



ACTUACIÓN NOTARIAL
LEY 402



[Handwritten signature]
N 021092253



1 PRIMERA COPIA. FOLIO 473. 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 DIEZ.-
4 En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argenti-
5 na, a los veinticinco días del mes de abril del año dos mil
6 diecisiete, ante mí, Escribano autorizante, comparecen: POR U-
7 NA PARTE, en nombre y representación de "INDUPLACK FIDUCIARIA
8 S.A." CUIT. 30-71271680-7, con sede social en Montiel 1975,
9 segundo piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su PRESI-
10 DENTE Emanuel Andrés L'ABBATE, argentino, nacido el 27 de ene-
11 ro de 1985, casado en primeras nupcias con Anabel Romina Pé-
12 rez, Documento Nacional de Identidad 31.447.856, CUIT 20-
13 31447856-9, domiciliado en Country Club Banco Provincia UF.
14 2105, Francisco Álvarez, Partido de Moreno, Provincia de Bue-
15 nos Aires; a quien identifiqué en los términos del inciso "b"
16 del artículo 306 del Código Civil y Comercial, por ser perso-
17 na de mi conocimiento, y acredita la existencia de la socie-
18 dad, carácter invocado, autorización para la realización del
19 presente acto con la documentación que relacionaré más adelan-
20 te; y POR LA OTRA PARTE, en nombre y representación de QUIN-
21 QUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
22 LEY 27.260, CUIT. 30-71556132-4, Registrado el 26 de Enero de
23 2017 bajo el Número 927, Expediente número 3426/2016, Resolu-
24 ción N° 18.491, de la Comisión Nacional de Valores, represen-
25 tado por su Administrador "QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GEREN-

10 M.J. - R.P.I.

23 MAY 2017 11:43

D E 00327423



N 021092253

TE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. CUIT. 33-70996557-9, 26
con sede social en Avenida Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 2, 27
Planta Baja, Departamento 3 de esta Ciudad, lo hacen sus APO- 28
DERADOS Flavio SIMONOTTO, argentino, nacido el 3 de agosto de 29
1964, casado, Documento Nacional de Identidad 16.938.402, 30
CUIL. 23-16938402-9; y Carlos Federico DIEZ, argentino, naci- 31
do el 13 de noviembre de 1975, casado, Documento Nacional de 32
Identidad 24.594.501, CUIL. 23-24594501-9, ambos constituyen 33
domicilio en la sede de su representada; y a mérito del Poder 34
General Amplio de Administración y Disposición que con sufi- 35
cientes facultades para este acto les fuera conferido por es- 36
critura número 72 del 20 de abril de 2017, pasada ante la Es- 37
cribana de esta Ciudad María Cecilia Koundukdjian, al folio 38
408 del Registro Notarial 2000 a su cargo, el que en original 39
he tenido a la vista y en fotocopia autenticada obra agregado 40
al folio 462 de este Registro y Protocolo corriente al que me 41
remito, manifestando los mandatarios que el mismo permanece 42
plenamente vigente por no haberles sido revocado ni limitado 43
de manera alguna, del que surge la existencia de la sociedad 44
que se relacionará más adelante; y en su carácter de Custodia 45
de mencionado Fondo el "BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S. 46
A." CUIT. 30-70496099-5, con sede social en Avenida Corrien- 47
tes 1174, tercer piso de esta Ciudad, lo hacen sus APODERADOS 48
Juan Manuel LLADO, argentino, nacido el 30 de julio de 1979, 49
soltero, Documento Nacional de Identidad 27.535.040, CUIT. 20- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



María Cecilia Koundjian

021092254



1 27535040-1; y Paula DE LA SERNA, argentina, nacida el 29 de a-
2 gosto de 1981, casada, Documento Nacional de Identidad 29.047.
3 844, CUIT. 27-29047844-3, ambos constituyen domicilio en la
4 sede de su representada; y a mérito del Poder General Amplio
5 que con suficientes facultades para este acto, le fuera confe-
6 rido por escritura número 23 de fecha 7 de febrero de 2017,
7 pasada ante la Escribana de esta Ciudad María Cecilia Koun-
8 dukdjian, al folio 92 del Registro Notarial 2000 a su cargo,
9 el que en original he tenido a la vista y en fotocopia auten-
10 ticada obra agregado al folio 462 de este Registro y Protoco-
11 lo corriente al que me remito, manifestando los mandatarios
12 que el mismo permanece plenamente vigente por no haberles si-
13 do revocado ni limitado de manera alguna, del que surge la e-
14 xistencia de la sociedad, lo que se relacionará más adelante.
15 Identifico a los cuatro últimos nombrados en los términos del
16 inciso "a" del artículo 306 del Código Civil y Comercial, me-
17 diante la exhibición que me hacen de los documentos citados,
18 que en fotocopia autenticada obran agregados al folio 462 de
19 este Registro y Protocolo corriente al que me remito.- Los
20 comparecientes manifiestan que no se encuentran en trámite,
21 ni proceso de limitación de su capacidad, restringida, ni li-
22 mitada la misma, para el otorgamiento del presente acto jurí-
23 dico, liberando al Autorizante de toda responsabilidad. DI-
24 CEN: Que han resuelto formalizar un contrato de garantía hipo-
25 tecaria de una obligación de hacer, y demás obligaciones deri-



