

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO: "FIDEICOMISO TAO I". En la Ciudad de La Plata, a los 23 días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, **COMPARECEN**: por una parte **Juan Guillermo CARRASCO**, titular del D.N.I. N° 23.371.528 (C.U.I.T. 20-23371528-0), nacido el 8 de Junio de 1973, argentino, empresario, soltero, hijo de José Carrasco y Teresa Victoria Carrasco, 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) nacido el 22 de Octubre de 1975, argentino, empresario, 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), nacido el 2 de enero de 1995, argentino, comerciante, soltero, hijo de Leticia Cadario y Luis Carlos Couyet, con domicilio en calle 4 N° 344 6° "B" (e/38 y 39) de La Plata y domicilio electrónico en "facudocouyet@gmail.com", todos ellos en adelante denominados los "FIDUCIANTES", por una parte; y por otra parte **Luis Carlos COUYET**, titular del D.N.I. N° 17.666.816 (C.U.I.T. N° 20-17666816-5), nacido el 14/06/1965, argentino, arquitecto, soltero, hijo de Carlos Alberto Couyet y Esther Camaño, con domicilio en calle 4 N° 344 7° "B" (e/38 y 39) de La Plata, y domicilio electrónico en "luis_couyet@couyet.com", en adelante el "FIDUCIARIO".- Los comparecientes **DICEN**: que constituyen el presente fideicomiso que se denominará "FIDEICOMISO TAO I" que tendrá domicilio físico en calle 4 N° 344 7° "B" (e/38 y 39) de La Plata y domicilio electrónico en luis_couyet@couyet.com, y será sujeto a los siguientes artículos: **ARTICULO PRIMERO: "PARTES"**: A) **FIDUCIANTES ORIGINARIOS**: Resultan ser los comparecientes Juan Guillermo CARRASCO, Emilio AROSTEGUY y Facundo COUYET (identificados más arriba) y asimismo aquellos los inversores que aporten fiduciariamente el dinero (ver artículo "Quinto.A" del presente) según el caso, para el desarrollo de la obra mencionada en el artículo "Quinto.B" de éste contrato, de acuerdo al plan de inversión que en su momento se estipule al efecto. B) **FIDUCIANTES ADHERENTES**: Resultan ser los futuros inversores que ingresen con posterioridad y que se obligarán a aportar el dinero que en cada supuesto se establezca al efecto, pudiendo establecerse un sistema de inversión (monto, forma de pago, ajuste, etc.) distinto en cada supuesto puntual. C) **FIDUCIARIO**: El Fiduciario será **Luis Carlos COUYET**, C.U.I.T. N° 20-17666816-5, quien en este acto acepta expresamente su calidad y, a sus efectos, constituye domicilio especial en calle 4 N° 344 7° "B" (e/38 y 39) de La Plata. D) **BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS**: Los fiduciantes serán los beneficiarios y fideicomisarios conforme "Anexo A" (art. 1672 CCCN), a saber: Juan Guillermo CARRASCO, Emilio AROSTEGUY y Facundo COUYET (identificados más arriba), y los futuros inversores. Todos los mencionados en el presente acápite, aceptan expresamente su calidad de tales (art. 1681 CCCN). **ARTICULO SEGUNDO: "OBJETO"**: El objeto del Fideicomiso será: a) La construcción de un edificio/propiedad horizontal (sobre la parcela del inmueble que se identificará en el artículo "QUINTO.A") en base al proyecto bajo la modalidad que se adjunta como "anexo A" al presente y; b) una vez finalizada la obra y subdividido el inmueble bajo el régimen del Capítulo Quinto del CCCN (art. 2037 y ss.), vender las unidades resultantes o eventualmente adjudicarlas a los beneficiarios, conforme lo

