

- COMPROMISO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO -

Entre **Juan Guillermo CARRASCO**, titular del D.N.I. N° 23.371.528 (C.U.I.T. 20-23371528-0), soltero, con domicilio en calle Ramírez N° 337, Barrio "La Dolly" de Brandsen y domicilio electrónico en "gcarrasco@aycaservicios.net"; **Emilio AROSTEGUY**, titular del D.N.I. N° 24.763.958 (C.U.I.T. 20-24763958-7) casado con Alejandra Inés CEPEDA, con domicilio en calle 12 N° 435 de La Plata y domicilio electrónico en "earosteguy@biolapsa.com"; y **Facundo COUYET**, titular del D.N.I. N° 38.691.837 (C.U.I.T. 20-38691837-7), soltero, con domicilio en calle 4 N° 344 Piso 6° Depto. "B" (e/38 y 39) de La Plata y domicilio electrónico en "facundocouyet@gmail.com", todos ellos conjuntamente por una parte y en adelante denominados los futuros **FIDUCIANTES**; y por la otra, **Luis Carlos COUYET**, titular del D.N.I. N° 17.666.816 (C.U.I.T. N° 20-17666816-5), con domicilio en calle 4 N° 344 Piso 7° Depto. "B" (e/38 y 39) de La Plata y domicilio electrónico en "luis_couyet@couyet.com", en adelante el futuro **FIDUCIARIO**, convienen en celebrar el presente compromiso de fideicomiso inmobiliario. -----

PRIMERA; "OBJETO": Todas las personas que en conjunto conforman la parte fiduciante se comprometen a transmitir al fiduciario el 100% de la propiedad del bien inmueble individualizado en la cláusula segunda, obligándose el fiduciario a ejercerla para conformar un "Fideicomiso Inmobiliario" (art. 1666, 1670 y cc., CCCN). La propiedad (objeto del dominio fiduciario) ha sido adquirida en un valor de Dólares Billetes Estadounidenses DOSCIENTOS SETENTA MIL (U\$S270.000), y los aquí firmantes --futuros fiduciarios-- han participado con la siguiente inversión: Juan Guillermo CARRASCO aportó U\$S 100.000, Emilio AROSTEGUY aportó U\$S 100.000; y Facundo COUYET aportó U\$S 70.000. En consecuencia, esos serán inicialmente los montos que se computarán para la futura contraprestación como futuros "beneficiarios", sin perjuicio del pago adicional que deban luego efectuar por beneficiarse con una unidad funcional con mayor valor y una unidad complementaria (cochera). Ello así, el patrimonio fiduciario se conformará con el dominio fiduciario sobre el inmueble que será individualizado en la cláusula segunda, con más las sumas de dinero aportadas por estos y otros fiduciarios y/o beneficiarios, con los derechos y obligaciones que surjan de los contratos que firme el fiduciario para el desarrollo de la obra, y para la venta de las unidades, y con todos los derechos y obligaciones que se generen en la propiedad del patrimonio fiduciario, por la gestión del fiduciario para cumplir con el objeto del presente contrato. Este patrimonio de afectación está protegido por el capítulo 31 (art. 1701 a 1707 inclusive) del CCCN, de la acción de eventuales acreedores de las partes y/o terceros. Adicionalmente, como contraprestación, el fiduciario se