N 021092254

vada de boletos de compraventa inmobiliaria, el que se registrará 26
por las siguientes cláusulas y condiciones: **CAPÍTULO I. PRIME-** 27
RA: Que en el día de la fecha simultáneamente con la presen- 28
te, celebraron cuarenta y ocho Boletos de Compraventa, con 29
las cláusulas, modalidad y demás condiciones que surgen de 30
los mismos, por los cuales INDUPLACK FIDUCIARIA S.A. se obli- 31
ga a transferir al Fondo QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE 32
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, y éste acepta por 33
intermedio de su representante en la extensión y modalidad 34
prevista en dichos Boletos de Compraventa las unidades desig- 35
nadas provisoriamente con las letras "A", "E", "F", "G", "H", 36
"J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R" y "S" del QUINTO 37
PISO; letras "E", "G", "H", "J", "K", "M", "N", "O", "P" y 38
"Q" del SÉPTIMO PISO; letras "C", "E", "G", "H", "K", "M", 39
"N", "P" y "Q" del OCTAVO PISO; letras "B", "C", "E", "F", 40
"H", "J", "L", "M", "O" Y "P" en NOVENO PISO; y letras "A", 41
"B", "D" Y "H" en el DÉCIMO PISO, destinadas a Vivienda y/o 42
Apto Profesional, del edificio a construirse en esta Ciudad, 43
con frente a la Avenida JUAN BAUTISTA ALBERDI números CINCO 44
MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO, CINCO MIL SETECIENTOS OCHEN- 45
TA Y SEIS, CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO, CINCO MIL SE- 46
TECIENTOS NOVENTA, CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, 47
CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS, CINCO MIL OCHOCIENTOS, 48
esquina AVENIDA LARRAZABAL números UN MIL TRESCIENTOS SEIS Y 49
UN MIL TRESCIENTOS VEINTE. Nomenclatura Catastral: Circuns- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 1124



[Handwritten signature]

021092255



1 cripción 1, Sección 62, Manzana 25, Parcela 7e.- Partida Inmo-
2 biliaria: 0031611-01.- **SEGUNDO: I-** Que INDUPLACK FIDUCIARIA S.
3 A. es FIDUCIARIA del "FIDEICOMISO J. B. ALBERDI 5784/5800 de
4 CAPITAL FEDERAL", CUIT. 30-71549394-9, con domicilio en Mon-
5 tiel 1975 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituido
6 por Instrumento Privado del 11 de Abril del año 2016 uno de
7 los ejemplares obra agregado al folio 200 de este Registro y
8 Protocolo corriente, el que se encuentra inscripto con fecha
9 21 de febrero de 2017 bajo el N° RL - 2017 - 5229798 - DGE-
10 GRAL en el Registro Público de Contratos de Fideicomisos, Go-
11 bierno de la Ciudad de Buenos Aires, el que tiene por objeto
12 la construcción de un edificio de "Viviendas y/o apto Profe-
13 sional", "Cocheras" y "Locales" en el inmueble aludido. **II-**
14 INDUPLACK FIDUCIARIA es administradora del mencionado Fideico-
15 miso -en adelante FIDEICOMISO- constituido el 11 de abril de
16 2016 para: (i) la construcción de un edificio de "Viviendas y/
17 o apto Profesional", "Cocheras" y "Locales" en el inmueble a-
18 ludido en base al proyecto que deberá ser aprobado por unani-
19 midad de la Asamblea de Fiduciantes a instancia de la Fiducia-
20 ria y (ii) una vez finalizada la obra y subdividido el inmue-
21 ble bajo el régimen de Propiedad Horizontal, vender las unida-
22 des resultantes o eventualmente adjudicarlas a los beneficia-
23 rios.- **III-** La transferencia en propiedad a LA COMPRADORA se
24 hará libre de toda deuda y/o gravamen, con todos los impues-
25 tos, tasas y contribuciones al día de la escritura y/o pose-