pactado en cada supuesto. **ARTICULO TERCERO: "PATRIMONIO FIDUCIARIO"**: Es el patrimonio de afectación constituido en los términos previstos del art. 1666 y ss. del CCCN (Capítulo 30) y que estará integrado con: el dominio fiduciario sobre el inmueble (descrito en el artículo quinto), con las sumas de dinero aportadas y a aportar por los fiduciantes, 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 lo normado por el capítulo 31 (art. 1701 a 1707 inclusive) del CCCN, de la acción de eventuales acreedores de las partes. **ARTICULO CUARTO: "PLAZO"**: El presente contrato tendrá una duración de 8 años a contar desde la fecha de celebración del presente (art. 6 del CCCN). En caso de cumplirse el plazo y no habiéndose cumplido con el objeto de este contrato de fideicomiso, el plazo se prorrogará automáticamente por 2 años más. Si cumplido ese plazo no se hubiese cumplido, el Fiduciario deberá convocar a asamblea de fiduciantes en la cual se resolverá (por mayoría calificada -2/3 partes-) si se prorroga el plazo, o si se adjudican los bienes a los beneficiarios en el estado en que se encuentren, previa cancelación de los pasivos del patrimonio fiduciario. Dicha convocatoria deberá tener un mínimo de diez días de anticipación y deberá ser practicada a través de la publicación de edictos y anoticiamiento al domicilio real y/o especial y/o electrónico de los fiduciantes. **ARTICULO QUINTO: A) "INMUEBLE"**: Es el ubicado en la calle 13 N°417 (e/40 y 41), 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; **B) "OBRA"**: Es el edificio/propiedad horizontal que se construirá sobre el inmueble, que constará de "24" Unidades Funcionales, "13" bauleras y "36" unidades complementarias (cocheras) y cuyo proyecto se adjunta como "Anexo A" al presente.- **ARTICULO SEXTO: "OBLIGACIONES DE LOS FIDUCIANTES"**: (a) Asistirán al fiduciario y participarán en la forma que éste requiera, para exigir el cumplimiento de cualquier derecho cedido al fiduciario bajo el presente; (b) Reconocerán las más amplias facultades al fiduciario para administrar y llevar adelante el proyecto en toda su extensión (directa o indirectamente), con las limitaciones para disponer y obligarse que surgen del presente contrato; (c) Integrarán fiduciariamente las sumas de dinero para el desarrollo de la obra de acuerdo a lo previsto en el plan de inversión que en cada caso detalladamente se pacte; (d) Asumirán los gastos y honorarios de escrituración y reglamento de copropiedad de la unidad a su cargo, así como también el costo y gestión para obtener el alta de los servicios a su nombre. **ARTICULO SEPTIMO: "MORA - INCUMPLIMIENTOS"**: (a) Será obligación de cada uno de los Fiduciantes integrar sus aportes en las fechas pactadas en el plan de inversión, estableciéndose la mora automática por el sólo vencimiento de los plazos. La falta de pago a su vencimiento devengará un interés punitivo diario del 0.14% capitalizable con una periodicidad de seis meses (art. 770,

inc. "A", CCCN), más allá de las sanciones que se prevén en el apartado siguiente. (b) Sin perjuicio de la mora automática (y de los intereses que se devenguen) transcurridos 30 días corridos de la fecha de mora, el fiduciario procederá a intimar al fiduciante moroso por algún medio fehaciente, para que dentro de los 10 días corridos de producida dicha intimación cancele las sumas adeudadas, más los intereses que correspondan. Vencido dicho plazo, el incumplidor quedará excluido del presente contrato, reteniendo el fiduciario la totalidad de las sumas abonadas hasta esa fecha por el incumplidor. Se establece en concepto de indemnización, que el incumplidor excluido perderá el cincuenta por ciento (50%) de las sumas aportadas descontados los intereses devengados, más los mayores costos, daños, gastos, honorarios e impuestos que ocasione el incumplimiento. El fiduciario deberá devolver al fiduciante excluido la suma remanente (efectivamente abonada en todo concepto) sin intereses devengados y descontado el porcentaje referido (50%), en un plazo que no podrá exceder de los 45 días hábiles de la fecha de extinguido el fideicomiso y luego de abonados los pasivos del patrimonio de afectación. Dicha suma (léase: la que deberá reintegrarse al finalizar el presente contrato) no devengará interés alguno.- (c) Producida la exclusión del fiduciante moroso, los restantes fiduciantes se obligan a solventar la proporción del excluido según la participación establecida en el artículo primero -de ser ello necesario- o a gestionar el ingreso de otro a través suya y/o del fiduciario (en forma directa y/o gestionando un tercero ajeno al contrato), con aprobación previa del fiduciario en el primero de los supuestos. **ARTICULO OCTAVO: "TRANSMISIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL - CESIÓN"**: Los fiduciantes podrán ceder los derechos y obligaciones emergentes de éste contrato y/o transmitir su posición contractual, previa conformidad expresa del fiduciario manifestada por escrito, que deberá prestarla si los antecedentes personales y la solvencia acreditada por el adquirente sean similares o mejores a los del enajenante. Asimismo, deberá el fiduciante cedente (saliente) en forma previa, desinteresar totalmente al fiduciario, esto es, cancelar en ese momento la deuda eventual existente o tener dicha deuda previamente cancelada en su totalidad (gastos que se hayan originado y/o remanentes, de existir) y/o generar un fondo de disponibilidad por gastos o erogaciones aún no devengadas (a especificar por el fiduciario). Al acto deberá comparecer el fiduciario con la finalidad de prestar la conformidad requerida en éste inciso y de dejar constancia del estado de cumplimiento de las obligaciones por parte del fiduciante enajenante. La cesión y/o transmisión de posición contractual que no cumpliera con los requisitos establecidos por éste artículo, será inoponible a las demás partes de éste contrato. Cualquier venta, enajenación, cesión y/o acto jurídico que contradiga cualquier especificación del presente artículo, será inoponible al fiduciario. **ARTICULO NOVENO: "CONFIDENCIALIDAD"**: Los fiduciantes (iniciales y posteriores) se comprometen a mantener la confidencialidad de toda la información, datos y documentos proporcionados en relación con este contrato y/o el emprendimiento en general. La información confidencial incluye, pero no se limita a: A) Detalles financieros, incluyendo proyecciones, estados financieros y estrategias de financiamiento; B) Información operativa, incluyendo modelos de negocio, procesos internos y estrategias de *marketing*; C) Propiedad intelectual, incluyendo patentes, marcas registradas, secretos comerciales y cualquier otra información relacionada con la propiedad