comprometerá (en el contrato marco a celebrarse) a transmitir: **A)** al futuro fiduciante "**Juan Guillermo CARRASCO**" una unidad funcional (aquella que corresponda al Piso 10 al frente) y una unidad complementaria -cochera- (cuya individualización queda sujeta a plano definitivo), compuestas conforme se detalla en el "anexo A" del presente. Dicha unidad tendrá un valor de U\$S252.150, por lo cual computando la inversión inicial de U\$S 100.000, deberá dicho fiduciante aportar la suma de U\$S152.150 en 36 cuotas mensuales y consecutivas. La primera cuota será de U\$S 4.275, debiéndose abonar antes del 5 de junio de 2025. Las 35 cuotas restantes, mensuales y consecutivas de U\$S4.225, se abonarán desde el mes de julio de 2025, venciendo la primera de ellas el 5 de julio del corriente. **B)** al futuro fiduciante "**Emilio AROSTEGUY**" una unidad funcional (aquella que corresponda al Piso 11 al frente) y una unidad complementaria -cochera- (cuya individualización queda sujeta a plano definitivo), compuestas conforme se detalla en el "anexo A" del presente. Dicha unidad tendrá un valor de U\$S252.150, por lo cual computando la inversión inicial de U\$S 100.000, deberá dicho fiduciante aportar la suma de U\$S152.150 en 36 cuotas mensuales y consecutivas. La primera cuota será de U\$S 4.275, debiéndose abonar antes del 5 de junio de 2025. Las 35 cuotas restantes, mensuales y consecutivas de U\$S4.225, se abonarán desde el mes de julio de 2025, venciendo la primera de ellas el 5 de julio del corriente. **C)** al futuro fiduciante "**Facundo COUYET**" una unidad funcional (aquella que corresponda al Piso 9 al frente), compuesta conforme se detalla en el "anexo A" del presente. Dicha unidad tendrá un valor de U\$S252.150, por lo cual computando la inversión inicial de U\$S 70.000 deberá dicho fiduciante aportar la suma de U\$S182.150 en 36 cuotas. La primera cuota será de U\$S 5.400, debiéndose abonar antes del 5 de junio de 2025. Las 35 cuotas restantes, mensuales y consecutivas de U\$S5.050, se abonarán desde el mes de julio de 2025, venciendo la primera de ellas el 5 de julio de 2025. En todos los supuestos, con más las penalidades por falta de pago que establezca el contrato marco. Para todos los supuestos el fiduciario comunicará a los futuros fiduciantes el lugar de pago. Tanto fiduciantes como fiduciario dejan expresamente aclarado que las medidas referidas y todo lo referido a dichas unidades funcionales resultan aproximativas, quedando en definitiva supeditada a la aprobación final del plano de obra que al efecto se gestione y presente, resultando entonces una mera memoria descriptiva orientativa. -----

Las posesiones de las unidades funcionales referidas deberán ser entregadas a los fiduciantes (respectivamente) en un plazo que no podrá exceder de 36 meses corridos de comenzada la obra, la que tendrá inicio el 01/09/2025. Para el supuesto de demora en la entrega de la posesión en el plazo pactado por cuestiones imputables al fiduciario, se estipula una multa diaria en favor de

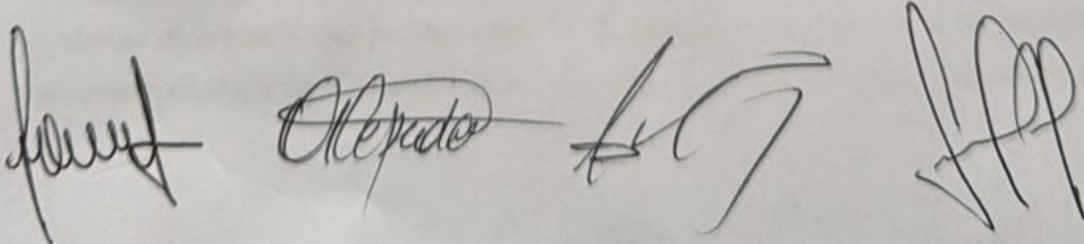
cada fiduciante/beneficiario y a cargo del fideicomiso de U\$\$ 100 diarios, los cuales serán abonados al momento de liquidación y extinción del fideicomiso. -----

Todas las partes dejan establecido por así haberlo expresamente consensuado, que será obligatorio (en las futuras escrituras de adjudicación de las unidades respectivas a cada beneficiario) escriturar por un mínimo del cincuenta y cinco por ciento (55 %) del valor que cada unidad tenga en el mercado inmobiliario y por un máximo del setenta y cinco por ciento (75%) del valor que cada unidad tenga en el mercado inmobiliario. -----

Las demás condiciones necesarias de dicho contrato serán especificadas al celebrarse el mismo (art. 1667 CCCN). En caso de cesión de derechos, esta cláusula y condición deberá ser incluida bajo pena de nulidad. -----

SEGUNDA; "INMUEBLE": El bien inmueble se encuentra ubicado en calle 13 N°417 (e/40 y 41) de La Plata, designado con el número VEINTITRES de la manzana M.M., sección DIEZ del plano general, el que según reza su título mide QUINCE metros de frente por CUARENTA metros de fondo, lo que hace una superficie de SEISCIENTOS metros cuadrados, con linderos y demás datos que surgen de su escritura original; referenciado catastralmente como Circunscripción I; Sección K; Manzana 754; Parcela 4; Partida 27.393; inscripto en el Registro de la Propiedad en la Matrícula N° 175.891 de La Plata. Todas las personas que conjuntamente conforman la parte fiduciante manifiestan que se encuentran en condiciones tanto personales como dominiales de celebrar el presente, entendiéndose que la suscripción del futuro contrato marco queda supeditado a que dicha situación se mantenga en el tiempo. De no mantenerse en el tiempo y/o al momento de celebración del contrato marco, deberán cargar con los costos y/o trámites y/u honorarios que demande el eventual levantamiento de medidas cautelares y/o cualquier medida que pudiere pesar sobre el inmueble o sobre las personas, bajo apercibimiento de que el presente compromiso quede resuelto ipso iure por su exclusiva culpa. -----

