



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten Signature]

N 021245942



1 PRIMERA COPIA. FOLIO 753. HIPOTECA EN GARANTÍA DE UNA OBLIGA-
2 CIÓN DE HACER: "INDUPLACK FIDUCIARIA S.A." a "BANCO DE SERVI-
3 CIOS Y TRANSACCIONES S.A.". ESCRITURA NÚMERO CIENTO CINCUEN-
4 TA Y TRES.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la Repú-
5 blica Argentina, a los treinta días del mes de mayo del año
6 dos mil diecisiete, ante mí, Escribano autorizante, compare-
7 cen: POR UNA PARTE, en nombre y representación de "INDUPLACK
8 FIDUCIARIA S.A." CUIT. 30-71271680-7, con sede social en Mon-
9 tiel 1975, segundo piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Ai-
10 res, su PRESIDENTE Emanuel Andrés L'ABBATE, argentino, naci-
11 do el 27 de enero de 1985, casado en primeras nupcias con A-
12 nabel Romina Pérez, Documento Nacional de Identidad 31.447.
13 856, CUIT 20-31447856-9, domiciliado en Country Club Banco
14 Provincia UF. 2105, Francisco Álvarez, Partido de Moreno,
15 Provincia de Buenos Aires; a quien identifico en los térmi-
16 nos del inciso "b" del artículo 306 del Código Civil y Comer-
17 cial, por ser persona de mi conocimiento, y acredita la exis-
18 tencia de la sociedad, carácter invocado, autorización para
19 la realización del presente acto con la documentación que re-
20 lacionaré más adelante; y POR LA OTRA PARTE, en nombre y re-
21 presentación de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
22 CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, CUIT. 30-71556132-4, Regis-
23 trado el 26 de Enero de 2017 bajo el Número 927, Expediente
24 número 3426/2016, Resolución N° 18.491, de la Comisión Nacio-
25 nal de Valores, representado por su Administrador "QM ASSET

M.J. - R.P.I.
11 JUL 2017 11:36
DE00468567



N 021245942

MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S. 26
A.", CUIT. 33-70996557-9, con sede social en Avenida Ortiz 27
de Ocampo 3302, Módulo 2, Planta Baja, Departamento 3 de es- 28
ta Ciudad, lo hacen sus APODERADOS Flavio SIMONOTTO, argenti- 29
no, nacido el 3 de agosto de 1964, casado, Documento Nacio- 30
nal de Identidad 16.938.402, CUIL. 23-16938402-9; y Carlos 31
Federico DIEZ, argentino, nacido el 13 de noviembre de 1975, 32
casado, Documento Nacional de Identidad 24.594.501, CUIL. 23- 33
24594501-9, ambos constituyen domicilio en la sede de su re- 34
presentada; y a mérito del Poder General Amplio de Adminis- 35
tración y Disposición que con suficientes facultades para es- 36
te acto les fuera conferido por escritura número 72 del 20 37
de abril de 2017, pasada ante la Escribana de esta Ciudad Ma- 38
ría Cecilia Koundukdjian, al folio 408 del Registro Notarial 39
2000 a su cargo, el que en original he tenido a la vista y 40
en fotocopia autenticada obra agregado al folio 462 de este 41
Registro y Protocolo corriente al que me remito, manifestan- 42
do los mandatarios que el mismo permanece plenamente vigente 43
por no haberles sido revocado ni limitado de manera alguna, 44
del que surge la existencia de la sociedad que se relaciona- 45
rá más adelante; y en su carácter de Custodia del mencionado 46
Fondo el "BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A." CUIT. 30- 47
70496099-5, con sede social en Avenida Corrientes 1174, ter- 48
cer piso de esta Ciudad, lo hacen sus APODERADOS Carlos Al- 49
berto CAMPO, argentino, nacido el 26 de mayo de 1957, casa- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021245943



1 do, Documento Nacional de Identidad 13.305.022, CUIL. 20-
2 13305022-2; y Paula DE LA SERNA, argentina, nacida el 29 de
3 agosto de 1981, casada, Documento Nacional de Identidad 29.
4 047.844, CUIT. 27-29047844-3, ambos constituyen domicilio en
5 la sede de su representada; y a mérito del Poder General Am-
6 plio que con suficientes facultades para este acto, le fuera
7 conferido por escritura número 23 de fecha 7 de febrero de
8 2017, pasada ante la Escribana de esta Ciudad María Cecilia
9 Koundukdjian, al folio 92 del Registro Notarial 2000 a su
10 cargo, el que en original he tenido a la vista y en fotoc-
11 pia autenticada obra agregado al folio 462 de este Registro
12 y Protocolo corriente al que me remito, manifestando los man-
13 datarios que el mismo permanece plenamente vigente por no ha-
14 berles sido revocado ni limitado de manera alguna, del que
15 surge la existencia de la sociedad, lo que se relacionará
16 más adelante. Identifico a los cuatro últimos nombrados en
17 los términos del inciso "a" del artículo 306 del Código Ci-
18 vil y Comercial, mediante la exhibición que me hacen de los
19 documentos citados, que en fotocopia autenticada obran agre-
20 gados al folio 462 de este Registro y Protocolo corriente al
21 que me remito, con excepción del de Carlos Alberto Campos
22 que agrego a la presente. Los comparecientes manifiestan que
23 no se encuentran en trámite, ni proceso de limitación de su
24 capacidad, restringida, ni limitada la misma, para el otorga-
25 miento del presente acto jurídico, liberando al Autorizante