intelectual del negocio; D) Cualquier otra información designada como confidencial. Todos los fiduciantes se comprometen a no divulgar, revelar ni utilizar la información confidencial para su propio beneficio o para el beneficio de terceros, ya sea durante la vigencia de este contrato o después de su terminación, sin el consentimiento previo por escrito del fiduciario. **ARTICULO DECIMO: "FIDUCIARIO":** a) Adquirirá el dominio fiduciario de la totalidad de los aportes dinerarios que reciba de los fiduciantes en beneficio de los beneficiarios y fideicomisarios; b) Adquirirá el dominio fiduciario del inmueble en beneficio de los beneficiarios y fideicomisarios. El inmueble formará parte del patrimonio fiduciario de acuerdo con lo normado por el capítulo 31 (art. 1701 a 1707 inclusive) del CCCN; c) Deberá designar a los contratistas para realizar la obra y suscribir todos y cada uno de los contratos necesarios; d) Someterá la fracción al régimen de propiedad horizontal (Capítulo "V" –art. 2037 y ss.-, CCCN), con las más amplias facultades para otorgar las escrituras, planos y todos los documentos e instrumentos requeridos; e) deberá establecer una política comercial de ventas, fijar precios, establecer condiciones de pago, designar la inmobiliaria para la intermediación en las ventas, conviniendo las comisiones y demás derechos y obligaciones, comercializar las unidades del proyecto, como así también, realizar todos los actos que fueren necesarios para concretar la política de venta trazada; f) deberá suscribir con terceros adquirentes los boletos de compraventa, las escrituras traslativas de dominio y todos los instrumentos necesarios al efecto, recibir los precios y entregar la posesión; g) Deberá cumplir y hacer cumplir los boletos de compraventa que suscriba, incluyendo la facultad de rescindirlos o resolverlos; h) Designará a los profesionales que lo representarán, en el supuesto de incumplimiento por parte de los adquirentes de los boletos de compraventa, del director de obra y/o de cualquier otra persona o profesional que se hubiera contratado, o en caso de incumplimiento contractual o extracontractual que perjudique al patrimonio fiduciario. Podrá seleccionar el procedimiento extrajudicial y/o judicial que considere conveniente. Podrá otorgar poderes judiciales; i) Oportunamente rendirá cuentas (art. 1675 CCCN) de los ingresos y egresos y del curso de los negocios del fideicomiso. La rendición de cuentas anual se realizará el día 30 de junio de cada año. j) Controlará el cumplimiento de los contratistas, de los profesionales y de las personas contratadas para lograr los objetivos de este Contrato; k) Con su sola firma, sustituirá a los contratistas, profesionales y demás personas contratadas, ante el incumplimiento de las obligaciones a su cargo; l) Administrará el patrimonio fiduciario y abonará impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gravámenes, honorarios y cualquier otro gasto; m) Podrá celebrar convenios asociativos y/o de inversión con terceros ajenos al Fideicomiso para evitar la paralización de la obra, mejorar la rentabilidad de los fiduciantes/beneficiarios o garantizar la finalización de la obra en plazo y forma; n) Contratará los seguros necesarios para cubrir todos los riesgos de la obra; o) Arbitrará y ejecutará todas las medidas que considere necesarias y conducentes para desarrollar y concluir la Obra; p) Podrá contratar el Personal necesario; q) Está facultado y deberá ejercer todas las acciones necesarias para adquirir, conservar, constituir y defender el patrimonio fiduciario. **ARTICULO DECIMO PRIMERO: "HONORARIOS - GASTOS – LIMITACIONES":** a) El fiduciario percibirá mensualmente un honorario por las tareas previstas en este Contrato durante toda la vigencia de este, el cual asciende a Pesos Un Millón

