

4

5

7

ACTUACION NOTARIAL GAAD28946355

NOTARIA -

ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS NUEVE. - COMPRAVENTA Hector Daniel BRIGNANI

a favor de la "COOPERATIVA DE TRABAJO EN BLOQUE LIMITADA".- En la ciudad y Partido de Cañuelas, jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, a nueve de septiembre de dos mil veintidós, ante mí, Julieta Mathieu Lamarca, notaria autorizante, Titular del registro Notarial número dos del partido de Cañuelas, COMPARECEN las personas que se identifican y que me han suministrado sus datos personales como a continuación se indican: Pedro Esteban MALDONADO, paraguayo, nacido el día 3 de agosto de 1969, casado en primeras nupcias con Nancy Bellaluz Mendez titular del DNI 92.199.432, CUIL 20-92199432-0. domiciliado en calle Antofagasta 4525 de Máximo Paz, Partido de Cañuelas, provincia de Buenos Aires, Jorge Antonio RIVERO LODOLI, argentino, nacido el día 31 de octubre de 1987, soltero, declara no estar en convivencia inscripta hijo de Cristina Lodoli y Hugo Rivero titular del DNI 33.242.915, CUIL 23-33242915-9, domiciliado en calle Holanda 152 de Máximo Paz, Partido de Cañuelas, provincia de Buenos Aires, y Fabián Marcelo CASCO, argentino, nacido el día 23 de octubre de 1975, soltero declara no estar con convivencia inscripta, hijo de Hector Casco y Nelia Coronel, titular del DNI 25.378.117, CUIL 20-25378117-5, domiciliado en calle Venezuela 1347 Barrio San Eduardo, Maximo Paz, Partido de Cañuelas, provincia de Buenos Aires. Los comparecientes declaran bajo juramento que no se encuentra restringida, ni limitada su capacidad jurídica para el presente otorgamiento, ni tienen en curso juicio que ponga en duda su capacidad negocial. Justifico la identidad conforme el artículo 306 inciso a). 20 del Código Civil y Comercial de la Nación. INTERVIENEN: Primero: Pedro Esteban 21 MALDONADO lo verifica en nombre y representación y en su carácter de APODERADO de 22 Héctor Daniel BRIGNANI, argentino, nacido el día cuatro de enero de 1959, quien manifiesta 23 ser divorciado de sus segundas nupcias de María Silvia Heinrich según sentencia de fecha 14 24 de noviembre de 2019, con efecto retroactivo al 12 de abril de 2007, Juzgado de Familia Nº 3 25 Mar del Plata, departamento judicial Mar del Plata, cuya copia expediente digital se halla

GAA028946355

agregada al folio 668 protocolo 2022 al que me remito doy fe, titular del DNI 12.771.391, CUIL 20-12771391-0, domicíliado en calle Colon 2210 piso séptimo departamento B de la ciudad de 2 Mar del Plata Partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires, a mérito del PODER 3 ESPECIAL IRREVOCABLE Y POST MORTEN que este le otorgara por escritura número 203 4 de fecha 25 de agosto de 2022, pasado por ante la notaria Ana Josefina Heguiaphal, 5 adscripta del Registro Notarial dos del Partido de Cañuelas al folio 668, protocolo 2022, con 6 facultades suficientes y vigentes doy fe y cuyo testimonio original agrego en cabeza de la 7 presente.- Segundo: Los señores Pedro Esteban MALDONADO, Jorge Antonio RIVERO 8 LODOLI, y Fabian Marcelo CASCO, intervienen en nombre y representación y en su carácter 9 de PRESIDENTE, SECRETARIO, y TESORERO respectivamente de la "COOPERATIVA DE 10 TRABAJO EN BLOQUE LIMITADA", CUIT 30-71722884-3, con domicilio en calle 11 Antofagasta 2500 de la localidad de Máximo Paz, partido de Cañuelas, provincia de Buenos 12 Aires, lo que acredita con: a) Estatuto de fecha 28 de abril de 2021, inscripto con autorización 13 para funcionar en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía social del Ministerio de Desarrollo Productivo social al folio 558 del Libro 47, bajo matricula 59613 y acta Nº 46558, del 7 de julio de 2021, b) Acta de Asamblea Nº 1 de fecha 27 de agosto de 2021, de designación del consejo de administración, obrante a foja 2 del Libro Actas de Asambleas No 1. rubricado en la Dirección Provincial de Registro y Fiscalización de Cooperativas, el 21-10-2021, bajo Nº 95419, c) Acta Nº 2 del consejo de administración de fecha 27 de agosto de 2021, de elección de autoridades y aceptación cargos, obrante a foja 3 del Libro de Actas de 20 reuniones del Consejo de Administracion Nº 1, rubricado en la Dirección Provincial de Registro y Fiscalización de Cooperativas el 21-10-2021, bajo Nº 95420, d) Acta Asamblea General Extraordinaria Nº 3 la que transcripta dice "...Siendo las 17 hs del día 29 de Julio del 2022, o sea habiéndose esperado una hora de convocada la asamblea general Ordinaria según indica la Ley 20.337/73, con quince socios presentes, según consta en el registro de