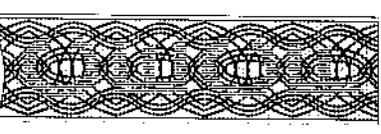
N 021245943

de toda responsabilidad. DICEN: Que han resuelto formalizar 26
un contrato de garantía hipotecaria de una obligación de ha- 27
cer, y demás obligaciones derivada de boletos de compraventa 28
inmobiliaria, el que se registrá por las siguientes cláusulas 29
y condiciones: **CAPÍTULO I. PRIMERA:** Que en el día de la fe- 30
cha simultáneamente con la presente, celebraron veintiséis 31
Boletos de Compraventa, con las cláusulas, modalidad y demás 32
condiciones que surgen de los mismos, por los cuales INDU- 33
PLACK FIDUCIARIA S.A. se obliga a transferir al Fondo QUIN- 34
QUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIA- 35
RIO LEY 27.260 -en adelante LA COMPRADORA-, y éste acepta 36
por intermedio de su representante en la extensión y modali- 37
dad prevista en dichos Boletos de Compraventa las unidades 38
designadas provisoriamente con las letras "B" y "G" del Pri- 39
mer Piso; "A", "B", "D", "G" y "H" del Segundo Piso; "A", 40
"B", "D", "G" y "H" del Tercer Piso; "A", "B", "C", "D", "E" 41
y "G" del Cuarto Piso; "A", "D", "H" e "I" del Quinto Piso; 42
"G" y "H" del Sexto Piso y "G" y "H" del Séptimo Piso, desti- 43
nadas a Vivienda y/o Apto Profesional, del edificio a cons- 44
truirse en esta Ciudad, con frente a la calle FRANCISCO ACU- 45
ÑA DE FIGUEROA número TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, entre las 46
de Cangallo y Potosí. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscrip- 47
ción 7, Sección 17, Manzana 78, Parcela 15-a. PARTIDA: 178542 48
-08.- **SEGUNDO:** I- Que INDUPLACK FIDUCIARIA S.A. es FIDUCIA- 49
RIA del "FIDEICOMISO ACUÑA DE FIGUEROA 333 de CAPITAL FEDE- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 021245944



1 RAL", CUIT. 30-71559490-7, con domicilio en Montiel 1975 de
2 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituido por Instru-
3 mento Privado del 12 de MAYO del año 2017 uno de los ejempla-
4 res obra agregado al folio 730 de este Registro y Protocolo
5 corriente, el que se encuentra inscripto con fecha 17 de Ma-
6 yo de 2017 bajo el N° CE-2017-11342539 - DGEGRAL en el Regis-
7 tro Público de Contratos de Fideicomisos, Gobierno de la Ciu-
8 dad de Buenos Aires, el que tiene por objeto la construcción
9 de un edificio de "Viviendas y/o apto Profesional" y "Coche-
10 ras" en el inmueble aludido. II- INDUPLACK FIDUCIARIA S.A.
11 es administradora del mencionado Fideicomiso -en adelante FI-
12 DEICOMISO o LA VENDEDORA- constituido el 12 de Mayo de 2017
13 para: (i) la construcción de un edificio de "Viviendas y/o
14 apto Profesional" y "Cocheras" en el inmueble aludido en ba-
15 se al proyecto que deberá ser aprobado por unanimidad de la
16 Asamblea de Fiduciantes a instancia de la Fiduciaria y (ii)
17 una vez finalizada la obra y subdividido el inmueble bajo el
18 régimen de Propiedad Horizontal, vender las unidades resul-
19 tantes o eventualmente adjudicarlas a los beneficiarios.- III
20 - La transferencia en propiedad a LA COMPRADORA se hará li-
21 bre de toda deuda y/o gravamen, con todos los impuestos, ta-
22 sas y contribuciones al día de la escritura y/o posesión -lo
23 que ocurriere antes- libre de inquilinos y/u ocupantes. LA
24 VENDEDORA responderá por evicción de los títulos en su car-
25 go. A partir de la fecha de entrega de la posesión y/o escri-



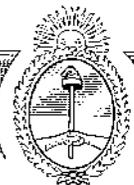
N 021245944

tura a su nombre -lo que ocurriere antes- los impuestos, ta- 26
sas, contribuciones que graven LA UNIDAD FUNCIONAL objeto de 27
esta compraventa, sus expensas ordinarias y/o extraordina- 28
rias y servicios serán a cargo de LA COMPRADORA. **IV-** La es- 29
critura traslativa de dominio a favor de LA COMPRADORA y/o 30
sus Cesionarios se otorgará ante el Escribano Público Luis 31
María Canosa Montero (titular del Registro Notarial 2136, 32
con domicilio en la calle Maipú N° 497 de la Ciudad Autónoma 33
de Buenos Aires) quien deberá notificar fehacientemente la 34
fecha del acto escriturario a LAS PARTES. Es obligación de 35
LA VENDEDORA entregar al Escribano, una vez en condiciones 36
de escriturar, toda la documentación necesaria relativa a 37
LAS UNIDADES FUNCIONALES comprometidas. El Impuesto a las Ga- 38
nancias, si lo hubiera, será abonado por LA VENDEDORA. Serán 39
a cargo de la COMPRADORA y se harán efectivo en el acto la 40
Escritura traslativa de Dominio: i) la constitución del Segu- 41
ro contra Incendio en la parte proporcional que corresponda 42
a cada UNIDAD FUNCIONAL, según porcentual de dominio determi- 43
nado en el Reglamento de Copropiedad y Administración; ii) u- 44
na suma equivalente al dos por ciento (2%) del valor de ven- 45
ta del inmueble, que se depositará en poder del Administra- 46
dor, a cuenta del fondo operativo o de caja, importe éste 47
que no devengará intereses; iii) los honorarios de escritura- 48
ción y todos los gastos y sellados que correspondan quedando 49
exceptuado el impuesto de sellos el cual será cancelado por 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 021245945



