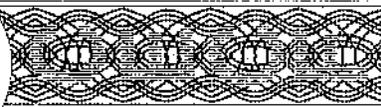
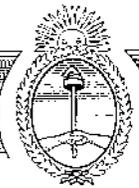




ACTUACION NOTARIAL
LEY 404

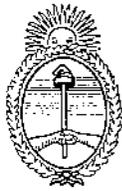


[Handwritten signature]
N 021092275



1 PRIMERA COPIA. FOLIO 495. 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 DOCE.- En
4 la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina,
5 a los veinticinco días del mes de abril del año dos mil dieci-
6 siete, ante mí, Escribano autorizante, comparecen: POR UNA
7 PARTE, en nombre y representación de "INDUPLACK FIDUCIARIA S.
8 A." CUIT. 30-71271680-7, con sede social en Montiel 1975, se-
9 gundo piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su PRESIDEN-
10 TE Emanuel Andrés L'ABBATE, argentino, nacido el 27 de enero
11 de 1985, casado en primeras nupcias con Anabel Romina Pérez,
12 Documento Nacional de Identidad 31.447.856, CUIT 20-31447856-
13 9, domiciliado en Country Club Banco Provincia UF. 2105, Fran-
14 cisco Álvarez, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires;
15 a quien identifico en los términos del inciso "b" del artícu-
16 lo 306 del Código Civil y Comercial, por ser persona de mi co-
17 nocimiento, y acredita la existencia de la sociedad, carácter
18 invocado, autorización para la realización del presente acto
19 con la documentación que relacionaré más adelante; y POR LA O-
20 TRA PARTE, en nombre y representación de QUINQUELA + PREDIAL
21 FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260,
22 CUIT. 30-71556132-4, Registrado el 26 de Enero de 2017 bajo
23 el Número 927, Expediente número 3426/2016, Resolución N° 18.
24 491, de la Comisión Nacional de Valores, representado por su
25 Administrador "QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS

M.J. - R.P.I.
23 MAY 2017 11:45
DE00327444



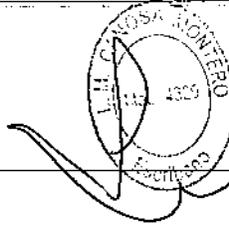
N 021092275

COMUNES DE INVERSIÓN S.A. CUIT. 33-70996557-9, con sede so- 26
cial en Avenida Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 2, Planta Baja, 27
Departamento 3 de esta Ciudad, lo hacen sus APODERADOS Flavio 28
SIMONOTTO, argentino, nacido el 3 de agosto de 1964, casado, 29
Documento Nacional de Identidad 16.938.402, CUIL. 23-16938402- 30
9; y Carlos Federico DIEZ, argentino, nacido el 13 de noviem- 31
bre de 1975, casado, Documento Nacional de Identidad 24.594. 32
501, CUIL. 23-24594501-9, ambos constituyen domicilio en la 33
sede de su representada; y a mérito del Poder General Amplio 34
de Administración y Disposición que con suficientes faculta- 35
des para este acto les fuera conferido por escritura número 36
72 del 20 de abril de 2017, pasada ante la Escribana de esta 37
Ciudad María Cecilia Koundukdjian, al folio 408 del Registro 38
Notarial 2000 a su cargo, el que en original he tenido a la 39
vista y en fotocopia autenticada obra agregada al folio 462 40
de este Registro y Protocolo corriente al que me remito, mani- 41
festando los mandatarios que el mismo permanece plenamente vi- 42
gente por no haberles sido revocado ni limitado de manera al- 43
guna, del que surge la existencia de la sociedad que se rela- 44
cionará más adelante; y en su carácter de Custodia de mencio- 45
nado Fondo el "BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A." CUIT. 46
30-70496099-5, con sede social en Avenida Corrientes 1174, 47
tercer piso de esta Ciudad, lo hacen sus APODERADOS Juan Ma- 48
nuel LLADO, argentino, nacido el 30 de julio de 1979, solte- 49
ro, Documento Nacional de Identidad 27.535.040, CUIT. 20- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 304



021092276



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 dukjian, 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 agregada 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 fotocopias autenticadas obran agregados al folio 462
19 de 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 021092276

vadas de boletos de compraventa inmobiliaria, el que se regi- 26
rá por las siguientes cláusulas y condiciones: **CAPÍTULO I.** 27
PRIMERA: Que en el día de la fecha simultáneamente con la pre- 28
sente, celebraron cincuenta y dos 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 modalidades 34
previstas en dichos Boletos de Compraventa las siguientes uni- 35
dades funcionales a saber: a) Como Fiduciaria del "FIDEICOMI- 36
SO PEDERNERA 152/154 de CAPITAL FEDERAL"-veintiún Unidades de- 37
signadas provisoriamente con las letras "A", "B", "F", "C" y 38
"E" del TERCER PISO; Letras "B", "C", "D" y "F" del CUARTO PI- 39
SO; letra "F" del QUINTO PISO; letras "B" del OCTAVO PISO; le- 40
tras "B", "C" y "F" del NOVENO PISO y letras "A", "B", "C" 41
"D", "E", "F" y "G" del DÉCIMO PISO, destinadas a Vivienda y/ 42
o Apto Profesional, del edificio a construirse ubicado en Zo- 43
na Sud de esta Ciudad, Parroquia de San José de Flores, Cir- 44
cunscripción Quinta, con frente a la calle PEDERNERA números 45
CIENTO CINCUENTA Y DOS y CIENTO CINCUENTA Y CUATRO entre la A- 46
venida Juan Bautista Alberdi y la calle Coronel Ramón L. Fal- 47
cón. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 5, Sección 48, 48
Manzana 108, Parcela 25. PARTIDA: 0142776-09.-; b) Como Fidu- 49
ciaria del "FIDEICOMISO ISLAS MALVINAS 722 de NEUQUÉN" treín- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 104