N 021092255

sión -lo que ocurriere antes- libre de inquilinos y/u ocupan- 26
tes. LA VENDEDORA responderá por evicción de los títulos en 27
su cargo. A partir de la fecha de entrega de la posesión y/o 28
escritura a su nombre -lo que ocurriere antes- los impuestos, 29
tasas, contribuciones que graven LA UNIDAD FUNCIONAL objeto 30
de esta compraventa, sus expensas ordinarias y/o extraordina- 31
rias y servicios serán a cargo de LA COMPRADORA. IV- La escri- 32
tura traslativa de dominio a favor de LA COMPRADORA y/o sus 33
Cesionarios se otorgará ante el Escribano Público Luis María 34
Canosa Montero (titular del Registro Notarial 2136, con domi- 35
cilio en la calle Maipú N° 497 de la Ciudad Autónoma de Bue- 36
nos Aires) quien deberá notificar fehacientemente la fecha 37
del acto escriturario a LAS PARTES. Es obligación de LA VENDE- 38
DORA entregar al Escribano, una vez en condiciones de escri- 39
rar, toda la documentación necesaria relativa a LAS UNIDADES 40
FUNCIONALES comprometidas. El Impuesto a las Ganancias, se lo 41
hubiera, será abonado por LA VENDEDORA. Serán a cargo de la 42
COMPRADORA y se harán efectivo en el acto la Escritura trasla- 43
tiva de Dominio: i) la constitución del Seguro contra Incen- 44
dio en la parte proporcional que corresponda a cada UNIDAD 45
FUNCIONAL, según porcentual de dominio determinado en el Re- 46
glamento de Copropiedad y Administración; ii) una suma equiva- 47
lente al dos por ciento (2%) del valor de venta del inmueble, 48
que se depositará en poder del Administrador, a cuenta del 49
fondo operativo o de caja, importe éste que no devengará inte- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021092256

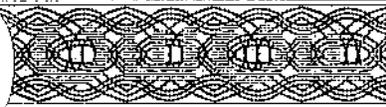


1 reses; iii) los honorarios de escrituración y todos los gas-
2 tos y sellados que correspondan quedando exceptuado el impues-
3 to de sellos el cual será cancelado por partes iguales; y d)
4 los gastos, sellados y honorarios del Reglamento de Copropie-
5 dad y Administración del inmueble según el porcentual que co-
6 rresponda a las UNIDADES FUNCIONALES objeto de esta compraven-
7 ta. V- Que de dichos Boletos de Compraventa surge que Quinque-
8 la + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
9 Ley 27.260 realiza la compra por la suma total de Dos millo-
10 nes ochocientos noventa y nueve mil setecientos noventa y un
11 dólares estadounidenses billetes, que será abonada mediante
12 transferencia bancaria a realizarse desde la Cuenta en dóla-
13 res Número 201400000847964, CBU 3380014920000008479640 del
14 Banco de Servicios y Transacciones S.A. que posee el menciona-
15 do Fondo y; conforme la normativa vigente serán acreditados
16 en la Cuenta Cuenta Caja de Ahorro en Dólares Estadounidenses
17 Número 191-043-007437/8, CBU. 1910043855204300743788, que po-
18 see en el Banco Credicoop la enajenante. Una vez acreditado
19 el mencionado importe en dólares estadounidenses, en esta úl-
20 tima mencionada cuenta, se otorgará la correspondiente escri-
21 tura recibo, sin perjuicio del efecto cancelatorio correspon-
22 diente a la acreditación. VI- Que las escrituras traslativas
23 de dominio se celebrarán una vez finalizada la construcción
24 del edificio y afectado el mismo al Régimen de Propiedad Hori-
25 zontal, lo que las partes prevén estimativamente para el mes



N 021092256

de marzo del año dos mil veinte, estando el inmueble en condi- 26
ciones de habitabilidad. LAS PARTES acuerdan que el plazo fija- 27
do de construcción podrá prorrogarse como máximo ciento ochen- 28
ta (180) días cuando causales extraordinarias ajenas a LA VEN- 29
DEDORA y debidamente acreditadas, derivadas de fenómenos cli- 30
máticos extraordinarios, crisis económica aguda, huelgas pro- 31
longadas y desabastecimiento de materiales, que impidan la 32
terminación de la construcción del edificio. Asimismo, se pre- 33
vé, a partir de la finalización de la construcción, un plazo 34
estimativo de ciento ochenta (180) días para la terminación 35
de los trámites necesarios (aprobación de planos ante el Go- 36
bierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -GCBA-) e ins- 37
cripción del Reglamento de Copropiedad en el Registro de la 38
Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que 39
permitan la celebración de la escritura traslativa de dominio 40
que hace al cumplimiento de este CONTRATO, pudiendo a su vez 41
prorrogarse este plazo hasta que el GCBA otorgue el correspon- 42
diente plano de Subdivisión y/o si razones ajenas a la volun- 43
tad de LA VENDEDORA derivada de la demora de los organismos 44
públicos y/o prestadores públicos o privados de servicios pú- 45
blicos, impidiesen la celebración del acto notarial. Finaliza- 46
da la construcción del edificio y en condiciones de habitabili- 47
dad las UNIDADES FUNCIONALES objeto de este CONTRATO, a op- 48
ción de LA VENDEDORA podrá entregar la posesión del mismo a 49
LA COMPRADORA, quien no podrá en tal caso negarse a recibirla 50