TA MATHIEU LAMA



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

18

ACTUACION NOTARIAL GAAD28946356

asistencia a asambleas. Contando con la presencia de los hilembros Administración, el Sr. presidente Pedro Maldonado, el Sr. Jorge Lodoli, secretario, el Sr. Fabian Casco Tesorero y el Síndico Sr. Alejandro Sanchez, en la Sede de la Cooperativa de Trabajo EN BLOQUE Limitada, Matrícula Nº 59613, para tratar el siguiente orden del día:1.-Designación de dos asociados para firmar el acta de la Asamblea General Ordinaria, conjuntamente con el Presidente y el Secretario de la Cooperativa. 2.- Poner a discusión la firma de un Convenio específico para la implementación de un proyecto con financiación del Fondo de Integración Socio Urbana "Acciones para el repoblamiento comunitario de la Argentina" El Sr. Secretario da lectura al primer punto del orden del día. Designación de dos asociados para firmar el acta de la Asamblea Extraordinaria, conjuntamente con el Presidente y el Secretario de la Cooperativa. Y se decide por los asociados AGUERO PATRICIA, DNI: 32072715 y BOLOTRA OSVALDO, DNI: 12039433, aprobándose por unanimidad. Siguiendo con el segundo punto del orden del día: en torno a la firma, del Convenio específico para la implementación de un proyecto con financiación del Fondo de Integración Socio Urbana "Acciones para el repoblamiento comunitario de la Argentina" del cual surgen obligaciones para esta Cooperativa como son la compra de un bien inmueble situado en la localidad de Cañuelas, para la ejecución del proyecto mencionado, se procede a la lectura del borrador del convenio y siendo necesaria la autorización previa de la Asamblea, según manda el art. 60, inc. I de nuestro estatuto, se procede por unanimidad de esta Asamblea Extraordinaria, autorizar al Consejo de Administración, a la firma del convenio que resulten de las gestiones realizadas ante la Secretaria de inclusión Socio Urbana, gestionar, suscribir, adquirir bienes muebles e inmuebles y realizar todos los tramites que sean menester para la normal ejecución del mismo. Siendo las 20 hs y no existiendo más temas por tratar, se da por finalizada la Asamblea General Extraordinaria". Siguen las firmas llegibles. Acta obrante al folio 4 del Libro Actas de Asambleas Nº 1, rubricado en la Dirección Provincial de Registro y Fiscalización de