[Handwritten signature]
Escribano

N 021092277



1 ta y un Unidades designadas provisoriamente con las letras
2 "B", "F", "E", "I", "K" y "L" del PRIMER PISO; letras "A",
3 "B", "D", "F", "G", "J", "K" y "L" del SEGUNDO PISO; letras
4 "B" y "H" del TERCER PISO; letras "B" y "H" del CUARTO PISO;
5 letras "E" y "H" del QUINTO PISO; letras "A", "C" y "F" del
6 SEXTO PISO; letras "B" y "D" del SÉPTIMO PISO; letra "D" del
7 NOVENO PISO; letras "A", "B" Y "E" del DÉCIMO PISO; y letras
8 "A" y "B" del DÉCIMO PRIMER PISO, destinadas a Vivienda y/o
9 Apto Profesional, del edificio a construirse en UNA FRACCIÓN
10 DE TERRENO, ubicada en la Ciudad de Neuquén, Capital de la
11 Provincia del mismo nombre, Departamento Confluencia, y es
12 parte de los lotes uno, dos y tres de la sección primera del
13 plano oficial, y parte sobrante del lote tres, es parte de la
14 quinta nueve y de la chacra ciento treinta y cinco, parte a
15 su vez de los lotes uno, trece, catorce y quince de la manza-
16 na E-2, el que según plano de mensura particular con engloba-
17 miento y redistribución parcelaria de las manzanas E2, C11a,
18 C12, Z4, lotes 1 al 4 y 6 al 9 y 12 al 15 manzana E-2, espa-
19 cio verde lote Z y calles y ochavas comprendidas en el polígo-
20 no delimitado por dichas manzanas que son parte de la quinta
21 nueve y de la chacra ciento treinta y cinco, confeccionado
22 por el Agrimensor Daniel Roberto Querejeta, visado por la Di-
23 rección General del Catastro con fecha 29 de septiembre de
24 1980, en expediente 2704-4025/79, se designa como LOTE DOS de
25 la Manzana VEINTITRÉS, NOMENCLATURA CATASTRAL: 09-20-59-



N 021092277

0463.- Expediente 2704-4025/1979. **SEGUNDO:** I- Que INDUPLACK 26
FIDUCIARIA S.A. es titular dominial Fiduciaria de los inmue- 27
bles detallados por los Fideicomisos denominados: a) "FIDEICO- 28
MISO PEDERNERA 152/154 de CAPITAL FEDERAL", CUIT. 30-71488738- 29
2, con domicilio en Montiel 1975, segundo piso de Capital Fe- 30
deral, constituido por Instrumento Privado del 24 de abril 31
del año 2015 uno de los ejemplares obra agregado al folio 455 32
de este Registro, y Protocolo año 2015 al que me remito, el 33
que tiene por objeto: "(i) la construcción de un edificio que 34
constara de Planta Baja y Once Pisos, con destino "Viviendas 35
y/o apto Profesional" y "Cocheras" en el inmueble aludido en 36
base al proyecto que deberá ser aprobado por unanimidad de la 37
Asamblea de Fiduciantes a instancia de la Fiduciaria y (ii) u- 38
na vez finalizada la obra y subdividido el inmueble bajo el 39
régimen de la ley 13.512, vender las unidades resultantes o e- 40
ventualmente adjudicarlas a los beneficiarios"; b) "FIDEICOMI- 41
SO ISLAS MALVINAS 722 de NEUQUÉN", CUIT. 30-71507672-8, con 42
domicilio en Montiel 1975, segundo piso de la Ciudad Autónoma 43
de Buenos Aires, constituido por Instrumento Privado de fecha 44
2 de octubre del año 2015 uno de cuyos ejemplares obra agregó 45
al folio 308 de este Registro y Protocolo año 2016 al que me 46
remito, el que tiene por objeto: "(i) la construcción de un e- 47
dificio con destino "Viviendas y/o apto Profesional" y "Coche- 48
ras" en el inmueble aludido en base al proyecto que deberá 49
ser aprobado por unanimidad de la Asamblea de Fiduciantes a 50