1 partes iguales; y d) los gastos, sellados y honorarios del
2 Reglamento de Copropiedad y Administración del inmueble se-
3 gún el porcentual que corresponda a las UNIDADES FUNCIONALES
4 objeto de esta compraventa. V- Que de dichos Boletos de Com-
5 praventa surge que Quinquela + Predial Fondo Común de Inver-
6 sión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 realiza la compra por
7 la suma total de Un millón quinientos tres mil ciento trein-
8 ta y cuatro dólares estadounidenses billetes con noventa y
9 un centavos de dólar (U\$S 1.503.134,91), que será abonada me-
10 diante transferencia bancaria a realizarse desde la Cuenta
11 en //// dólares ///// Número ///// 201400000847964,//////// CBU
12 3380014920000008479640 del Banco de Servicios y Transaccio-
13 nes S.A. que posee el mencionado Fondo y; conforme la norma-
14 tiva vigente serán acreditados en la Cuenta en Dólares Núme-
15 ro 206700000853291, CBU. 3380067520000008532918, que posee
16 en el Banco de Servicios y Transacciones S.A. la enajenante.
17 Una vez acreditado el mencionado importe en dólares estadou-
18 nidenses, en esta última mencionada cuenta, se otorgará la
19 correspondiente escritura recibo, sin perjuicio del efecto
20 cancelatorio correspondiente a la acreditación. VI- Que las
21 escrituras traslativas de dominio se celebrarán una vez fina-
22 lizada la construcción del edificio y afectado el mismo al
23 Régimen de Propiedad Horizontal, lo que las partes prevén es-
24 timativamente para el mes de marzo del año dos mil veinte,
25 estando el inmueble en condiciones de habitabilidad. LAS PAR-



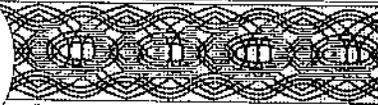
N 021245945

TES acuerdan que el plazo fijado de construcción podrá pro- 26
rogarse como máximo ciento ochenta (180) días cuando causa- 27
les extraordinarias ajenas a LA VENDEDORA y debidamente acre- 28
ditadas, derivadas de fenómenos climáticos extraordinarios, 29
crisis económica aguda, huelgas prolongadas y desabasteci- 30
miento de materiales, que impidan la terminación de la cons- 31
trucción del edificio. Asimismo, se prevé, a partir de la fi- 32
nalización de la construcción, un plazo estimativo de ciento 33
ochenta (180) días para la terminación de los trámites nece- 34
sarios (aprobación de planos ante el Gobierno de la Ciudad 35
Autónoma de Buenos Aires -GCBA-) e inscripción del Reglamen- 36
to de Copropiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble de 37
la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que permitan la celebra- 38
ción de la escritura traslativa de dominio que hace al cum- 39
plimiento de este CONTRATO, pudiendo a su vez prorrogarse es- 40
te plazo hasta que el GCBA otorgue el correspondiente plano 41
de Subdivisión y/o si razones ajenas a la voluntad de LA VEN- 42
DEDORA derivada de la demora de los organismos públicos y/o 43
prestadores públicos o privados de servicios públicos, impi- 44
diesen la celebración del acto notarial. Finalizada la cons- 45
trucción del edificio y en condiciones de habitabilidad las 46
UNIDADES FUNCIONALES objeto de este CONTRATO, a opción de LA 47
VENDEDORA podrá entregar la posesión del mismo a LA COMPRADO- 48
RA, quien no podrá en tal caso negarse a recibirla invocando 49
detalles de terminaciones en las UNIDADES FUNCIONALES o las 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 021245946



1 partes comunes del edificio. VII- Que la parte compradora po-
2 drá ceder los derechos derivados de los mencionados boletos
3 de compraventa en los términos del artículo 1614 del Código
4 Civil y Comercial, debiendo notificar a la parte vendedora
5 por los medios indicados en el artículo 1620 del Código Ci-
6 vil y Comercial, dentro de las setenta y dos horas de cele-
7 brada la cesión. VIII- Las unidades funcionales a construir-
8 se en adelante LAS UNIDADES FUNCIONALES, forman parte de un
9 proyecto inmobiliario previsto como inversión en la constitu-
10 ción del FONDO, de acuerdo a lo contemplado en su Reglamento
11 de Gestión aprobado por la CNV mediante Resolución 18.491
12 del 26 de enero de 2017, cuya copia obra agregada al folio
13 462 de este Registro y Protocolo corriente al que me remito.
14 IX- Que la compraventa es firme e irrevocable, y no se en-
15 cuentra sujeta a ninguna condición, ni pacto de retroventa o
16 reventa. En consecuencia, sin perjuicio de la acción de cum-
17 plimiento de contrato y eventuales daños y perjuicios, la ad-
18 quiriente podrá dar por resuelto el boleto de compraventa en
19 los siguientes supuestos: (i) mora de la enajenante en la en-
20 trega de la o las unidades funcionales, previa intimación
21 por el plazo de quince (15) días para subsanar el incumpli-
22 miento; (ii) en el supuesto que el Fideicomiso mencionado ce-
23 sare en el pago de sus deudas y/o iniciare cualquier procedi-
24 miento judicial o extrajudicial para su reestructuración o
25 pago; (iii) si existiere respecto del Fideicomiso mencionado