021092257



1 invocando detalles de terminaciones en las UNIDADES FUNCIONA-
2 LES o las partes comunes del edificio. VII- Que la parte com-
3 pradora podrá ceder los derechos derivados de los mencionados
4 boletos de compraventa en los términos del artículo 1614 del
5 Código Civil y Comercial, debiendo notificar a la parte vende-
6 dora por los medios indicados en el artículo 1620 del Código
7 Civil y Comercial, dentro de las setenta y dos horas de cele-
8 brada la cesión. VIII- Las unidades funcionales a construirse
9 en adelante LAS UNIDADES FUNCIONALES, forman parte de un pro-
10 yecto inmobiliario previsto como inversión en la constitución
11 del FONDO, de acuerdo a lo contemplado en su Reglamento de
12 Gestión aprobado por la CNV mediante Resolución 18.491 del 26
13 de enero de 2017, cuya copia se agrega a la presente. IX- Que
14 la compraventa es firme e irrevocable, y no se encuentra suje-
15 ta a ninguna condición, ni pacto de retroventa o reventa. En
16 consecuencia, sin perjuicio de la acción de cumplimiento de
17 contrato y eventuales daños y perjuicios, la adquirente podrá
18 dar por resuelto el boleto de compraventa en los siguientes
19 supuestos: (i) mora de la enajenante en la entrega de la o
20 las unidades funcionales, previa intimación por el plazo de
21 quince (15) días para subsanar el incumplimiento; (ii) en el
22 supuesto que el Fideicomiso mencionado cesare en el pago de
23 sus deudas y/o iniciare cualquier procedimiento judicial o ex-
24 trajudicial para su reestructuración o pago; (iii) si existie-
25 re respecto del Fideicomiso mencionado sentencia firme no cum-



N 021092257

plida por un monto igual o superior al 25% del precio estable- 26
cido en los boletos de compraventa; (iv) si INDUPLACK FIDUCIA- 27
RIA S.A. cesare por cualquier causa en su rol en el Fideicomi- 28
so mencionado. En los supuestos indicados, la adquirente po- 29
drá dar por resuelto el boleto de compraventa, sin perjuicio 30
de la acción de cumplimiento de contrato y eventuales daños y 31
perjuicios. Las sumas adeudadas como consecuencia de la reso- 32
lución de (incluyendo el precio abonado) o de la mora de la e- 33
najenación devengarán una tasa de interés del 8% anual, capi- 34
talizable anualmente., accesorio también garantizado con la 35
presente hipoteca. **CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: PRI-** 36
MERO: En garantía del cumplimiento como consecuencia de lo 37
transcripto en el Capítulo I de esta escritura y sin perjui- 38
cio de responder con todos sus bienes presentes y futuros por 39
parte de INDUPLACK FIDUCIARIA S.A. en su carácter de Fiducia- 40
ria del FIDEICOMISO J. B. ALBERDI 5784/5800 de CAPITAL FEDE- 41
RAL, en adelante la hipotecante, GRAVA CON DERECHO REAL DE HI- 42
POTECA en primer grado a favor de BANCO DE SERVICIOS Y TRAN- 43
SACCIONES S.A. en su calidad de Agente de Custodia de QUINQUE- 44
LA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 45
LEY 27.260 -en adelante la acreedora hipotecaria- y que esta 46
acepta por intermedio de su representante UNA FINCA de su pro- 47
piedad sito en esta CAPITAL FEDERAL con frente a la AVENIDA 48
JUAN BAUTISTA ALBERDI números CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y 49
CUATRO, CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, CINCO MIL SETE- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 4074



[Handwritten signature]