TERCERA; "VIGENCIA TEMPORAL DEL COMPROMISO. EXCLUSIVIDAD. GASTOS Y HONORARIOS DEVENGADOS": El presente compromiso tendrá una validez de 60 días hábiles contados desde la aprobación del plano por el área de catastro del Municipio de La Plata. El mismo podrá ser prorrogado de común acuerdo por el fiduciario y los fiduciantes, expresamente y por escrito. Desde luego, todo ello hasta la celebración del contrato de fideicomiso. En dicho lapso (y/o el que pudieren luego convenir las partes) el fiduciario se compromete a gestionar a los futuros inversores que luego conformaran parte necesaria del contrato marco a celebrarse, a recaudar los fondos comprometidos, controlar y administrar el fondo fiduciario, llevar a cabo el proyecto, administrar y dirigir las obras y trámites necesarios (por sí y/o por interpósita persona)



para cumplimentar la construcción del P.H. y adjudicar oportunamente las unidades funcionales y unidades complementarias a los beneficiarios. Durante la vigencia del presente compromiso, el fiduciante se compromete a no vender ni promocionar en venta el bien referido, confiriendo plena exclusividad al fiduciario en atención a los alcances del presente compromiso. -----

Las partes acuerdan expresamente que en caso de finalización del plazo convenido y/o a partir del acaecimiento de cualquier situación que por cualquier razón ponga fin al presente convenio sin la efectiva conformación del proyecto/fideicomiso inmobiliario, las tareas que se hubieren efectuado interín al efecto, así como también los honorarios y aportes previsionales de profesionales y gastos o erogaciones efectuadas por el fiduciario -de manera personal y/o por interpósita persona- deberán ser solventadas y/o repetidas en su caso por los fiduciantes y/o por el fiduciante culpable, para lo cual se constituyen en responsable solidarios al efecto (art. 827 y cc., CCCN). En caso de que hayan sido solventadas por el fiduciario y deban ser repetidas por los fiduciantes, deberán abonar dichas sumas dentro del plazo de 10 (diez) días corridos de intimados al efecto en los domicilios constituidos en el encabezado del presente, con mas la tasa pasiva BIP del Banco de la Provincia de Buenos Aires, capitalizable cada periodo de 6 meses (art. 770, inc. 1º, CCCN). -----

CUARTA; "OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO": En el futuro contrato marco a suscribirse, el fiduciario se obligará a dar comienzo a la obra el 01/09/2025, siempre y cuando la Municipalidad de La Plata apruebe el plan de obra. Durante la vigencia de la obra y/o del contrato marco, el fiduciario podrá gravar total o parcialmente el bien objeto del contrato, salvo que haya existido oposición expresa de los fiduciantes. Una vez concluida las obras y afectado el inmueble al régimen jurídico establecido, el fiduciario deberá transferir a los fiduciantes (y/o beneficiarios) el dominio de las unidades funcionales y/o complementarias comprometidas en el presente (conforme "clausula primera"), otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales correspondientes. -----

Las partes dejaron expresa constancia que el fiduciario es quien tiene a su cargo la obligación de contratar los profesionales idóneos para la realización de las obras necesarias y los trámites respectivos para concretar la construcción del P.H., asumiendo expresamente garantizar que se encuentran asegurados todos los riesgos y responsabilidades laborales que se originen con motivo de su gestión (v.gr.: en especial las derivadas de los accidentes de trabajo, remuneraciones del personal, aportes y contribuciones, entre otras). -----

QUINTA; "DEUDAS": Las deudas que el inmueble actualmente tenga (y hasta la fecha de efectiva entrega de la posesión del mismo y/o de la firma del contrato marco, lo que ocurra

primero) correspondientes a impuesto inmobiliario, agua e impuesto municipal -por ejemplificar algunos supuestos-, serán todas afrontadas en su totalidad por el fiduciante. -----

SEXTA; "ESCRIBANO INTERVINIENTE. GASTOS": Tanto para la celebración del futuro contrato marco de fideicomiso inmobiliario (art. 1669 CCCN), como en referencia a cuanto acto sea necesario menester llevar a cabo en tal sentido y que requiera la intervención de un notario, todos ellos serán pasados y autorizados por ante el notario Matías Bordón con domicilio en calle 42 N° 539 de La Plata. -----