N 021245946

sentencia firme no cumplida por un monto igual o superior al 26
25% del precio establecido en los boletos de compraventa; 27
(iv) si INDUPLACK FIDUCIARIA S.A. cesare por cualquier causa 28
en su rol en el Fideicomiso mencionado. En los supuestos in- 29
dicados, la adquirente podrá dar por resuelto el boleto de 30
compraventa, sin perjuicio de la acción de cumplimiento de 31
contrato y eventuales daños y perjuicios. Las sumas adeuda- 32
das como consecuencia de la resolución de (incluyendo el pre- 33
cio abonado) o de la mora de la enajenación devengarán una 34
tasa de interés del 8% anual, capitalizable anualmente., ac- 35
cesorio también garantizado con la presente hipoteca. **CAPÍTU-** 36
LO II: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: PRIMERO: En garantía del 37
cumplimiento como consecuencia de lo transcripto en el Capí- 38
tulo I de esta escritura y sin perjuicio de responder con to- 39
dos sus bienes presentes y futuros por parte de INDUPLACK FI- 40
DUCIARIA S.A. en su carácter de Fiduciaria del FIDEICOMISO A- 41
CUÑA DE FIGUEROA 333 de CAPITAL FEDERAL, en adelante la hipo- 42
tecante, GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA en primer grado 43
a favor de BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A. en su ca- 44
lidad de Agente de Custodia del fondo QUINQUELA + PREDIAL 45
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 -en 46
adelante la acreedora hipotecaria- y que esta acepta por in- 47
termedio de su representante UNA FINCA ubicada en Zona Norte 48
de esta Ciudad, con frente a la calle FRANCISCO ACUÑA DE FI- 49
GUEROA número TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, entre las de Canga- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021245947



1 llo hoy Teniente General Juan Domingo Perón y Potosí, cuyo
2 terreno lo constituye dos fracciones que unidas según título
3 miden: nueve metros sesenta centímetros al Oeste sobre la ca-
4 lle Francisco Acuña de Figueroa; cincuenta y dos metros cua-
5 trocientos noventa y seis milímetros al Sud, lindando con Jo-
6 sé María Sabaris, al costado Norte a los veinticuatro metros
7 cuarenta y cinco centímetros de la línea del frente tiene un
8 martillo a favor de veinte metros cuarenta y dos centímetros
9 de Sud a Norte al extremo del cual se medirán veintisiete me-
10 tros noventa y dos centímetros hasta dar con la línea del
11 contrafrente donde se medirán veintiocho metros veintidós
12 centímetros; por el Oeste linda con Esteban Arata en el Mar-
13 tillo; al Norte con finca Cangallo 3966/78 y al Este con E-
14 duardo Maguirre. Su título no consigna superficie. Según cer-
15 tificado Catastral la finca da frente a la calle Francisco A-
16 cuña de Figueroa número Trescientos treinta y tres entre las
17 de Teniente General Juan Domingo Perón y Potosí, y mide nue-
18 ve metros sesenta y cinco centímetros por su frente al Oes-
19 te, por donde linda con la calle Francisco Acuña de Figue-
20 roa, su costado al Norte está formado por una línea quebrada
21 en tres tramos que partiendo del frente en dirección Este el
22 primero mide veinticuatro metros cuarenta y siete centíme-
23 tros, de aquí en dirección Norte mide veinte metros setenta
24 y dos centímetros, y de aquí en dirección al Este hasta la
25 línea de su contrafrente mide veintiocho metros veintitrés



N 021245947

centímetros, lindando con estos rumbos con costado y contra- 26
frente de la parcela 14, y con los contrafrentes de las par- 27
celas 13, 7c y 7b; en su contrafrente al Este mide veintio- 28
cho metros treinta y seis centímetros, lindando con parte de 29
la parcela 5-a, contrafrente de la parcela 38 y parte del 30
contrafrente de la parcela 36a; y en su otro costado al Sud 31
cerrando la figura mide cincuenta y dos metros sesenta y 32
tres centímetros, lindando con la parcela 16. NOMENCLATURA 33
CATASTRAL: Circunscripción 7, Sección 17, Manzana 78, Parce- 34
la 15-a. PARTIDA: 178542-08.- VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA: \$ 35
2.328.940,79.- V.I.R.: \$ 12.612.679,21.- LE CORRESPONDE a In- 36
duplack Fiduciaria S.A. en su carácter de Titular Fiduciaria 37
del "FIDEICOMISO ACUÑA DE FIGUEROA 333 de CAPITAL FEDERAL", 38
por compra que le efectuara a Figueroa Norte Sociedad de Res- 39
ponsabilidad Limitada, instrumentada por escritura número 40
152 del día de la fecha, pasada ante mí, al folio 730 de es- 41
te Registro Notarial a mi cargo y Protocolo corriente, cuya 42
Primera Copia dada la simultaneidad de actos se inscribirá 43
en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula FRE. 44
7-4413.- CON LOS CERTIFICADOS expedidos por el Registro de 45
la Propiedad Inmueble el 23 y 19 de mayo del 2017 bajo los 46
números E00323743 y E00315670, inhabiciones y dominio respec- 47
tivamente, el primero que agrego a la presente y el restante 48
al folio 730 de este Protocolo corriente, se acredita que la 49
parte deudora e hipotecante no se encuentra inhabida para 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021245948



1 disponer de sus bienes, y que el dominio de lo deslindado se
2 encuentra inscripto en la forma relacionado, no reconociendo
3 gravámenes, restricciones ni interdicciones.- CON LOS DEMÁS
4 CERTIFICADOS, los que obran agregados al folio 730 de este
5 Registro y Protocolo corriente, se acredita la inexistencia
6 de deudas por Impuestos Municipales, y Aysa S.A. vencidos a
7 la fecha. **SEGUNDO:** A los efectos de cumplimentar el requisi-
8 to de la especialidad en cuanto al crédito LAS PARTES esta-
9 blecen que el gravamen se constituye en un monto de UN MI-
10 LLÓN QUINIENTOS TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO DÓLARES ES-
11 TADOUNIDENSES BILLETES con NOVENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR,
12 con más sus accesorios, intereses, costos y costas. **TERCERO:**
13 La hipotecante asume las siguientes obligaciones en relación
14 con el inmueble: a) A destinar el bien gravado a la construc-
15 ción en el mismo de un edificio de "Viviendas y/o apto Profe-
16 sional" y "cocheras"; a no constituir ningún otro derecho re-
17 al sobre el inmueble, transferirlo, arrendarlo o darlo en co-
18 modato, sin autorización previa de la parte acreedora, dada
19 por escrito; b) no efectuar actos o contratos que impliquen
20 disminución de su valor como garantía; c) abonar puntualmen-
21 te todos los impuestos y contribuciones que afecten al inmue-
22 ble, debiendo exhibir a la parte acreedora los comprobantes
23 respectivos, en caso de serles solicitados por ésta; d) man-
24 tener asegurado el inmueble dado en garantía contra incendio
25 y destrucción parcial o total durante todo el tiempo de vi-