021092258



1 CIENTOS OCHENTA Y OCHO, CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA, CINCO
2 MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, CINCO MIL SETECIENTOS NOVEN-
3 TA Y SEIS, CINCO MIL OCHOCIENTOS, esquina AVENIDA LARRAZABAL
4 UN MIL TRESCIENTOS SEIS Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTE, cuyo lo-
5 te de terreno, según su título, mide y linda: veintidós me-
6 tros ochenta y ocho centímetros en su frente al Nord Oeste so-
7 bre la Avenida Juan Bautista Alberdi, seis metros en ochava
8 al Oeste, veintiséis metros noventa y dos centímetros en su o-
9 tro frente al Sud Oeste sobre la calle Larrazábal, treinta y
10 un metros noventa y nueve centímetros en su costado al Nord
11 Este lindando con parte del lote nueve y veintinueve metros
12 cuarenta y cuatro centímetros al Sud Este lindando con más te-
13 rreno del Señor Cucciola.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circuns-
14 cripción 1, Sección 62, Manzana 25, Parcela 7e.- Partida Inmo-
15 biliaria: 0031611-01.- VALUACIÓN FISCAL: \$ 1.604.615,06. V.I.
16 R.: \$ 6.484.383,45.=. LE CORRESPONDE a Induplack Fiduciaria S.
17 A. en su carácter de Titular Fiduciaria del "FIDEICOMISO J.
18 B. ALBERDI 5784/5800 de CAPITAL FEDERAL, como Aporte Fiducia-
19 rio que le efectuara GENERACIÓN 2003 S.R.L. a favor del cita-
20 do Fideicomiso del cual la misma era parte como Fiduciante,
21 instrumentado por escritura número 49 del 20 de marzo del
22 2017, pasada ante mí, al folio 200 de este Registro Notarial
23 y Protocolo corriente, cuya Primera Copia se inscribió en el
24 Registro de la Propiedad Inmueble el 3 de marzo del 2017, en
25 la Matrícula FRE. 1-28962.- CON LOS CERTIFICADOS expedidos



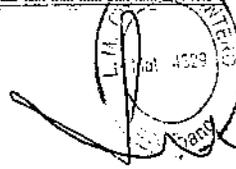
N 021092258

por el Registro de la Propiedad Inmueble el 20 de abril de 26
2017 bajo los números E00232170 y E00232172 inhibiciones y do- 27
minio respectivamente, el primero que obra agregado al folio 28
462 de este Protocolo corriente y el restante a la presente, 29
se acredita que la parte deudora e hipotecante no se encuen- 30
tra inhibida para disponer de sus bienes, y que el dominio de 31
lo deslindado se encuentra inscripto en la forma relacionado, 32
no reconociendo gravámenes, restricciones ni interdicciones.- 33
CON LOS DEMÁS CERTIFICADOS, los que obran agregados al folio 34
200 de este Registro y Protocolo corriente, se acredita la i- 35
nexistencia de deudas por Impuestos Municipales, y Aysa S.A. 36
vencidos a la fecha. **SEGUNDO:** A los efectos de cumplimentar 37
el requisito de la especialidad en cuanto al crédito LAS PAR- 38
TES establecen que el gravamen se constituye en un monto de 39
DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DÓLARES ESTADOUNI- 40
DENSES BILLETES con más sus accesorios, intereses, costos y 41
costas. **TERCERO:** La hipotecante asume las siguientes obliga- 42
ciones en relación con el inmueble: a) A destinar el bien gra- 43
vado a la construcción en el mismo de un edificio de "Vivien- 44
das y/o apto Profesional" y "Locales"; a no constituir ningún 45
otro derecho real sobre el inmueble, transferirlo, arrendarlo 46
o darlo en comodato, sin autorización previa de la parte acre- 47
edora, dada por escrito; b) no efectuar actos o contratos que 48
impliquen disminución de su valor como garantía; c) abonar 49
puntualmente todos los impuestos y contribuciones que afecten 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021092259



1 al inmueble, debiendo exhibir a la parte acreedora los compro-
2 bantes respectivos, en caso de serles solicitados por ésta;
3 d) mantener asegurado el inmueble dado en garantía contra in-
4 cendio y destrucción parcial o total durante todo el tiempo
5 de vigencia del préstamo, endosando la póliza y sus futuras
6 renovaciones en favor de la parte acreedora; esta última que-
7 da autorizada a efectuar por cuenta de la parte deudora la
8 contratación del seguro y las renovaciones que no fueran he-
9 chas oportunamente por ésta e ingresar al inmueble para cons-
10 tatar su estado. **CUARTO:** La parte hipotecante toma a su exclu-
11 sivo cargo todos los gastos y honorarios de esta hipoteca, su
12 inscripción, reinscripción. **QUINTO:** Para todos los efectos e-
13 mergentes del presente contrato, las partes se someten a la
14 jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de la
15 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión de cualquier o-
16 tro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles y consti-
17 tuyen los siguientes domicilios donde serán válidas todas las
18 notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practi-
19 quen: la parte deudora en Montiel 1975, segundo piso de esta
20 Ciudad; y la parte acreedora en Avenida Corrientes 1174, sép-
21 timo piso de esta Ciudad. **SEXTO:** En caso de que se produjera
22 el incumplimiento de la hipotecante de cualquiera de las obli-
23 gaciones asumidas en cualquiera de los Boletos de Compraven-
24 ta, conforme las respectivas cláusulas, la acreedora podrá e-
25 jecutar la hipoteca que por la presente se constituye. A tal