N) 021092278



1 instancia de la Fiduciaria y (ii) una vez finalizada la obra
2 y subdividido el inmueble bajo el régimen de Propiedad Hori-
3 zontal, vender las unidades resultantes o eventualmente adju-
4 dicarlas a los beneficiarios".-; y c) FIDUCIARIA del "FIDEICO-
5 MISO JUJUY 431/433 de CAPITAL FEDERAL", CUIT. 30-71500779-3,
6 con domicilio en Montiel 1975, segundo piso de Capital Fede-
7 ral, constituido por Instrumento Privado del 16 de Julio del
8 año 2015 uno de los ejemplares obra agregado al folio 1282 de
9 este Registro y Protocolo año 2016 al que me remito, el que
10 se encuentra inscripto bajo el N° RL - 2015 - 32191875 - DGE-
11 GRAL en el Registro Público de Contratos de Fideicomisos, Go-
12 bierno de la Ciudad de Buenos Aires; el que tiene por obje-
13 to:"(i) la construcción de un edificio que constara de Planta
14 Baja y Doce Pisos, con destino "Viviendas y/o apto Profesio-
15 nal" y "Cocheras" en el inmueble aludido en base al proyecto
16 que deberá ser aprobado por unanimidad de la Asamblea de Fidu-
17 ciantes a instancia de la Fiduciaria y (ii) una vez finaliza-
18 da la obra y subdividido el inmueble bajo el régimen de la
19 ley 13.512, vender las unidades resultantes o eventualmente
20 adjudicarlas a los beneficiarios". II- INDUPLACK FIDUCIARIA
21 es Administradora de los mencionados Fideicomisos -en adelan-
22 te FIDEICOMISO- los que una vez finalizadas las obras y subdi-
23 vididos los inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal
24 vender las unidades resultantes o eventualmente adjudicarlas
25 a los beneficiarios. III- La transferencia en propiedad a LA



N 021092278

COMPRADORA se hará libre de toda deuda y/o gravamen, con todos los impuestos, tasas y contribuciones al día de la escritura y/o posesión -lo que ocurriere antes- libre de inquilinos y/u ocupantes. LA VENDEDORA responderá por evicción de los títulos en su cargo. A partir de la fecha de entrega de la posesión y/o escritura a su nombre -lo que ocurriere antes - los impuestos, tasas, contribuciones que graven LAS UNIDADES FUNCIONALES objeto de esta compraventa, sus expensas ordinarias y/o extraordinarias y servicios serán a cargo de LA COMPRADORA. IV- La escritura traslativa de dominio a favor de LA COMPRADORA y/o sus Cesionarios se otorgará ante el Escribano Público Luis María Canosa Montero (titular del Registro Notarial 2136, con domicilio en la calle Maipú N° 497 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) quien deberá notificar fehacientemente la fecha del acto escriturario a LAS PARTES. Es obligación de LA VENDEDORA entregar al Escribano, una vez en condiciones de escriturar, toda la documentación necesaria relativa a LAS UNIDADES FUNCIONALES comprometidas. El Impuesto a las Ganancias, se lo hubiera, será abonado por LA VENDEDORA. Serán a cargo de la COMPRADORA y se harán efectivo en el acto la Escritura traslativa de Dominio: i) la constitución del Seguro contra Incendio en la parte proporcional que corresponda a cada UNIDAD FUNCIONAL, según porcentual de dominio determinado en el Reglamento de Copropiedad y Administración; ii) una suma equivalente al dos por ciento (2%) del valor de venta



ACTUACION NOTARIAL

LEY 202



[Handwritten signature]

N 021092279



1 del inmueble, que se depositará en poder del Administrador, a
2 cuenta del fondo operativo o de caja, importe éste que no de-
3 vengará intereses; iii) los honorarios de escrituración y to-
4 dos los gastos y sellados que correspondan quedando exceptua-
5 do el impuesto de sellos el cual será cancelado por partes i-
6 guales, y d) los gastos, sellados y honorarios del Reglamento
7 de Copropiedad y Administración del inmueble según el porcen-
8 tual que corresponda a las UNIDADES FUNCIONALES objeto de es-
9 ta compraventa. V- Que de dichos Boletos de Compraventa surge
10 que Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmo-
11 biliario Ley 27.260 realiza la compra por la suma total de
12 Tres millones ocho mil doscientos veintiocho dólares estadou-
13 nidenses billetes, de los cuales la cantidad de Un millón cua-
14 tro mil novecientos treinta y tres dólares estadounidenses co-
15 rresponden a los departamentos del "FIDEICOMISO PEDERNERA 152/
16 154 de CAPITAL FEDERAL", y lo restante o sea Dos millones
17 tres mil doscientos noventa y cinco dólares estadounidenses a
18 los departamentos del "FIDEICOMISO ISLAS MALVINAS 722 de NEU-
19 QUÉN"; que será abonado mediante transferencias bancarias a
20 realizarse desde la Cuenta en dólares Número 201400000847964,
21 CBU 3380014920000008479640 del Banco de Servicios y Transac-
22 ciones S.A. que posee el Fondo y; conforme la normativa vigen-
23 te serán acreditados: a) La cantidad de un millón cuatro mil
24 novecientos treinta y tres dólares estadounidenses en la Caja
25 de Ahorro en dólares número 191-043-007420/0, CBU