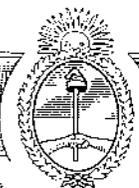


N 021245948

gencia del préstamo, endosando la póliza y sus futuras re- 26
novaciones en favor de la parte acreedora; esta última queda 27
autorizada a efectuar por cuenta de la parte deudora la con- 28
tratación del seguro y las renovaciones que no fueran hechas 29
oportunamente por ésta e ingresar al inmueble para constatar 30
su estado. **CUARTO:** La parte hipotecante toma a su exclusivo 31
cargo todos los gastos y honorarios de esta hipoteca, su ins- 32
cripción, reinscripción y cancelación. **QUINTO:** Para todos 33
los efectos emergentes del presente contrato, las partes se 34
someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la 35
Ciudad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión 36
de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera correspon- 37
derles y constituyen los siguientes domicilios donde serán 38
válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudicia- 39
les que se practiquen: la parte deudora en Montiel 1975, se- 40
gundo piso de esta Ciudad; y la parte acreedora en Avenida 41
Corrientes 1174, séptimo piso de esta Ciudad. **SEXTO:** En caso 42
de que se produjera el incumplimiento de la hipotecante de 43
cualquiera de las obligaciones asumidas en cualquiera de los 44
Boletos de Compraventa, conforme las respectivas cláusulas, 45
la acreedora podrá ejecutar la hipoteca que por la presente 46
se constituye. A tal efecto, constituirá título ejecutivo su- 47
ficiente la presente escritura. **SÉPTIMO:** De disponerse la su- 48
basta judicial del inmueble, el hipotecante se compromete a 49
desocupar el bien dentro del plazo máximo de diez días a con- 50

**ACTUACION NOTARIAL**

LEY 404



N 021245949



1 tar de la fecha en que fuere intimado para ello. **OCTAVO:** En
2 caso de ejecución la parte acreedora podrá accionar bajo el
3 régimen especial de ejecución de hipotecas, previsto en los
4 artículos 52 y siguientes de la Ley 24.441. La subasta será
5 realizada por el martillero y en el lugar que proponga la
6 parte acreedora y el monto de la base será la suma reclamada
7 al promover la demanda, sin necesidad de tasación. Si el pri-
8 mer remate fracasare, la nueva subasta se hará por lo menos,
9 por el cincuenta por ciento (50%) de la deuda; en caso de
10 que fracasare también el segundo remate, la parte acreedora,
11 a su solo arbitrio, podrá solicitar un tercer remate, el que
12 se hará sin base y al mejor postor o podrá solicitar la adju-
13 dicación del bien en pago. La escritura en favor del adqui-
14 rente judicial se otorgará por intermedio del Escribano que
15 designe la parte acreedora. **NOVENO:** Ejecutado el inmueble y
16 aprobado el remate, la parte deudora deberá desocuparlo to-
17 talmente dentro del plazo de diez (10) días corridos de la
18 fecha de aprobación de la subasta, si no lo hubiere hecho an-
19 tes de conformidad con lo establecido en el artículo séptimo
20 del presente. Si la parte deudora no cumpliere, deberá abo-
21 nar en concepto de indemnización a la parte acreedora la su-
22 ma de cincuenta dólares estadounidenses (U\$S 50.=) por cada
23 día de demora en la desocupación del inmueble. **DÉCIMO:** La
24 parte deudora renuncia al derecho de recusación sin causa
25 del juez interviniente y solo podrá oponer excepción de pago



N 021245949

parcial o total, acreditando dicho extremo con los correspon- 26
dientes recibos suscriptos por la parte acreedora. **DÉCIMO** 27
PRIMERA: Simultáneamente con la firma de las escrituras tras- 28
lativas de dominio de las unidades de que se trata, la Acree- 29
dora deberá otorgar la correspondiente escritura de cancela- 30
ción de hipoteca, por ante el Escribano designado en la Cláu- 31
sula Octava del Boleto de Compraventa, corriendo por cuenta 32
exclusiva de la parte hipotecante todos los gastos e impues- 33
tos que la misma demande. **MANIFESTACIÓN:** Las partes declaran 34
bajo juramento que: a) Los datos consignados en la presente 35
son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que 36
NO se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nómi- 37
na de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" aproba- 38
da por la Unidad de Información Financiera por Resolución Nú- 39
mero 11/2011 y; b) en relación a la Resolución de la Unidad 40
de Información Financiera N° 49/2013, el acreedor, expresa 41
que los fondos comprometidos en la presente operación son lí- 42
citos y provienen de aportes efectuados por los cuotapartis- 43
tas del Fondo y; c) respecto de la Resolución de la Unidad 44
de Información Financiera N° 03/2014, el representante de la 45
fiduciaria manifiesta que la misma se encuentra inscripta en 46
dicho Organismo entregándome la constancia de Inscripción Su- 47
jeto Obligado inscripto con fecha de Registración el 7 de a- 48
bril del año 2014, y obra agregado al folio 462 de este Re- 49
gistro y Protocolo corriente, las constancias de Inscrip- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 2004



[Handwritten signature]