N 021092259

efecto, constituirá título ejecutivo suficiente la presente 26
escritura. **SÉPTIMO:** De disponerse la subasta judicial del in- 27
mueble, el hipotecante se compromete a desocupar el bien den- 28
tro del plazo máximo de diez días a contar de la fecha en que 29
fuere intimado para ello. **OCTAVO:** En caso de ejecución la par- 30
te acreedora podrá accionar bajo el régimen especial de ejecu- 31
ción de hipotecas, previsto en los artículos 52 y siguientes 32
de la Ley 24.441. La subasta será realizada por el martillero 33
y en el lugar que proponga la parte acreedora y el monto de 34
la base será la suma reclamada al promover la demanda, sin ne- 35
cesidad de tasación. Si el primer remate fracasare, la nueva 36
subasta se hará por lo menos, por el cincuenta por ciento 37
(50%) de la deuda; en caso de que fracasare también el segun- 38
do remate, la parte acreedora, a su solo arbitrio, podrá soli- 39
citar un tercer remate, el que se hará sin base y al mejor 40
postor o podrá solicitar la adjudicación del bien en pago. La 41
escritura en favor del adquirente judicial se otorgará por in- 42
termedio del Escribano que designe la parte acreedora. **NOVE-** 43
NO: Ejecutado el inmueble y aprobado el remate, la parte deu- 44
dora deberá desocuparlo totalmente dentro del plazo de diez 45
(10) días corridos de la fecha de aprobación de la subasta. 46
Esta circunstancia será anunciada en los avisos de venta. Si 47
la parte deudora no cumpliera, deberá abonar en concepto de 48
indemnización a la parte acreedora la suma de cincuenta dóla- 49
res estadounidenses (U\$S 50.=) por cada día de demora en la 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 021092260



1 desocupación del inmueble. **DÉCIMO:** La parte deudora renuncia
2 al derecho de recusación sin causa del juez interviniente y
3 solo podrá oponer excepción de pago parcial o total, accredi-
4 tando dicho extremo con los correspondientes recibos suscrip-
5 tos por la parte acreedora. **DÉCIMO PRIMERA:** Simultáneamente
6 con la firma de las escrituras traslativas de dominio de las
7 unidades de que se trata, la Acreedora deberá otorgar la co-
8 rrespondiente escritura de cancelación de hipoteca, por ante
9 el Escribano designado en la Cláusula Octava del Boleto de
10 Compraventa, corriendo por cuenta exclusiva de la parte hipo-
11 tecante todos los gastos e impuestos que la misma demande. **MA-**
12 **NIFESTACIÓN:** Las partes declaran bajo juramento que: a) Los
13 datos consignados en la presente son correctos, completos y
14 fiel expresión de la verdad y que NO se encuentran incluidos
15 y/o alcanzados dentro de la "Nómina de Funciones de Personas
16 Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Informa-
17 ción Financiera por Resolución Número 11/2011 y; b) en rela-
18 ción a la Resolución de la Unidad de Información Financiera
19 N° 49/2013, el acreedor, expresa que los fondos comprometidos
20 en la presente operación son lícitos y provienen de aportes e-
21 fectuados por los cuotapartistas del Fondo y; c) respecto de
22 la Resolución de la Unidad de Información Financiera N° 03/
23 2014, el representante de la fiduciaria manifiesta que la mis-
24 ma se encuentra inscripta en dicho Organismo entregándome la
25 constancia de Inscripción Sujeto Obligado inscripto con fecha



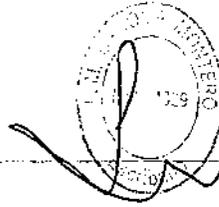
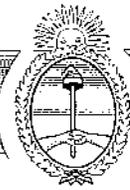
N 021092260