N 021092279

1910043855204300742006 que posee la enajenante a nombre del 26
"FIDEICOMISO PEDERNERA 152/154 de CAPITAL FEDERAL", CUIT. 30- 27
71488738-2 en el Banco Credicoop; y b) la cantidad de dos mi- 28
llones tres mil doscientos noventa y cinco dólares estadouni- 29
denses en la Caja de Ahorro en dólares número 191-043-007416/ 30
3 CBU. 1910043855204300741638 que posee la enajenante a nom- 31
bre del "FIDEICOMISO ISLAS MALVINAS 722 de NEUQUÉN", CUIT. 30- 32
71507672-8 en el Banco Credicoop. Una vez acreditado el men- 33
cionado importe en dólares estadounidenses, en esta última 34
mencionada cuenta, se otorgará la correspondiente escritura 35
recibo, sin perjuicio del efecto cancelatorio correspondiente 36
a la acreditación. VI- Que las escrituras traslativas de domi- 37
nio se celebraran una vez finalizada la construcción de los e- 38
dificios y afectados los mismos al Régimen de Propiedad Hori- 39
zontal, lo que las partes prevén estimativamente para el mes 40
de marzo del año dos mil diecinueve, el inmueble de la calle 41
Pedernera 151/155 y el mes de septiembre del año dos mil vein- 42
te, el inmueble ubicado en la Ciudad de Neuquén, Capital de 43
la Provincia del mismo Nombre, Departamento Confluencia, am- 44
bos ya relacionados, estando los inmuebles en condiciones de 45
habitabilidad. LAS PARTES acuerdan que el plazo fijado de cons- 46
trucción podrá prorrogarse como máximo ciento ochenta (180) 47
días cuando causales extraordinarias ajenas a LA VENDEDORA y 48
debidamente acreditadas, derivadas de fenómenos climáticos ex- 49
traordinarios, crisis económica aguda, huelgas prolongadas y 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021092280



1 desabastecimiento de materiales, que impidan la terminación
2 de la construcción del edificio. Asimismo, se prevé, a partir
3 de la finalización de la construcción, un plazo estimativo de
4 ciento ochenta (180) días para la terminación de los trámites
5 necesarios (aprobación de planos ante el Gobierno de la Ciu-
6 dad Autónoma de Buenos Aires -GCBA-) e inscripción del Regla-
7 mento de Copropiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble
8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que permitan la cele-
9 bración de la escritura traslativa de dominio que hace al cum-
10 plimiento de este CONTRATO, pudiendo a su vez prorrogarse es-
11 te plazo hasta que el GCBA otorgue el correspondiente plano
12 de Subdivisión y/o si razones ajenas a la voluntad de LA VEN-
13 DEDORA derivada de la demora de los organismos públicos y/o
14 prestadores públicos o privados de servicios públicos, impi-
15 dieran la celebración del acto notarial. Finalizada la cons-
16 trucción del edificio y en condiciones de habitabilidad las UNI-
17 DADES FUNCIONALES objeto de este CONTRATO, a opción de LA VEN-
18 DEDORA podrá entregar la posesión del mismo a LA COMPRADORA,
19 quien no podrá en tal caso negarse a recibirla invocando deta-
20 lles de terminaciones en las UNIDADES FUNCIONALES o las par-
21 tes comunes del edificio. VII- Que la parte compradora podrá
22 ceder los derechos derivados de los mencionados boletos de
23 compraventa en los términos del artículo 1614 del Código Ci-
24 vil y Comercial, debiendo notificar a la parte vendedora por
25 los medios indicados en el artículo 1620 del Código Civil y



N 021092280

Comercial, dentro de las setenta y dos horas de celebrada la 26
cesión. VIII- Las unidades funcionales a construirse en ade- 27
lante LAS UNIDADES FUNCIONALES, forman parte de proyectos in- 28
mobiliarios previstos como inversión en la constitución del 29
FONDO, de acuerdo a lo contemplado en su Reglamento de Ges- 30
tión aprobado por la CNV mediante Resolución 18.491 del 26 de 31
enero de 2017, cuya copia se agrega a la presente. IX- Que la 32
compraventa es firme e irrevocable, y no se encuentra sujeta 33
a ninguna condición, ni pacto de retroventa o reventa. En con- 34
secuencia, sin perjuicio de la acción de cumplimiento de con- 35
trato y eventuales daños y perjuicios, la adquirente podrá 36
dar por resuelto el boleto de compraventa en los siguientes 37
supuestos: (i) mora de la enajenante en la entrega de la o 38
las Unidades Funcionales, previa intimación por el plazo de 39
quince (15) días para subsanar el incumplimiento; (ii) en el 40
supuesto que el Fideicomiso mencionado cesare en el pago de 41
sus deudas y/o iniciare cualquier procedimiento judicial o ex- 42
trajudicial para su reestructuración o pago; (iii) si existie- 43
re respecto del Fideicomiso mencionado sentencia firme no cum- 44
plida por un monto igual o superior al 25% del precio estable- 45
cido en los boletos de compraventa; (iv) si INDUPLACK FIDUCIA- 46
RIA S.A. cesare por cualquier causa en su rol en el Fideicomi- 47
so mencionado. En los supuestos indicados, la adquirente po- 48
drá dar por resuelto el boleto de compraventa, sin perjuicio 49
de la acción de cumplimiento de contrato y eventuales daños y 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 264