N 021245950



1 ción de QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comu-
2 nes de Inversión S.A. y del Banco de Servicios y Transaccio-
3 nes S.A. ambas con fecha de Registración el 13 de abril del
4 2011.- YO, EL ESCRIBANO AUTORIZANTE, hago constar: 1º) Que a-
5 grego a la presente un ejemplar de cada uno de los Boletos
6 de compraventa suscriptos por las partes en el día de la fe-
7 cha, **los que serán repuestos en legal tiempo y forma por las**
8 **partes;** 2º) Que la documentación que acredita la existencia
9 de la Sociedad Induplack Fiduciaria S.A., carácter invocado
10 por su representante son: a) Constitución de Sociedad por es-
11 critura número 254 de fecha 18 de octubre del 2012, pasada
12 ante mí, al folio 1254 de este Registro y Protocolo de dicho
13 año al que me remito, cuya Primera Copia se inscribió en la
14 Inspección General de Justicia el 7 de noviembre del 2012 ba-
15 jo el número 16949, Libro 61, Tomo de S.A.; y b) Acta de A-
16 samblea General Ordinaria Número 4 de fecha 31 de Julio de
17 2015 de designación y distribución de cargos del directorio
18 recayendo en el compareciente el cargo de Presidente; la do-
19 cumentación relacionada en sus originales tengo a la vista y
20 en fotocopia autenticada de lo mencionado en b) obra agrega-
21 do al folio 994 de este Registro y Protocolo año 2015 al que
22 me remito; 3º) Que de la Cláusula 3.4 del Contrato de Fidei-
23 comiso surge que la Fiduciaria ésta Autorizada expresamente
24 para realizar el presente acto; 4º) Del Poder General de Ad-
25 ministración y Disposición otorgado por escritura 66 del 15



N 021245950

de abril del 2014 relacionado al comienzo surge que la socie- 26
dad "QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes 27
de Inversión S.A.", fue constituida por: a) Constitución ba- 28
jo la denominación de "BST Asset Management Sociedad Gerente 29
de Fondos Comunes de Inversión S.A.", por escritura de fecha 30
9 de enero de 2007, pasada al folio 5, e inscripta en la Ins- 31
pección General de Justicia el 17 de enero de 2007, bajo el 32
número 1009, Libro 34 de S.A.; b) Modificación de Estatuto 33
por escritura de fecha 16 de diciembre de 2008, pasada al fo- 34
lio 649 y ante la citada Escribana y Registro 2080 de esta 35
Ciudad, e inscripta en la Inspección General de Justicia el 36
23 de abril de 2009, bajo el número 6820, Libro 44 de Socie- 37
dades Anónimas, c) Cambio de sede social por el actual por 38
escritura de fecha 7 de abril del 2009, pasada al folio 111, 39
inscripta en la Inspección General de Justicia el 18 de ju- 40
nio de 2009, bajo el número 10008, Libro 45 Tomo de Socieda- 41
des por Acciones; d) Fusión por Absorción, Aumento de Capi- 42
tal y Modificación de Estatuto por escritura de fecha 29 de 43
abril de 2009, pasada al folio 139, inscripta en la Inspec- 44
ción General de Justicia el 19 de noviembre de 2009, bajo el 45
número 20751, Libro 47 de Sociedades por Acciones, las cua- 46
tro escrituras ante la Escribana de esta Ciudad A. Paula Ga- 47
lante de Mayol, y en el Registro Notarial 2080 de su Adscrip- 48
ción; e) Modificación de Estatuto por escritura de fecha 9 49
de agosto de 2010, pasada ante la Escribana de esta Ciudad 50

**ACTUACION NOTARIAL**

LEY 404



N 021245951



1 María Cecilia Koundukdjian, al folio 875 del Registro Nota-
2 rial 2000 a su cargo, inscripta en la Inspección General de
3 Justicia el 1 de febrero de 2012, bajo el número 891, del Li-
4 bro 58 de Sociedades Anónimas; f) Cambio de Denominación por
5 el actual de QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS
6 COMUNES DE INVERSIÓN S.A., otorgada por escritura de fecha 3
7 de marzo de 2016 pasada al folio 102 del Registro Notarial
8 2000 de esta Ciudad antes citado, inscripta en la Inspección
9 General de Justicia el 16 de junio de 2016, bajo el número
10 10859, Libro 79 de Sociedades por Acciones; g) Por Resolu-
11 ción N° 18491 de fecha 28 de enero de 2017 el Ministerio de
12 Finanzas, Comisión Nacional de Valores resuelve Registrar el
13 Fondo Común de Inversiones Cerrado denominado "QUINQUELA +
14 PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.
15 260" bajo el número 924 con la Actuación de QM ASSET MANAGE-
16 MENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en
17 calidad de Administradora; h) Por nota de fecha 22 de febre-
18 ro de 2017 a la Comisión Nacional de Valores, se subsana y a-
19 credita documentación solicitada en la Resolución mencionada
20 en el punto anterior, procediendo con igual fecha dicha comi-
21 sión a aprobar la documentación presentada en el Expediente
22 N° 3426/2016 "Quinquela + Predial F.C.I.C. Inmobiliaria Ley
23 27.260 s/Creación"; e i) Por resolución de la Inspección Ge-
24 neral de Justicia de fecha 13 de febrero del 2017, se inscri-
25 be el Reglamento de Gestión, bajo el número 2917 del Libro