Ambas partes acuerdan que todos los gastos y honorarios necesarios para efectivizar la transferencia dominial al fiduciante -inclusive el costo del reglamento de copropiedad y cuanto gasto, sellado y/o impuesto se devengue como consecuencia de la efectiva toma de posesión de los titulares sobre las unidades funcionales (v.gr.: certificados de luz eléctrica y servicio de gas)- de los bienes identificados en la clausula primera (3er párrafo) del presente, correrán por cuenta del fiduciante. -----

SEPTIMA; "INTERPRETACIÓN. BUENA FE": Antes de suscribir el presente convenio las partes manifiestan que han comprendido y aceptado todos y cada uno de los alcances y efectos jurídicos del mismo. Si cualquiera de las disposiciones del presente contrato fuera declarada ilegal, inválida, nula o de cualquier otro modo inejecutable y/u observada, las partes se comprometen a utilizar sus mejores esfuerzos para negociar una cláusula en forma de idénticos efectos y propósitos que aquellos de la disposición declarada inejecutable, remediando cualquier defecto legal que pudiere haber determinado dicha declaración. Todos los aquí firmantes se obligan a efectuar cuanto trámite, gestión, hecho y/o acto jurídico sea necesario en lo sucesivo, eventualmente, para efectivizar lo convenido más arriba, frente a cualquier oficina y/o institución pública y/o privada, según sea el caso. En esa tesitura, se comprometen a merituar la posibilidad de efectivizar los alcances del presente acuerdo vía judicial, o mediante instrumento público, y/o el que correspondiere, según surja más rápido, expeditivo y conveniente para ambos contratantes. -----

OCTAVA; "JURISDICCIÓN. DOMICILIOS": Para todos los efectos legales los firmantes constituyen los domicilios mencionados anteriormente, en los que serán válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen, aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos (art. 73 y 75, CCCN). De común acuerdo las partes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la interpretación, aplicación y/o cumplimiento del presente contrato, a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de La Plata, renunciando a otro fuero

y jurisdicción que pudiera corresponderles; sin perjuicio de la jurisdicción que pudieren convenir en lo sucesivo al celebrarse el contrato marco. -----

NOVENA; "LUGAR. FECHA. COPIAS": En prueba de conformidad, se suscriben cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, previa lectura y aceptación de su contenido, en la ciudad de La Plata, a los 21 días del mes Mayo del año 2025. -----



Departamentos



CARACTERÍSTICAS

Cada departamento cuenta con:

- 01** **Estar comedor con conexión a terraza:** Espacio exterior e interior unificado con grandes ventanales que permiten la entrada de luz natural, creando ambientes acogedores y relajados.
- 02** **Terraza:** Acceso a terraza propia, equipada con parrilla, ideal para disfrutar de una experiencia al aire libre sin salir de casa.
- 03** **Habitación principal en suite:** Dormitorio principal que incluye un vestidor y baño privado, diseñados con detalles de lujo y funcionalidad.
- 04** **Palier privado:** Ingreso exclusivo, brindando una mayor privacidad y exclusividad a sus propietarios. Con amplia baulera propia.
- 05** **Calefacción por piso radiante:** Los departamentos cuentan con un sistema de calefacción por piso radiante, que distribuye el calor de manera uniforme y eficiente.
- 06** **Refrigeración central de frío:** garantizando una distribución eficiente de la refrigeración en el departamento.



EXTRAS

- | Pre-Instalación de alarma
- | Portero eléctrico y cámaras Para una mayor seguridad y confort.
- | Cerradura Inteligente
- | Open Key para visitas

PISOS

En las áreas principales como el estar, la cocina, los dormitorios y las terrazas, se ha optado por porcelanato de gran formato con apariencia de madera (22 x 160 cm), lo que proporciona una sensación de calidez y modernidad.

BAÑOS

Los baños cuentan con revestimientos en porcelanato de alta gama (60x120 cm o 80x160 cm), en tonos neutros como travertino grey o concreto hueso, creando una atmósfera elegante y relajante.

GRIFERÍAS Y ARTEFACTOS

Se han incorporado griferías de la línea Roca Varna, así como artefactos sanitarios de primera marca, como Roca The Gap, garantizando calidad y funcionalidad.

CARPINTERÍAS

El edificio está equipado con carpinterías de aluminio negro con doble vidrio hermético (DVH), lo que asegura un aislamiento térmico y acústico óptimo.

MESADAS

Las cocinas y baños cuentan con mesadas compuestas del clásico negro Brasil o blanco nube, añadiendo un toque de lujo a los espacios más funcionales del hogar.