[Handwritten signature]

N 021092281

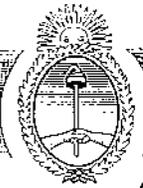


1 perjuicios. Las sumas adeudadas como consecuencia de la reso-
2 lución (incluyendo el precio abonado) o de la mora de la ena-
3 jenante devengarán una tasa de interés del 8% anual, capitali-
4 zable anualmente, accesorio también garantizado con la presen-
5 te hipoteca. **CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: PRIMERO:**
6 En garantía del cumplimiento como consecuencia de lo trans-
7 cripto en el Capítulo I de esta escritura y sin perjuicio de
8 responder con todos sus bienes presentes y futuros por parte
9 de INDUPLACK FIDUCIARIA S.A. en su carácter de Fiduciaria del
10 "FIDEICOMISO JUJUY 431/433 de CAPITAL FEDERAL", en adelante
11 la hipotecante, como Tercero Dador de hipoteca GRAVA CON DERE-
12 CHO REAL DE HIPOTECA en primer grado a favor de BANCO DE SER-
13 VICIOS Y TRANSACCIONES S.A. en su calidad de Agente de Custod-
14 dia de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
15 INMOBILIARIO LEY 27.260 -en adelante la acreedora hipotecaria
16 - y que esta acepta por intermedio de su representante y por
17 la suma de UN MILLÓN NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES
18 ESTADOUNIDENSES, UNA FINCA ubicada en Zona Sud de esta Ciu-
19 dad, con frente a la calle JUJUY números CUATROCIENTOS TREIN-
20 TA Y UNO y CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES entre la Belgrano y
21 Venezuela, edificada en terreno que mide ocho metros sesenta
22 y seis centímetros de frente al Este, por cuarenta y nueve me-
23 tros trescientos sesenta y dos milímetros de fondo hacia el O-
24 este y linda: por su frente con la expresada calle Jujuy, por
25 el Sud con Angel Campodonico, por el Oeste con Luis Sanchez



N 021092281

Boado y por el Norte con Antonio Giabasi, debiendo deducirse 26
de las expresadas medidas, lo expropiado por la Municipalidad 27
de la Ciudad de Buenos Aires, que asciende a veintiún metros 28
siete mil trescientos sesenta centímetros cuadrados, según 29
inscripción practicada en el Registro de la Propiedad, al to- 30
mo 979, Zona Sud, folio 231. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circuns- 31
cripción 9, Sección 28, Manzana 85, Parcela 28b. PARTIDA: 32
0193069-08.- VALUACIÓN FISCAL: \$ 1.548.826,10.- V.I.R.: \$ 6. 33
500.829,21.- LE CORRESPONDE a Induplack Fiduciaria S.A. en su 34
carácter de Titular Fiduciaria del "FIDEICOMISO JUJUY 431/433 35
de CAPITAL FEDERAL", por compra efectuada a Mónica Cristina 36
YAGI, Daniel YAGI y Sergio Hugo YAGI, por escritura número 37
264 del 10 de diciembre del 2015, pasada ante mí, al folio 38
1282 de este Registro Notarial y Protocolo de dicho año, cuya 39
Primera Copia se inscribió en el Registro de la Propiedad In- 40
mueble el 5 de enero del 2016, en la Matrícula FR. 9-4994.- 41
CON LOS CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propie- 42
dad Inmueble 20 de abril de 2017 bajo los números E00232170 y 43
E00232173 inhabiciones y dominio respectivamente, que obran a- 44
gregados el primero al folio 462 de este Registro y Protocolo 45
y el restante a la presente, se acredita que la parte deudora 46
e hipotecante no se encuentra inhabida para disponer de sus 47
bienes, y que el dominio de lo deslindado se encuentra ins- 48
cripto en la forma relacionado, no reconociendo gravámenes, 49
restricciones ni interdicciones.- CON LOS DEMÁS CERTIFICADOS, 50



[Handwritten signature]

N 021092282

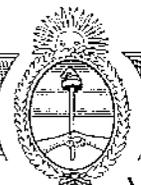


1 los que una vez liberados agregaré a la presente, se acredita
2 la inexistencia de deudas por Impuestos Municipales, y Aysa S.
3 A. vencidos a la fecha. **SEGUNDO:** A los efectos de cumplimen-
4 tar el requisito de la especialidad en cuanto al crédito LAS
5 PARTES establecen que el gravamen se constituye en un monto
6 de UN MILLÓN NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS ESTADOUNIDENSES
7 BILLETES, con mas sus accesorios, intereses, costos y costas.
8 **TERCERO:** La hipotecante asume las siguientes obligaciones en
9 relación con el inmueble: a) A destinar el bien gravado a la
10 construcción de un edificio que constara de Planta Baja y Do-
11 ce Pisos, con destino "Viviendas y/o apto Profesional" y "Co-
12 cheras"; a no constituir ningún otro derecho real sobre el in-
13 mueble, transferirlo, arrendarlo o darlo en comodato, sin au-
14 torización previa de la parte acreedora, dada por escrito; b)
15 no efectuar actos o contratos que impliquen disminución de su
16 valor como garantía; c) abonar puntualmente todos los impues-
17 tos y contribuciones que afecten al inmueble, debiendo exhi-
18 bir a la parte acreedora los comprobantes respectivos, en ca-
19 so de serles solicitados por ésta; d) mantener asegurado el
20 inmueble dado en garantía contra incendio y destrucción par-
21 cial o total durante todo el tiempo de vigencia del préstamo,
22 endosando la póliza y sus futuras renovaciones en favor de la
23 parte acreedora; esta última queda autorizada a efectuar por
24 cuenta de la parte deudora la contratación del seguro y las
25 renovaciones que no fueran hechas oportunamente por ésta e in-