de Registración el 7 de abril del año 2014, y agrego a la pre- 26
sente las constancia de Inscripción de QM Asset Management So- 27
ciedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. y del Ban- 28
co de Servicios y Transacciones S.A. ambas con fecha de Regis- 29
tración el 13 de abril del 2011.- YO, EL ESCRIBANO AUTORIZAN- 30
TE, hago constar: 1°) Que agrego a la presente un ejemplar de 31
cada uno de los Boletos de compraventa suscriptos por las par- 32
tes en el día de la fecha, **los que serán repuestos en legal** 33
tiempo y forma por las partes; 2°) Que la documentación que a- 34
credita la existencia de la Sociedad Induplack Fiduciaria S. 35
A., carácter invocado por su representante son: a) Constitu- 36
ción de Sociedad por escritura número 254 de fecha 18 de octu- 37
bre del 2012, pasada ante mí, al folio 1254 de este Registro 38
y Protocolo de dicho año al que me remito, cuya Primera Copia 39
se inscribió en la Inspección General de Justicia el 7 de no- 40
viembre del 2012 bajo el número 16949, Libro 61, Tomo de S. 41
A.; y b) Acta de Asamblea General Ordinaria Número 4 de fecha 42
31 de Julio de 2015 de designación y distribución de cargos 43
del directorio recayendo en el compareciente el cargo de Pre- 44
sidente; la documentación relacionada en sus originales tengo 45
a la vista y en fotocopia autenticada de lo mencionado en b) 46
obra agregado al folio 994 de este Registro y Protocolo año 47
2015 al que me remito; 4°) Que por Acta de Fiduciantes del Fi- 48
deicomiso denominado "FIDEICOMISO J. B. ALBERDI 5784/5800 de 49
CAPITAL FEDERAL" otorgada por Escritura número 93, de fecha 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



021092261



1 17 de abril del corriente año, pasada ante mí, al folio 399
2 de este Registro y Protocolo al que me remito, se Autoriza a
3 la Fiduciaria a realizar el presente acto; 5º) Del Poder Gene-
4 ral de Administración y Disposición otorgado por escritura 66
5 del 15 de abril del 2014 relacionado al comienzo surge que la
6 sociedad "QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comu-
7 nes de Inversión S.A.", fue constituida por: a) Constitución
8 bajo la denominación de "BST Asset Management Sociedad Geren-
9 te de Fondos Comunes de Inversión S.A.", por escritura de fe-
10 cha 9 de enero de 2007, pasada al folio 5, e inscripta en la
11 Inspección General de Justicia el 17 de enero de 2007, bajo
12 el número 1009, Libro 34 de S.A.; b) Modificación de Estatuto
13 por escritura de fecha 16 de diciembre de 2008, pasada al fo-
14 lio 649 y ante la citada Escribana y Registro 2080 de esta
15 Ciudad, e inscripta en la Inspección General de Justicia el
16 23 de abril de 2009, bajo el número 6820, Libro 44 de Socieda-
17 des Anónimas, c) Cambio de sede social por el actual por es-
18 critura de fecha 7 de abril del 2009, pasada al folio 111,
19 inscripta en la Inspección General de Justicia el 18 de junio
20 de 2009, bajo el número 10008, Libro 45 Tomo de Sociedades
21 por Acciones; d) Fusión por Absorción, Aumento de Capital y
22 Modificación de Estatuto por escritura de fecha 29 de abril
23 de 2009, pasada al folio 139, inscripta en la Inspección Gene-
24 ral de Justicia el 19 de noviembre de 2009, bajo el número
25 20751, Libro 47 de Sociedades por Acciones, las cuatro escri-



N 021092261

turas ante la Escribana de esta Ciudad A. Paula Galante de Ma- 26
yol, y en el Registro Notarial 2080 de su Adscripción; e) Mo- 27
dificación de Estatuto por escritura de fecha 9 de agosto de 28
2010, pasada ante la Escribana de esta Ciudad María Cecilia 29
Koundukdjian, al folio 875 del Registro Notarial 2000 a su 30
cargo, inscripta en la Inspección General de Justicia el 1 de 31
febrero de 2012, bajo el número 891, del Libro 58 de Socieda- 32
des Anónimas; f) Cambio de Denominación por el actual de QM 33
ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVER- 34
SIÓN S.A., otorgada por escritura de fecha 3 de marzo de 2016 35
pasada al folio 102 del Registro Notarial 2000 de esta Ciudad 36
antes citado, inscripta en la Inspección General de Justicia 37
el 16 de junio de 2016, bajo el número 10859, Libro 79 de So- 38
ciedades por Acciones; g) Por Resolución N° 18491 de fecha 28 39
de enero de 2017 el Ministerio de Finanzas, Comisión Nacional 40
de Valores resuelve Registrar el Fondo Común de Inversiones 41
Cerrado denominado "QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVER- 42
SIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260" bajo el número 924 con 43
la Actuación de QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FON- 44
DOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en calidad de Administradora; 45
h) Por nota de fecha 22 de febrero de 2017 a la Comisión Na- 46
cional de Valores, se subsana y acredita documentación solici- 47
tada en la Resolución mencionada en el punto anterior, proce- 48
diendo con igual fecha dicha comisión a aprobar la documenta- 49
ción presentada en el Expediente N° 3426/2016 "Quinquela + 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