N 021245951

82 de Sociedades por Acciones, la documentación relacionada 26
en los puntos g), h) e i) en sus originales he tenido a la 27
vista y en fotocopias autenticadas obran agregados al folio 28
462 de este Protocolo corriente al que me remito; 5°) Del Po- 29
der General de Amplio otorgado por escritura 23 del 7 de fe- 30
brero del 2017 relacionado al comienzo surge que la sociedad 31
"Banco de Servicios y Transacciones S.A." fue constituido 32
por: a) Reforma de Objeto Social, Modificación y Reordena- 33
miento Integral de los Estatutos Sociales otorgado con fecha 34
9 de mayo de 2014, ante la Escribana de esta Ciudad María Ce- 35
cilia Koundukdjian, al folio 288 del Registro Notarial 2000 36
a su cargo, lo que se inscribió en la Inspección General de 37
Justicia el 14 de agosto de 2014, bajo el número 15349 del 38
libro 70 de Sociedades por Acciones y el Reordenamiento Inte- 39
gral de los Estatutos Sociales el 19 de enero de 2015 bajo 40
el número 946 del libro 72 de Sociedades por Acciones; b) 41
Por Resolución N° 18491 de fecha 28 de enero de 2017 el Mi- 42
nisterio de Finanzas, Comisión Nacional de Valores resuelve 43
Registrar el Fondo Común de Inversiones Cerrado denominado 44
"QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBI- 45
LIARIO LEY 27.260" bajo el número 924 con la Actuación de 46
BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A. en calidad de Custodio; 47
c) Por nota de fecha 22 de febrero de 2017 a la Comi- 48
sión Nacional de Valores, se subsana y acredita documenta- 49
ción solicitada en la Resolución mencionada en el punto ante- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021245952

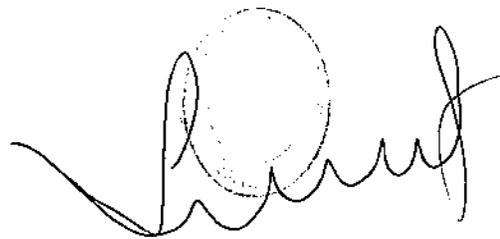


1 rior, procediendo con igual fecha dicha comisión a aprobar
2 la documentación presentada en el Expediente N° 3426/2016
3 "Quinquela + Predial F.C.I.C. Inmobiliaria Ley 27.260 s/Crea-
4 ción"; la documentación relacionada en los puntos b) y c) en
5 sus originales he tenido a la vista y en fotocopias autenti-
6 cadas obran agregados al folio 462 de este Protocolo corrien-
7 te al que me remito; 6°) Que no retengo suma alguna, por la
8 presente hipoteca en concepto de Impuesto de Sellos, de a-
9 cuerdo a lo prescripto por el artículo 475 inciso 21 del Có-
10 digo Fiscal vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y
11 7°) Que a los efectos fiscales el equivalente de Un millón
12 quinientos tres mil ciento treinta y cuatro dólares estadou-
13 nidenses con noventa y un centavos de dólar de la hipoteca
14 asciende a la suma de veinticuatro millones trescientos cin-
15 cuenta mil setecientos ochenta y cinco pesos con cincuenta y
16 cuatro centavos, tomando como base una cotización de dieci-
17 séis pesos con veinte centavos por dólar estadounidense, co-
18 rrespondientes al cierre del billete de dicha moneda, tipo
19 vendedor en el Banco de la Nación Argentina, del día 29 el
20 mes de mayo del año 2017. LEÍDA y ratificada que fue esta es-
21 critura, firman los comparecientes por ante mí, de todo lo
22 que doy fe.- Siguen las firmas: EMANUEL ANDRES L'ABBATE. FLA-
23 VIO SIMONOTTO. CARLOS FEDERICO DIEZ. CARLOS ALBERTO CAMPO.
24 PAULA DE LA SERNA. Está mi firma y mi sello: L. M. CANOSA
25 MONTERO Escribano Mat. 4329. CONCUERDA con su escritura ma-



N 021245952

triz que pasó ante mí, al folio 753 del Registro Notarial 26
 2136 a mi cargo, doy fe. PARA el ACREEDOR HIPOTECARIO expido 27
 esta PRIMERA COPIA en once fojas de Actuación Notarial núme- 28
 ros N 021245942 al N 021245952 inclusive, que sello y firmo 29
 en el lugar y fecha de su otorgamiento.- 30,

31
 32
 33
 34
 35
 36


37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50


 M.J. - R.P.I. Total \$1964.57
 Ley: \$940.00 AFP: \$48701.57
 11 JUL 2017 11:36
D E00468567
 Lote: L00131005

811111-1 (211)
 Hipoteca
 11/07/2017



ACTUACION NOTARIAL

LEY 102



N 021245969



1 PRIMERA COPIA. FOLIO 782. RECIBO: "INDUPLACK FIDUCIARIA S.A." a
2 QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
3 LEY 27.260. ESCRITURA NÚMERO CIENTO SESENTA. En la Ciudad de Bue-
4 nos Aires, Capital de la República Argentina, a los dos días del
5 mes de junio del año dos mil diecisiete, ante mí, Escribano Autori-
6 zante, comparece en nombre y representación de "INDUPLACK FIDUCIA-
7 RIA S.A." CUIT. 30-71271680-7, con sede social en Montiel 1975, se-
8 gundo piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituida por
9 escritura número 254 de fecha 18 de octubre del 2012, pasada ante
10 mí, al folio 1254 de este Registro Notarial y Protocolo de dicho a-
11 ño, al que me remito, cuya Primera Copia se inscribió en la Inspec-
12 ción General de Justicia el 7 de noviembre del 2012 bajo el número
13 16949, Libro 61, Tomo de S.A., lo hace su Apoderado Vito Antonio L'
14 ABBATE, argentino, nacido el 10 de junio de 1959, casado en prime-
15 ras nupcias con Graciela Miriam Matías, Documento Nacional de Iden-
16 tidad 13.493.219, CUIT 20-13493219-9, domiciliado en Paso 2549, Lo-
17 mas del Mirador, Provincia de Buenos Aires, y a mérito del Poder
18 General Amplio de Administración y Disposición que con suficientes
19 facultades para este acto le fuera conferido por escritura número
20 220, de fecha 2 de noviembre del 2015, pasada también ante mí, al
21 folio 994 de este Registro y Protocolo de dicho año al que me remi-
22 to, asegurando el mandatario su plena vigencia por no haberle sido
23 revocado ni limitado de manera alguna, y a quien identifiqué en los
24 términos del inciso "b" del artículo 306 del Código Civil y Comer-
25 cial, por ser persona de mi conocimiento.- El compareciente mani-