N 021092282

gresar al inmueble para constatar su estado. **CUARTO:** La parte 26
hipotecante toma a su exclusivo cargo todos los gastos y hono- 27
rarios de esta hipoteca, su inscripción, reinscripción. **QUIN-** 28
TO: Para todos los efectos emergentes del presente contrato, 29
las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Or- 30
dinarios de la Ciudad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31
con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pu- 32
diera corresponderles y constituyen los siguientes domicilios 33
donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o ex- 34
trajudiciales que se practiquen: la parte deudora en Montiel 35
1975, segundo piso de esta Ciudad; y la parte acreedora en A- 36
venida Corrientes 1174, séptimo piso de esta Ciudad. **SEXTO:** 37
En caso de que se produjera el incumplimiento de la enajenan- 38
te de cualquiera de las obligaciones asumidas en los Boletos 39
de Compraventa, conforme las respectivas cláusulas, la acree- 40
dora podrá ejecutar la hipoteca que por la presente se consti- 41
tuye. A tal efecto, constituirá título ejecutivo suficiente 42
la presente escritura. **SÉPTIMO:** De disponerse la subasta judi- 43
cial del inmueble, el hipotecante se compromete a desocupar 44
el bien dentro del plazo máximo de diez días a contar de la 45
fecha en que fuere intimado para ello. **OCTAVO:** En caso de eje- 46
cución la parte acreedora podrá accionar bajo el régimen espe- 47
cial de ejecución de hipotecas, previsto en los artículos 52 48
y siguientes de la Ley 24.441. La subasta será realizada por 49
el martillero y en el lugar que proponga la parte acreedora y 50



N 021092283



1 el monto de la base será la suma reclamada al promover la de-
2 manda, sin necesidad de tasación. Si el primer remate fracasa-
3 re, la nueva subasta se hará por lo menos, por el cincuenta
4 por ciento (50%) de la deuda; en caso de que fracasare tam-
5 bién el segundo remate, la parte acreedora, a su solo arbi-
6 trio, podrá solicitar un tercer remate, el que se hará sin ba-
7 se y al mejor postor o podrá solicitar la adjudicación del
8 bien en pago. La escritura en favor del adquirente judicial
9 se otorgará por intermedio del Escribano que designe la parte
10 acreedora. **NOVENO:** Ejecutado el inmueble y aprobado el rema-
11 te, la parte deudora deberá desocuparlo totalmente dentro del
12 plazo de diez (10) días corridos de la fecha de aprobación de
13 la subasta. Esta circunstancia será anunciada en los avisos
14 de venta. Si la parte deudora no cumpliere, deberá abonar en
15 concepto de indemnización a la parte acreedora la suma de cin-
16 cuenta dólares estadounidenses (U\$S 50.=) por cada día de de-
17 mora en la desocupación del inmueble. **DÉCIMO:** La parte deudo-
18 ra renuncia al derecho de recusación sin causa del juez inter-
19 viniente y solo podrá oponer excepción de pago parcial o to-
20 tal, acreditando dicho extremo con los correspondientes reci-
21 bos suscriptos por la parte acreedora. **DÉCIMO PRIMERA:** Simul-
22 táneamente con la firma de las escrituras traslativas de domi-
23 nio de las unidades de que se trata, la Acreedora deberá otor-
24 gar la correspondiente escritura de cancelación de hipoteca,
25 por ante el Escribano designado en la Cláusula Octava del Bo-



N 021092283

leto de Compraventa, corriendo por cuenta exclusiva de la parte hipotecante todos los gastos e impuestos que la misma demande. **MANIFESTACIÓN:** Las partes declaran bajo juramento que:

a) Los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que NO se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Información Financiera por Resolución Número 11/2011 y; b) en relación a la Resolución de la Unidad de Información Financiera N° 49/2013, el acreedor, expresa que los fondos comprometidos en la presente operación son lícitos y provienen de aportes efectuados por los cuotapartistas del Fondo y; c) respecto de la Resolución de la Unidad de Información Financiera N° 03/2014, el representante de la fiduciaria manifiesta que la misma se encuentra inscripta en dicho Organismo entregándome la constancia de Inscripción Sujeto Obligado inscripto con fecha de Registración el 7 de abril del año 2014, las constancias de Inscripción de QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. y del Banco de Servicios y Transacciones S.A. ambas con fecha de Registración el 13 de abril del 2011, obran agregadas al citado folio 462 de este Registro y Protocolo.- YO, EL ESCRIBANO AUTORIZANTE, hago constar: 1°) Que agrego a la presente un ejemplar de cada uno de los Boletos de compraventa suscriptos por las partes en el día de la fecha, los que serán repuestos en legal tiempo y