Quinientos Mil (\$1.500.000), monto que será abonado consecutivamente durante la vigencia del presente (y/o su mayor duración, según el caso), debiendo abonarse la primera de ellas el día 10/08/2025. Si el presente contrato finalizara con anterioridad al plazo pactado, deberá abonarse al fiduciario el saldo resultante de multiplicar el honorario mensual por los meses que faltaren para completar los 48 meses, en un plazo que no podrá exceder de 15 días hábiles de cesar el presente; b) El fiduciario percibirá las sumas de todos los costos y gastos razonables en que incurra en el cumplimiento de sus funciones (art. 1677 CCCN); c) Los honorarios del fiduciario y los gastos en que incurra, como así también, todos y cada uno de los pagos que deba realizar el fiduciario para dar fiel y total cumplimiento a los objetivos previstos en este contrato, serán cancelados de las sumas existentes bajo su administración y custodia, o bien, a elección del fiduciario, con los bienes fideicomitidos, y en caso de ser insuficientes (cualquiera de ellos) podrá solicitar aportes extraordinarios a los fiduciantes (art. 1677 CCCN). **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** **“RESPONSABILIDAD - LIMITACIONES - RIESGO CAMBIARIO - OSTENSIBLE DESPROPORCIÓN SOBREVINIENTE DE LAS PRESTACIONES”:** a) El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él (art. 1674 CCCN); b) Los deberes del fiduciario sólo son aquellos expresamente establecidos en este Contrato y en la legislación vigente, sin que pueda interpretarse la existencia de compromisos u obligaciones implícitas más allá de las inherentes a la función a desempeñar; c) El fiduciario operará exclusivamente con contratistas por lo cual no asume responsabilidad alguna derivada de la actuación de éstos; d) El fiduciario está legitimado para ejercer (por sí o apoderado mediante) todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, contra terceros, el fiduciante, el beneficiario o el fideicomisario (art. 1689 CCyCN); e) Los fiduciantes declaran expresamente conocer que el Proyecto –ver anexo A- constituye una inversión de riesgo y que -por consiguiente- su rentabilidad puede sufrir variaciones emanadas de los valores de los inmuebles a la fecha de su realización (sin que ello pueda constituir una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración (art. 1091 CCyCN), de los precios de los insumos, elementos, materiales y salarios de la obra, de las tasas y/o sellados inherentes a trámites administrativos necesarios, de regulaciones de orden público, de la demanda actual y futura de inmuebles para su edificación, de la oferta de inmuebles similares en la zona, de los riesgos inherentes a la propiedad inmueble, en especial de la falta de créditos hipotecarios en el mercado financiero y otras posibles consecuencias generadas en la naturaleza misma del Proyecto y su ubicación y en decisiones de política económica; f) Los fiduciantes declaran expresamente que asumen el denominado "Riesgo Cambiario" para el supuesto de una mayor devaluación y/o revaluación del peso, lo cual podría variar el valor de las Unidades Funcionales del Proyecto medidos en términos de dólares estadounidenses, y por consiguiente la rentabilidad de los fiduciantes medida en esa moneda (sin que ello pueda constituir una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración; art. 1091 CCyCN). **ARTICULO DECIMO TERCERO:** **“EMPLEO DE FONDOS PROPIOS – INDEMNIDAD”:** a) El fiduciario sólo estará obligado a emplear los fondos transferidos por los fiduciantes