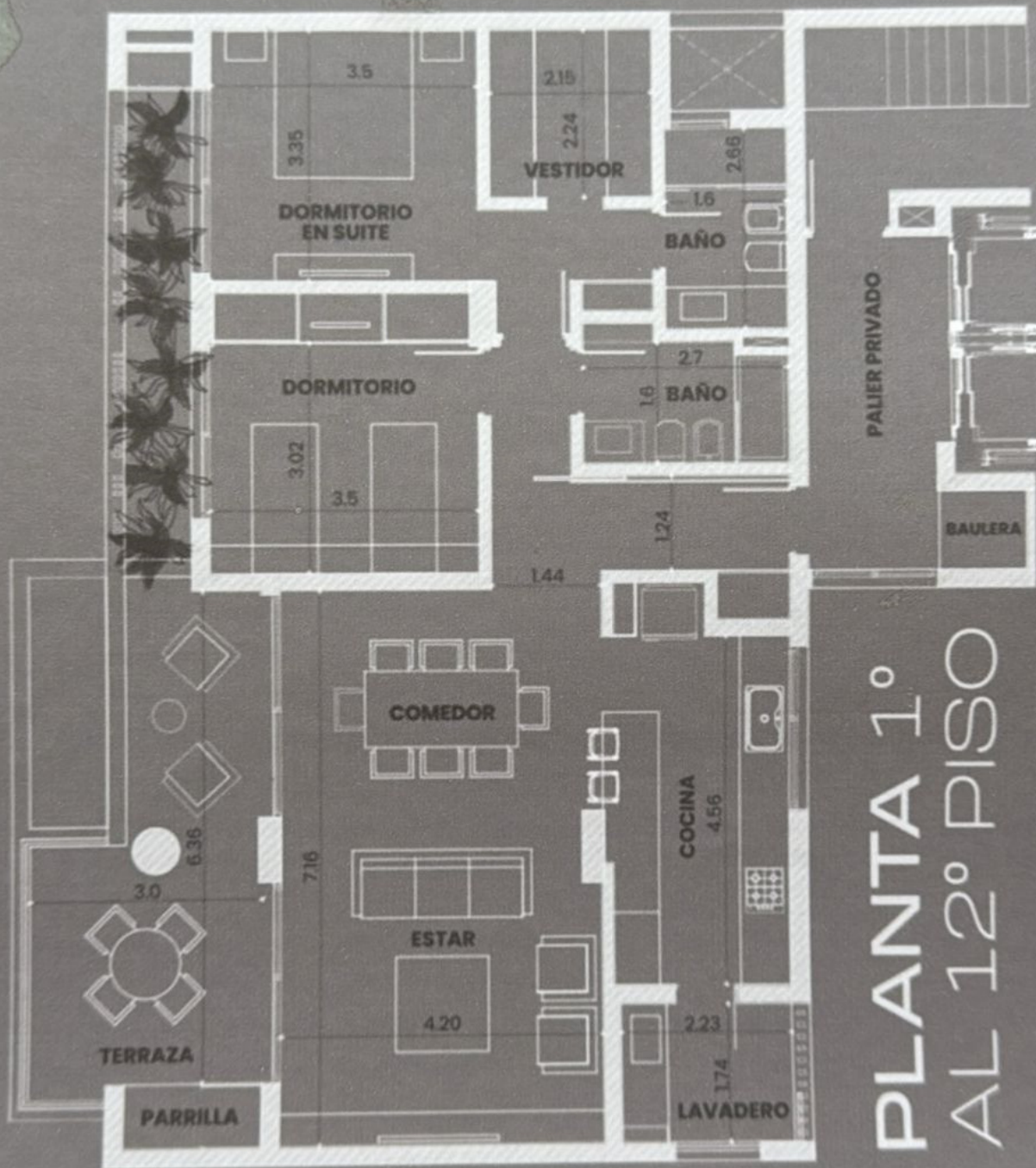




- 01 **SUM con parrilla y semicubierto:** Perfecto para reuniones sociales, equipado con todos los elementos necesarios para disfrutar de momentos inolvidables.
- 02 **Gimnasio:** Un espacio equipado para entrenamientos, diseñado para los amantes del fitness.
- 03 **Piscina y solarium:** La piscina, ubicada en la terraza, ofrece un área de relajación con vistas panorámicas de la ciudad y de la plaza belgrano.
- 04 **Plaza seca en el hall de entrada**
- 05 **Grupo electrógeno para servicios generales:** Ascensores, rampa, portón, agua y electricidad genera.

[Handwritten signatures]

(UNIDAD DE MEDIDA: METRO)



_SUPERFICIE TOTAL 138M2

PLANTA 1°
AL 12° PISO