ACTUACION NOTARIAL

LEY 4024



[Handwritten signature]

N 021092284



1 forma por las partes; 2º) Que la documentación que acredita
2 la existencia de la Sociedad Induplack Fiduciaria S.A., carác-
3 ter invocado por su representante son: a) Constitución de So-
4 ciedad por escritura número 254 de fecha 18 de octubre del
5 2012, pasada ante mí, al folio 1254 de este Registro y Proto-
6 colo de dicho año al que me remito, cuya Primera Copia se ins-
7 cribió en la Inspección General de Justicia el 7 de noviembre
8 del 2012 bajo el número 16949, Libro 61, Tomo de S.A.; y b)
9 Acta de Asamblea General Ordinaria Número 4 de fecha 31 de Ju-
10 lio de 2015 de designación y distribución de cargos del direc-
11 torio recayendo en el compareciente el cargo de Presidente;
12 la documentación relacionada en sus originales tengo a la vis-
13 ta y en fotocopia autenticada de lo mencionado en b) obra a-
14 gregado al folio 994 de este Registro y Protocolo año 2015 al
15 que me remito; 4º) Que por Acta de Fiduciantes del Fideicomi-
16 so denominado "FIDEICOMISO JUJUY 431/433 de CAPITAL FEDERAL"
17 otorgada por Escritura número 107, de fecha 21 de abril del
18 2017, pasada ante mí, al folio 456 de este Registro y Protoco-
19 lo corriente al que me remito, se Autoriza expresamente a la
20 Fiduciaria a constituir el presente gravamen; 5º) Del Poder
21 General de Administración y Disposición otorgado por escritu-
22 ra 72 del 20 de abril del 2017 relacionado al comienzo surge
23 que la sociedad "QM Asset Management Sociedad Gerente de Fon-
24 dos Comunes de Inversión S.A.", fue constituida por: a) Cons-
25 titución bajo la denominación de "BST Asset Management Socie-



N 021092284

dad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.", por escritura 26
ra de fecha 9 de enero de 2007, pasada al folio 5, e inscrip- 27
ta en la Inspección General de Justicia el 17 de enero de 28
2007, bajo el número 1009, Libro 34 de S.A.; b) Modificación 29
de Estatuto por escritura de fecha 16 de diciembre de 2008, 30
pasada al folio 649 y ante la citada Escribana y Registro 31
2080 de esta Ciudad, e inscripta en la Inspección General de 32
Justicia el 23 de abril de 2009, bajo el número 6820, Libro 33
44 de Sociedades Anónimas, c) Cambio de sede social por el ac- 34
tual por escritura de fecha 7 de abril del 2009, pasada al fo- 35
lio 111, inscripta en la Inspección General de Justicia el 18 36
de junio de 2009, bajo el número 10008, Libro 45 Tomo de So- 37
ciedades por Acciones; d) Fusión por Absorción, Aumento de Ca- 38
pital y Modificación de Estatuto por escritura de fecha 29 de 39
abril de 2009, pasada al folio 139, inscripta en la Inspec- 40
ción General de Justicia el 19 de noviembre de 2009, bajo el 41
número 20751, Libro 47 de Sociedades por Acciones, las cuatro 42
escrituras ante la Escribana de esta Ciudad A. Paula Galante 43
de Mayol, y en el Registro Notarial 2080 de su Adscripción; 44
e) Modificación de Estatuto por escritura de fecha 9 de agos- 45
to de 2010, pasada ante la Escribana de esta Ciudad María Ce- 46
cilia Koundukdjian, al folio 875 del Registro Notarial 2000 a 47
su cargo, inscripta en la Inspección General de Justicia el 1 48
de febrero de 2012, bajo el número 891, del Libro 58 de Socie- 49
dades Anónimas; f) Cambio de Denominación por el actual de QM 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021092285



1 ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVER-
2 SIÓN S.A., otorgada por escritura de fecha 3 de marzo de 2016
3 pasada al folio 102 del Registro Notarial 2000 de esta Ciudad
4 antes citado, inscripta en la Inspección General de Justicia
5 el 16 de junio de 2016, bajo el número 10859, Libro 79 de So-
6 ciedades por Acciones; g) Por Resolución N° 18491 de fecha 28
7 de enero de 2017 el Ministerio de Finanzas, Comisión Nacional
8 de Valores resuelve Registrar el Fondo Común de Inversiones
9 Cerrado denominado "QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVER-
10 SIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260" bajo el número 924 con
11 la Actuación de QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FON-
12 DOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en calidad de Administradora;
13 h) Por nota de fecha 22 de febrero de 2017 a la Comisión Na-
14 cional de Valores, se subsana y acredita documentación solici-
15 tada en la Resolución mencionada en el punto anterior, proce-
16 diendo con igual fecha dicha comisión a aprobar la documenta-
17 ción presentada en el Expediente N° 3426/2016 "Quinquela +
18 Predial F.C.I.C. Inmobiliaria Ley 27.260 s/Creación"; e i)
19 Por resolución de la Inspección General de Justicia de fecha
20 13 de febrero del 2017, se inscribe el Reglamento de Gestión,
21 bajo el número 2917 del Libro 82 de Sociedades por Acciones,
22 la documentación relacionada en los puntos g), h) e i) en sus
23 originales he tenido a la vista y en fotocopia autenticadas o-
24 bran agregados al citado folio 462 de este Protocolo corrien-
25 te al que me remito; 6°) Del Poder General de Amplio otorgado