y los que se perciban de los adquirentes de Unidades comercializadas a inversos externos en base a contrataciones llevadas a cabo en base a facultades aquí conferidas; b) Los fiduciantes se obligan a mantener indemne al fiduciario por todas las obligaciones que éste asuma en cumplimiento de este contrato y a todas las obligaciones que asuma en atención a la función que debe desempeñar, así como de las consecuencias de su accionar pueda causar a terceros, en tanto dicho accionar se ajuste a las disposiciones de este contrato y de las legislaciones en vigencia (art. 1677, 1687 y cc., CCCN), siempre en la medida de su participación; c) Si el fiduciario decidiera en forma voluntaria emplear excepcionalmente fondos propios frente a la inexistencia de remanente de los fondos transferidos por los fiduciantes o inversores externos, ante la necesidad de no suspender total o parcialmente el avance del proyecto, podrá exigir el reembolso dentro de los 10 días hábiles de haber intimado a los fiduciantes al efecto, suma que -en caso de falta de pago a su vencimiento- devengará un interés punitivo diario del 0.14% capitalizable con una periodicidad de seis meses (art. 770, inc. "A", Código Civil y Comercial de la Nación), más allá de las sanciones que se prevén en el apartado siguiente. **ARTICULO DECIMO CUARTO: "ADJUDICACIÓN"**: El fiduciario procederá a la adjudicación de las Unidades Funcionales y/o complementarias (según el caso) a los Fiduciantes Beneficiarios una vez cumplidas las siguientes condiciones: a) finalización total de la obra conforme al proyecto aprobado, incluyendo las instalaciones y terminaciones comprometidas, con obtención del final de obra y/o habilitación municipal correspondiente; b) suscripción del plano de subdivisión en propiedad horizontal (o reglamento de copropiedad, según corresponda); y c) cumplimiento por parte de cada Fiduciante Beneficiario de la totalidad de sus obligaciones de aportes, conforme al cronograma establecido. Cumplidas dichas condiciones, el Fiduciario procederá a la adjudicación de las Unidades Funcionales y/o complementarias (según el caso) mediante escritura pública, por la cual el Fiduciario transferirá la titularidad fiduciaria de la Unidad Funcional correspondiente al Fiduciante Beneficiario. Todos los gastos, honorarios, impuestos, tributos y/o contribuciones derivados del acto de adjudicación y escrituración serán a exclusivo cargo del Fiduciante adjudicatario. El Fiduciario deberá notificar fehacientemente a cada Fiduciante Beneficiario el acto de adjudicación con una antelación no menor a 15 (quince) días hábiles. **ARTICULO DECIMO QUINTO: "CESE EN LAS FUNCIONES DEL FIDUCIARIO. REEMPLAZO"**: a) El fiduciario cesará en sus funciones por las causales del artículo 1678 del CCCN, inclusive expresamente la prevista en el punto e) de dicho artículo. De darse alguna de dichas causales, los fiduciantes seleccionarán en asamblea celebrada al efecto al eventual fiduciario sustituto, con acuerdo de las 2/3 partes de aquellos con derecho a voto. b) A falta de acuerdo y/o mientras dicho eventual acuerdo y/o asamblea se celebra, el fiduciario estará obligado a mantenerse en su función. **ARTICULO DECIMO SEXTO: "CUSTODIA DE DOCUMENTACIÓN"**: Se designa a los escribanos Mariano Horacio Penas y Matías Bordón (titular y adscripto respectivamente del Registro Notarial número 298 de La Plata), con domicilio en calle 42 N° 539 de La Plata, como depositarios de los instrumentos del fideicomiso, de los títulos de propiedad, y de toda la documentación vinculada con el presente contrato. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: "CANCELACIÓN DE OBLIGACIONES. DISTRIBUCIÓN A BENEFICIARIOS"**: Los fiduciantes acuerdan que

el fiduciario deberá distribuir entre los fideicomisarios el Patrimonio fiduciario remanente, en la forma indicada en la cláusula siguiente, previa cancelación de: (i) la totalidad de los importes convenidos con los contratistas; (ii) la totalidad de los honorarios del fiduciario; y (iii) la totalidad de los egresos, impuestos, tasas, contribuciones, honorarios profesionales, inversiones y/o intereses sobre inversiones, servicios, honorarios de profesionales y/o cualquier otro pasivo que se hubiese generado en el patrimonio fiduciario. Todos los demás gastos, serán solventados directamente por los Fiduciantes y/o Beneficiarios.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: "EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO": 1) CAUSALES

