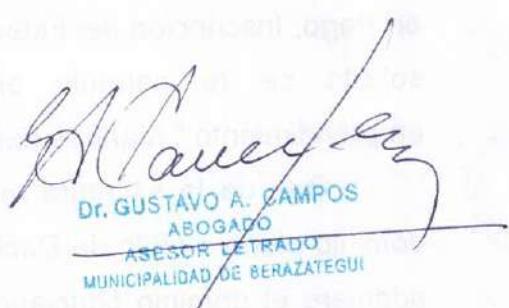
S.A. y solicitó se dé curso a las presentaciones a fin de continuar con las gestiones correspondientes.

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.

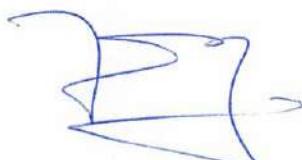
Pase a la Secretaría de Obras Públicas a fin de tomar conocimiento y emitir opinión técnica respecto de la documentación y proyectos correspondientes al desarrollo de mención.

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



Berazategui, 22 de Diciembre de 1920

Por medio de la presente tomo conocimiento de la nota  
elaborada por Asesoria Letrada a folios 189 a 191 y solicito  
copia de la misma.

  
MARTÍN IGLESIAS  
22-200-252.

n.  
10.  
ndn

✓



**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 fueron 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 ANGEL LARA  
 Arquitecto  
 Director General de  
 Desarrollo Urbano y Vivienda

Carlos Eduardo Balor  
 SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

R.C.B.D. Ezefiel  
 desleguez