N 021092285

por escritura 23 del 7 de febrero del 2017 relacionado al co- 26
mienzo surge que la sociedad "Banco de Servicios y Transaccio- 27
nes S.A." fue constituido por: a) Reforma de Objeto Social, 28
Modificación y Reordenamiento Integral de los Estatutos Socia- 29
les otorgado con fecha 9 de mayo de 2014, ante la Escribana 30
de esta Ciudad María Cecilia Koundukdjian, al folio 288 del 31
Registro Notarial 2000 a su cargo, lo que se inscribió en la 32
Inspección General de Justicia el 14 de agosto de 2014, bajo 33
el número 15349 del libro 70 de Sociedades por Acciones y el 34
Reordenamiento Integral de los Estatutos Sociales el 19 de e- 35
nero de 2015 bajo el número 946 del libro 72 de Sociedades 36
por Acciones; b) Por Resolución N° 18491 de fecha 28 de enero 37
de 2017 el Ministerio de Finanzas, Comisión Nacional de Valo- 38
res resuelve Registrar el Fondo Común de Inversiones Cerrado 39
denominado "QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CE- 40
RRADO INMOBILIARIO LEY 27.260" bajo el número 924 con la Ac- 41
tuación de BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A. en calidad 42
de Custodio; c) Por nota de fecha 22 de febrero de 2017 a la 43
Comisión Nacional de Valores, se subsana y acredita documenta- 44
ción solicitada en la Resolución mencionada en el punto ante- 45
rior, procediendo con igual fecha dicha comisión a aprobar la 46
documentación presentada en el Expediente N° 3426/2016 "Quin- 47
quela + Predial F.C.I.C. Inmobiliaria Ley 27.260 s/Creación"; 48
la documentación relacionada en los puntos b) y c) en sus ori- 49
ginales he tenido a la vista y en fotocopia autenticadas o- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 021092286



1 bran agregados al citado folio 462 de este Protocolo corrien-
2 te al que me remito; 7°) Que no retengo suma alguna, por la
3 presente hipoteca en concepto de Impuesto de Sellos, de acuer-
4 do a lo prescripto por el artículo 475 inciso 21 del Código
5 Fiscal vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 8°) Que
6 a los efectos fiscales el equivalente de Un millón noventa y
7 siete mil quinientos dólares estadounidenses de la hipoteca
8 asciende a la suma de diecisiete millones ciento veintiún mil
9 pesos, tomando como base una cotización de quince pesos con
10 sesenta // centavos por cada dólar estadounidense, correspon-
11 dientes al cierre del billete de dicha moneda, tipo vendedor
12 en el Banco de la Nación Argentina, del día 24 del mes de a-
13 bril del año 2017. LEÍDA y ratificada que fue esta escritura,
14 firman los comparecientes por ante mí, de todo lo que doy fe.-
15 Siguen las firmas: EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE. FLAVIO SIMONOTTO.
16 CARLOS FEDERICO DIEZ. JUAN MANUEL LLADO. PAULA DE LA SERNA.
17 Está mi firma y mi sello: L. M. CANOSA MONTERO Escribano Mat.
18 4329. CONCUERDA con su escritura matriz que pasó ante mí, al
19 folio 495 del Registro Notarial 2136 a mi cargo, doy fe. PARA
20 LA PARTE ACREEDORA expido esta PRIMERA COPIA en doce fojas de
21 Actuación Notarial números correlativos del N 021092275 al N
22 021092286 inclusive, que sello y firmo en el lugar y fecha de
23 su otorgamiento.- *Sesenta pesos: sesenta Ude*

24
25



N 021092286

COLEGIO DE ESCRIBANOS
 CIUDAD DE BUENOS AIRES
 CAPITAL FEDERAL - REPUBLICA ARGENTINA

23/03/2017

hipoteca
 (FR) 9-4994

SE DEJA CONSTANCIA QUE SEGUN ANTECEDENTES
 LA UBICACION ACTUALIZADA DEL INMUEBLE ES
 JUSUY 431/3 ENT. AVDA. BELGRANO Y REPUBLICA BOLIVARIANA
 DE VENEZUELA

LILIANA ANDREA PALACIOS
 Registro de la Propiedad Inmueble

LEY: \$40.000 - R.P. I. - AFIP: \$34242.00
 11.45
 23 MAY 2017
 Total: 10000099719
 444717300E
 D

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