N 021245969

fiesta que no se encuentra en trámite, ni proceso de limitación de 26
su capacidad, restringida, ni limitada la misma, para el otorga- 27
miento del presente acto jurídico, liberando al Autorizante de to- 28
da responsabilidad; y en el carácter invocado DICE: I- Que su re- 29
presentada Induplack Fiduciaria S.A. es FIDUCIARIA del "FIDEICOMI- 30
SO ACUÑA DE FIGUEROA 333 de CAPITAL FEDERAL", CUIT. 30-71559490-7, 31
con domicilio en Montiel 1975, segundo piso de Capital Federal, 32
constituido por Instrumento Privado del 12 de MAYO del año 2017 u- 33
no de los ejemplares obra agregado al folio 730 de este Registro y 34
Protocolo corriente, el que se encuentra inscripto con fecha 17 de 35
Mayo de 2017 bajo el N° CE-2017-11342539 - DGEGRAL en el Registro 36
Público de Contratos de Fideicomisos, Gobierno de la Ciudad de Bue- 37
nos Aires, uno de los ejemplares obra agregado al folio 730 de es- 38
te Registro, y Protocolo corriente. II- Que con fecha 30 de mayo 39
del 2017 suscribió veintiséis Boletos de Compraventa, en los cua- 40
les se obligó a transferir al Fondo QUINQUELA + PREDIAL FONDO CO- 41
MÓN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, CUIT. 30-71556132 42
-4, y éste por intermedio de su representante aceptó, las siguien- 43
tes unidades designadas provisoriamente con las letras "B" y "G" 44
del Primer Piso; "A", "B", "D", "G" y "H" del Segundo Piso; "A", 45
"B", "D", "G" y "H" del Tercer Piso; "A", "B", "C", "D", "E" y "G" 46
del Cuarto Piso; "A", "D", "H" e "I" del Quinto Piso; "G" y "H" 47
del Sexto Piso y "G" y "H" del Séptimo Piso, destinadas a Vivienda 48
y/o Apto Profesional, del edificio a construirse en esta Ciudad, 49
con frente a la calle FRANCISCO ACUÑA DE FIGUEROA número TRESCIEN- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021245970



1 TOS TREINTA Y TRES, entre las de Cangallo y Potosí. NOMENCLATURA
2 CATASTRAL: Circunscripción 7, Sección 17, Manzana 78, Parcela 15-
3 a. PARTIDA: 178542-08.- III- Que por escritura número 153 de fecha
4 30 de mayo del 2017, pasada ante mí, al folio 753 de este Registro
5 Notarial a mi cargo y Protocolo corriente, su representada garanti-
6 zó el cumplimiento de dichos Boletos con Derecho Real de Hipoteca
7 a favor de "Banco de Servicios y Transacciones S.A." quien es cus-
8 todio de los fondos con los que se abonaría el precio pactado en
9 los mismos, hipotecando UNA FINCA ubicada en Zona Norte de esta
10 Ciudad, con frente a la calle FRANCISCO ACUÑA DE FIGUEROA número
11 TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, entre las de Cangallo hoy Teniente Ge-
12 neral Juan Domingo Perón y Potosí. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circuns-
13 cripción 7, Sección 17, Manzana 78, Parcela 15-a. PARTIDA: 178542-
14 08.- IV- Que de dichos Boletos de Compraventa surge que Quinquela
15 + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260
16 realizó la compra por la suma total de Un millón quinientos tres
17 mil ciento treinta y cuatro dólares estadounidenses billetes con
18 noventa y un centavos de dólar (U\$S 1.503.134,91), los que serían
19 abonados mediante transferencia bancaria a realizarse desde la
20 Cuenta en dólares Número Número 201400000847964, CBU
21 3380014920000008479640 del Banco de Servicios y Transacciones S.A.
22 que posee el mencionado Fondo y; conforme la normativa vigente se-
23 rían acreditados en la Cuenta en Dólares Número 206700000853291,
24 CBU. 3380067520000008532918, que posee Induplack Fiduciaria S.A.,
25 fiduciaria del "FIDEICOMISO ACUÑA DE FIGUEROA 333 de CAPITAL FEDE-



N 021245970

RAL" en el Banco de Servicios y Transacciones S.A.- V- Que habien- 26
do sido acreditada la transferencia bancaria relacionada por la su- 27
ma total de UN MILLÓN QUINIENTOS TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO 28
DÓLARES ESTADOUNIDENSES en billetes de dicha divisa, otorga por la 29
presente en nombre y representación de Induplack Fiduciaria S.A., 30
Fiduciaria del citado "Fideicomiso Acuña de Figueroa 333 de Capi- 31
tal Federal" el más eficaz recibo y carta de pago por dicho impor- 32
te, y en las condiciones pactadas, declarando en consecuencia que 33
ha percibido la totalidad del precio por los citados inmuebles. El 34
compareciente ratifica el contenido de esta escritura manifestando 35
su conformidad y aceptación por estar redactada de acuerdo con lo 36
convenido.- LEÍDA y ratificada que ésta escritura, la firma el com- 37
pareciente por ante mí, de todo lo que doy fe.- Sigue la firma: VI- 38
TO ANTONIO L'ABBATE. Está mi firma y mi sello: L. M. CANOSA MONTE- 39
RO Escribano Mat. 4329. CONCUERDA con su escritura matriz que pasó 40
ante mí, al folio 782 del Registro Notarial 2136 a mi cargo, doy 41
fe. PARA LA PARTE COMPRADORA expido esta PRIMERA COPIA en dos fo- 42
jas de Actuación Notarial números N 021245969 y N 021245970, que 43
sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.- 44

45
46
47
48
49
50