DE EXTINCIÓN: a) Por el vencimiento del plazo del presente contrato; b) El fideicomiso podrá considerarse extinguido con antelación al vencimiento del plazo, si todas las unidades que resulten de la construcción del edificio y división en propiedad horizontal, se transmiten a terceros adquirentes y/o a los beneficiarios, si se encuentran cancelados los pasivos del patrimonio fiduciario y si se distribuyeron los fondos remanentes entre los beneficiarios; c) El fideicomiso podrá extinguirse parcialmente si los beneficiarios reunidos en asamblea deciden (por unanimidad) adjudicarle a uno o varios beneficiarios alguna o algunas de las unidades resultantes y/o distribuirles los fondos remanentes que les correspondan, siempre que previamente estén cancelados, o provisionados para poder cancelarlos, los pasivos del patrimonio fiduciario. - 2) LIQUIDACIÓN: Al extinguirse el fideicomiso, el fiduciario realizará lo siguiente: a) Preparará un balance de ingresos y egresos, que deberá poner en conocimiento de todos los interesados. Si existiere saldo favorable deberá distribuirse entre los fideicomisarios en proporción a su participación, dentro de los 10 días hábiles de ser aprobado y/o de que los beneficiarios indiquen en que forma desean recibir ese potencial excedente. En caso de existir saldo negativo por gastos excepcionalmente solventados por el Fiduciario de su patrimonio, se aplicará el procedimiento estipulado en el artículo decimosegundo inciso "c"; b) En caso de extinción por vencimiento del plazo, si la obra no hubiera finalizado o si hubieran unidades no vendidas, el fiduciario convocará a una reunión de fideicomisarios para decidir la forma de adjudicación del patrimonio fiduciario entre estos, o la prórroga del presente contrato para concluir con la obra y/o con la venta de las unidades y luego distribuir los fondos remanentes.-

ARTICULO DECIMO

NOVENO: "JURISDICCION": Cualquier divergencia que se suscite entre las partes será sometida a la decisión del Tribunales Ordinarios de la Ciudad de La Plata, renunciando expresamente a cualquier otra eventual jurisdicción. **ARTICULO VIGESIMO: "DOMICILIOS ESPECIALES Y NOTIFICACIONES":** a)

Las partes constituyen domicilio especial a todos los efectos del presente en las direcciones que se consignan en este Contrato y donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y comunicaciones que allí se les dirijan (art. 73 y 75, Código Civil y Comercial de la Nación). La modificación de tal domicilio especial deberá ser notificada a las otras PARTES de un modo fehaciente y producirá efectos a partir del quinto (5) día hábil de recibida tal comunicación. b) Toda notificación que deba ser cursada de conformidad con este Contrato, será por escrito y será válida si es entregada personalmente, por telegrama, carta documento, carta con confornte notarial o cualquier otro medio de comunicación fehaciente. **ARTICULO**

VIGESIMO PRIMERO: "FACULTADES ESPECIALES": En este estado las partes intervinientes resuelven

facultar al abogado Luis Leonel D'Andreiz, Documento Nacional de Identidad número 32.345.110, Agustín RIVERA, Documento Nacional de Identidad número 31.998.217, y/o Andrés RIVERA, Documento Nacional de Identidad número 32.692.464, y/o Gustavo Germán RAPALINI, Documento Nacional de Identidad número 31.231.515, y/o a quienes estos designen, para que actuando en forma conjunta, separada o alternadamente, realicen ante la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y/u órgano de contralor correspondiente todas las tramitaciones y diligencias necesarias hasta lograr la inscripción y conformación administrativa del presente contrato y, en su caso, su modificación ante dicho organismo, firmando los escritos y/o documentos que se requieran para tal fin, y para que realicen todos los demás actos, gestiones y diligencias que fueran necesarios para el mejor desempeño del presente mandato. **CIERRE: "DECLARACIÓN JURADA".** El fiduciario Luis Carlos COUYET, declara bajo juramento de ley: A) Que los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de verdad y que NO se encuentra incluido y/o alcanzado dentro de la Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente, aprobada por la Unidad de Información Financiera. Además, asume el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro de los treinta (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una declaración jurada conforme a la legislación vigente. B) Que NO se haya afectado por inhabilidades o incompatibilidades legales o reglamentarias para ocupar dicho carácter. C) Los fiduciantes Juan Guillermo CARRASCO, Emilio AROSTEGUY y Facundo COUYET, declaran bajo juramento que revisten el carácter de beneficiarios finales, en los términos del artículo Primero de la Disposición D.P.P.J. N° 130/2017 del contrato de FIDEICOMISO TAO I; porcentaje de participación que directa o indirectamente le otorga tal calidad: Juan Guillermo CARRASCO 37%, Emilio AROSTEGUY 37% y Facundo COUYET 26%." **LEIDA Y RATIFICADA**, así la otorgan y firman por ante mí, doy fe. -

MATIAS
NOT

Se certifica en el Sellado

n° MA035758617

La Plata, 23 MAY 2025

MATIAS BORDON
NOTARIO

2.345.957MAJ
RIVERA
BORDON
ARIO

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.