[Handwritten signature]

N 021092262



1 Predial F.C.I.C. Inmobiliaria Ley 27.260 s/Creación"; e i)
2 Por resolución de la Inspección General de Justicia de fecha
3 13 de febrero del 2017, se inscribe el Reglamento de Gestión,
4 bajo el número 2917 del Libro 82 de Sociedades por Acciones,
5 la documentación relacionada en los puntos g), h) e i) en sus
6 originales he tenido a la vista y en fotocopias autenticadas
7 obran agregados al citado folio 462 de este Protocolo corrien-
8 te al que me remito; 6°) Del Poder General de Amplio otorgado
9 por escritura 23 del 7 de febrero del 2017 relacionado al co-
10 mienzo surge que la sociedad "Banco de Servicios y Transaccio-
11 nes S.A." fue constituido por: a) Reforma de Objeto Social,
12 Modificación y Reordenamiento Integral de los Estatutos Socia-
13 les otorgado con fecha 9 de mayo de 2014, ante la Escribana
14 de esta Ciudad María Cecilia Koundukdjian, al folio 288 del
15 Registro Notarial 2000 a su cargo, lo que se inscribió en la
16 Inspección General de Justicia el 14 de agosto de 2014, bajo
17 el número 15349 del libro 70 de Sociedades por Acciones y el
18 Reordenamiento Integral de los Estatutos Sociales el 19 de e-
19 nero de 2015 bajo el número 946 del libro 72 de Sociedades
20 por Acciones; b) Por Resolución N° 18491 de fecha 28 de enero
21 de 2017 el Ministerio de Finanzas, Comisión Nacional de Valo-
22 res resuelve Registrar el Fondo Común de Inversiones Cerrado
23 denominado "QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CE-
24 RRADO INMOBILIARIO LEY 27.260" bajo el número 924 con la Ac-
25 tuación de BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A. en calidad



N 021092262

de Custodio; c) Por nota de fecha 22 de febrero de 2017 a la 26
Comisión Nacional de Valores, se subsana y acredita documenta- 27
ción solicitada en la Resolución mencionada en el punto ante- 28
rior, procediendo con igual fecha dicha comisión a aprobar la 29
documentación presentada en el Expediente N° 3426/2016 "Quin- 30
quela + Predial F.C.I.C. Inmobiliaria Ley 27.260 s/Creación"; 31
la documentación relacionada en los puntos b) y c) en sus ori- 32
ginales he tenido a la vista y en fotocopias autenticadas o- 33
bran agregados al citado folio 462 de este Protocolo corrien- 34
te al que me remito; 7°) Que no retengo suma alguna, por la 35
presente hipoteca en concepto de Impuesto de Sellos, de acuer- 36
do a lo prescripto por el artículo 475 inciso 21 del Código 37
Fiscal vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 8°) Que 38
a los efectos fiscales el equivalente de los dos millones se- 39
tecientos cincuenta y un mil dólares estadounidenses de la hi- 40
poteca asciende a la suma de cuarenta y dos millones novecien- 41
tos quince mil /seiscientos/ pesos, tomando como base una cotización de 42
quince pesos con sesenta centavos por dólar estadounidense, 43
correspondientes al cierre del billete de dicha moneda, tipo 44
vendedor en el Banco de la Nación Argentina, del día 24 el 45
mes de abril del año 2017. LEÍDA y ratificada que fue esta es- 46
critura, firman los comparecientes por ante mí, de todo lo 47
que doy fe.- Siguen las firmas: EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE. FLA- 48
VIO SIMONOTTO. CARLOS FEDERICO DIEZ. JUAN MANUEL LLADO. PAULA 49
DE LA SERNA. Está mi firma y mi sello: L. M. CANOSA MONTERO 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021092263



1 Escribano Mat. 4329. CONCUERDA con su escritura matriz que pa-
2 só ante mí, al folio 473 del Registro Notarial 2136 a mi car-
3 go, doy fe. PARA LA PARTE ACREEDORA expido esta PRIMERA COPIA
4 en once fojas de Actuación Notarial números correlativos del
5 N 021092253 al N 021092263 inclusive, que sello y firmo en el
6 lugar y fecha de su otorgamiento.- *Ente el suscripto*

7 *Vale*

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25



N 021092263

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SECRETARÍA DE REGISTRO REGISTRAL

Registro de la Propiedad Inmueble

Ciudad de Buenos Aires

23 - 5 - 2017

PRE 17 28962

DIANA ISABEL BRINDOLA
Escribana de la Propiedad Inmueble

10 M.J. - R.P.I. Total: \$8671.20
Ley: \$940.00 AFIP: \$8681.20

23 MAY 2017 11:43

D E00327423
Lote: L00089779