BORDON
ARIO





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 **Habitacion principal en suite:** Dormitorio principal que incluye un vestidor y baño privado, diseñados con detalles de lujo y funcionalidad.
- 04 **Paller 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

Se certifica en el Sellado

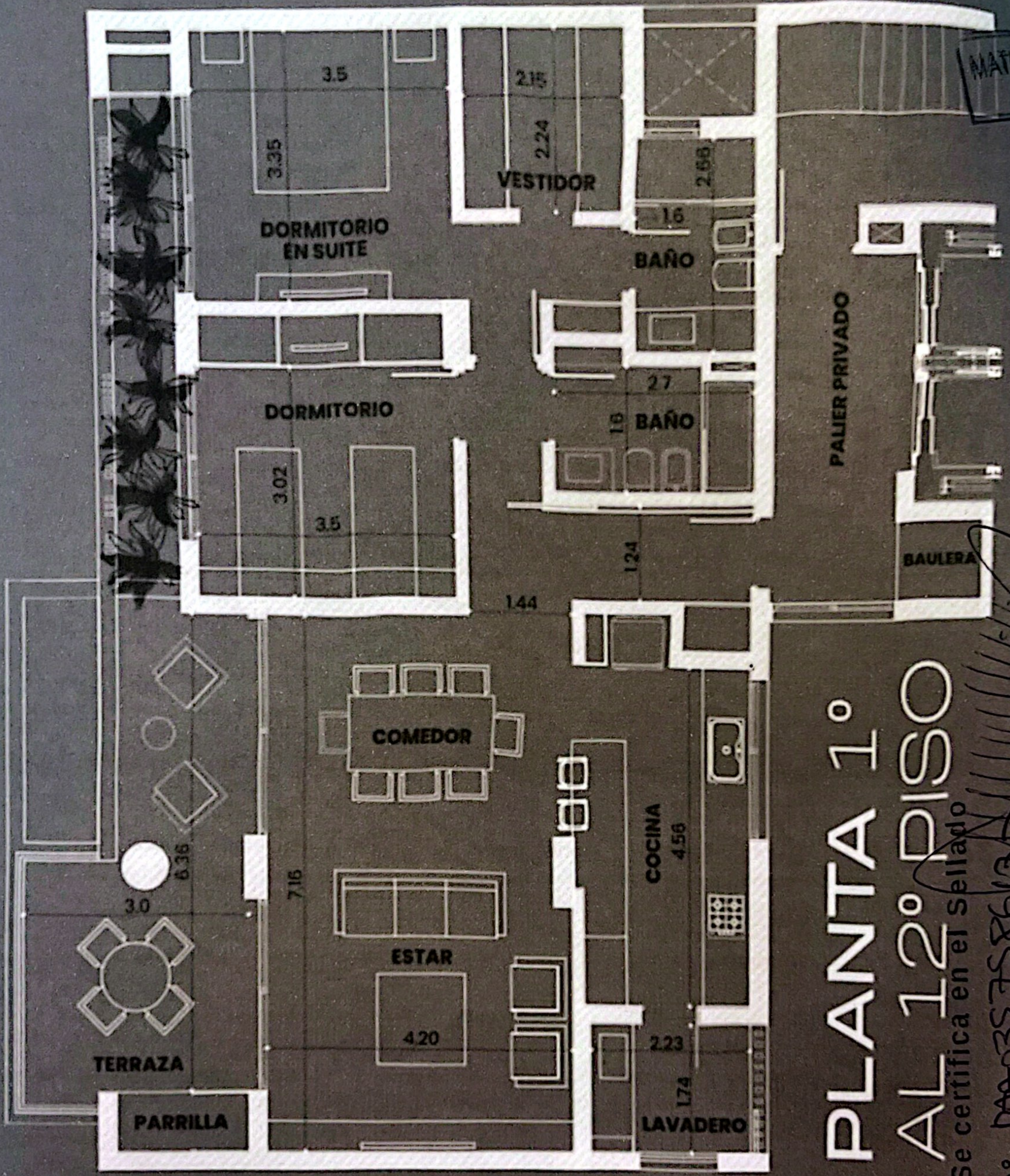
n°

La Plata.



-
- 01** **SUM con parrilla y semicubierta:** 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.

(UNIDAD DE MEDIDA: METRO)



_SUPERFICIE TOTAL 138M2

PLANTA 1° AL 12° PISO

Se certifica en el sellado

n° DA035758617

23 MAY 2025

La Plata.

MATIAS BORDON
NOTARIO

MATIAS BORDON
NOTARIO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

MATIAS BORDON
NOTARIO



DAA035758617



1 **CERTIFICACION NOTARIAL**
2 **DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES**

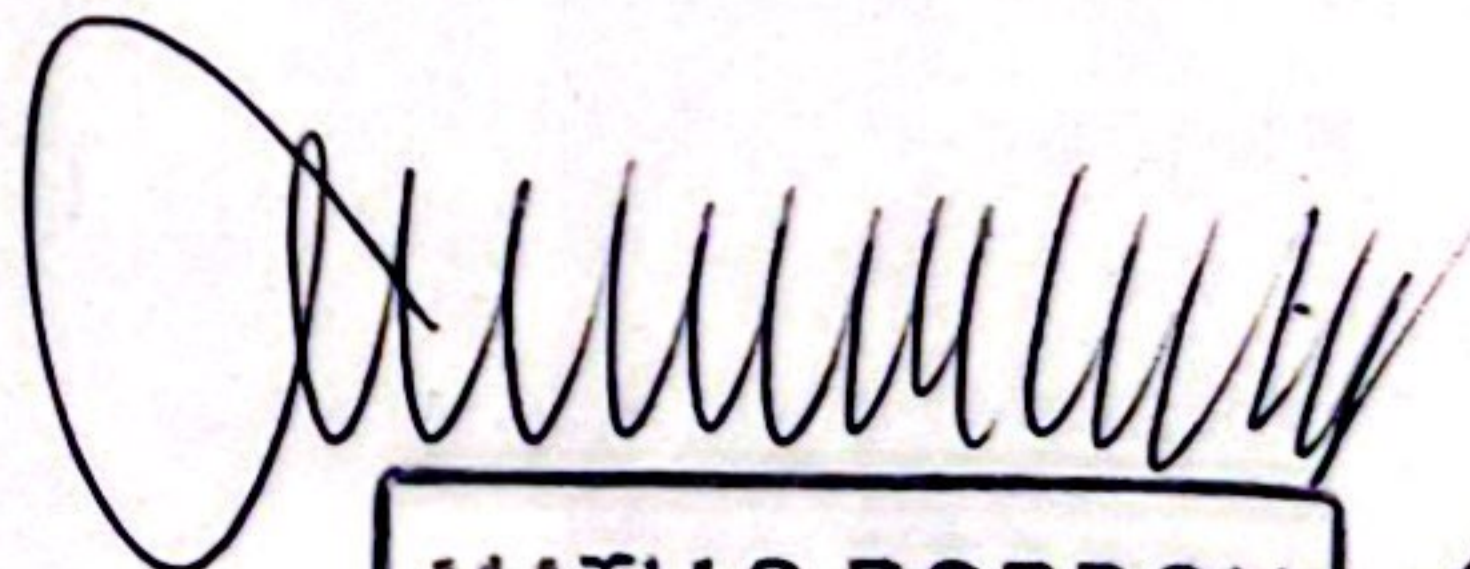
Decreto-Ley 9020 - Art. 172 - Inc. 4

3 **LIBRO DE REQUERIMIENTOS N° 63.- Acta N° 363.- F° 363.-----**

4 **Matías BORDON** en mi carácter de Notario Adscripto al Registro
5 **298** del Partido de La Plata.- **CERTIFICO** que las firmas que obran
6 en el documento que antecede, son auténticas y fueron puestas en
7 mi presencia con fecha **23 de Mayo de 2025**, por las siguientes
8 personas, capaces y de mi conocimiento de acuerdo al artículo
9 306 inc. "B" del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe:-

- 10 1. **Juan Guillermo CARRASCO**, con DNI.N° 23.371.528.-----
11 2. **Emilio AROSTEGUY**, con DNI.N° 24.763.958.-----
12 3. **Facundo COUYET**, con DNI.N° 38.691.837.-----
13 4. **Luis Carlos COUYET**, Con DNI.N° 17.666.816.-----

14 Se hace constar que la presente **CERTIFICACIÓN** corresponde a UN
15 **CONTRATO** de FIDEICOMISO INMOBILIARIO, "FIDEICOMISO TAO I"; y
16 anexo A, sobre un inmueble ubicado en la calle 13 número 417
17 entre las de 40 y 41 de la Ciudad y Partido de La Plata, Pro-
18 vincia de Buenos Aires.- La Plata, **VEINTITRES** de **MAYO** del año
19 dos mil veinticinco.-

20
21
22 
23 **MATIAS BORDON**
24 **NOTARIO**

BORDON
RIO

BORDON
TARIO

DAA035758617