GAAD28946356

Cooperativas, el 21-10-2021, bajo Nº 95419, e) Acta Consejo de Administración Nº: 16 que transcripta dice: "En la Ciudad de Máximo Paz, Cañuelas, Provincia de Buenos Aires a los a 2 los 8 días del mes de agosto del año 2022, siendo las 10 hs se reúnen los señores consejeros 3 de la Cooperativa de Trabajo "En Bloque" Ltda, Matrícula Nº 59613, el Sr. presidente Pedro 4 Maldonado, el Sr. Jorge Lodoli, secretario, el Sr. Fabian Casco Tesorero y el Síndico Sr. 5 Alejandro Sanchez, en la sede de la Cooperativa, a los efectos de tratar el siguiente Orden del 6 Día: 1)Designación de dos socios que acompañen la firma de la presente acta. 2)Adquisición 7 bien inmueble. El secretario, cumpliendo el punto uno del orden día propone a los asociados 8 Patricia Agüero y Matías Porto, para la firma del acta, aprobándose por unanimidad. 9 Seguidamente se trata el punto dos del orden día, como consecuencia de las gestiones 10 realizadas en torno al proyecto "El Arca" resulta la confección de un "Convenio específico para 11 la implementación de un proyecto con financiación del Fondo de Integración Socio Urbana 12 (Línea de acción B3, Cañuelas, Prov. de Bs. As) "Acciones para el repoblamiento comunitario" 13 de la Argentina", este consejo aprueba por unanimidad que: Que como resultado de los informes IF-2022-78498471-APN-DDP#MDS y el informe IF-2022-79035354-APN-CTLASU#MDS, el Comité Ejecutivo del Fondo de Integración Socio Urbana, en su reunión del 04 de Agosto del 2022 procediera a aprobar el proyecto que este consejo de administración presento, bajo la instrucción del organismo citado se proseguirá a la suscripción del respectivo convenio por este consejo de administración en representación de la Cooperativa de Trabajo EN BLOQUE, contando con la autorización exigida por lo establecido en nuestro estatuto en 20 su art. 60, inc. I, por el Acta de Asamblea Extraordinaria N° 3 con fecha 29 de Julio del corriente. Que surge del convenio citado y bajo el expediente Nº EX-2022-45229168- -APN-CEFISU#MDS, el otorgamiento de una asistencia financiera para llevar adelante la adquisición del inmueble identificado catastralmente como Pdo.15 Circ:4 Pc:14 Partida 1316, Localidad Cañuelas, Municipio de Cañuelas, Pcia. De Buenos Aires, y la posterior ejecución



2

3

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

GAAD28946357

de obras de infraestructura para la colocación preliminar de servicios y regularización urbanística de lotes aptos para residencia y usos complementarios, de conformidad con las

previsiones que surgen de dicho instrumento. Que la firma de los documentos necesarios para adquisición del bien inmueble ut-supra, será realizada con la intervención de la Inmobiliaria Odeskky y la Escribana Julieta Mathieu, en la cuidad de Cañuelas, quedando su fecha a definir por las partes que intervendrán, respetando los plazos estipulados en el mencionado convenio. Sin otro punto por tratar y siendo las 13 hs. se da por finalizada la sesión. Siguen las firmas ilegibles. Obrante al folio 17 del Libro de Actas de reuniones del Consejo de Administracion Nº 1, rubricado en la Dirección Provincial de Registro y Fiscalización de Cooperativas el 21-10-2021, bajo Nº 95420, y f) CONVENIO Específico para la Implementación de un proyecto con Financiación del Fondo de Integración Socio Urbana-Línea de Acción B3 "Acciones para el repoblamiento comunitario de la Argentina" celebrado entre el Comité Ejecutivo del Fideicomiso Fondo de Integración Socio Urbana y "La Cooperativa de Trabajo en Bloque Limitada" suscripto el 9 de agosto de 2022 e importado al sistema GEDO numero CONVE-2022-83471836-APN-CEFISU#MDS el 11 de agosto de 2022 del que surge que el 4 de agosto de 2022 se procede a aprobar el proyecto para suscribir el convenio con el OBJETO ... "de otorgar una asistencia Financiera por parte del FIDEICOMISO a la UNIDAD EJECUTORA para llevar a cabo la adquisición del Inmueble Identificado catastralmente como Pdo 15 Circ 4 Pc 14 Partida 1316 Localidad de Cañuelas Municipio de Cañuelas de la provincia de Buenos Aires y posterior ejecución de obras de infraestructura para colocación preliminar de servicios y regularización urbanística de lotes aptos para residencia y usos complementarios de conformidad con las previsiones del Instructivo"... La documentación relacionada en los puntos antecedentes en sus originales tengo a la vista, y en copia autenticada agrego al a presente doy fe.- Y los comparecientes EXPONEN:

PRIMERO: Pedro Esteban MALDONADO en el carácter de apoderado de Hector Daniel

GAAD28946357

BRIGNANI DICE QUE TRANSFIERE A TITULO DE VENTA A la "COOPERATIVA DE TRABAJO EN BLOQUE LIMITADA", un INMUEBLE con todo lo plantado edificado v2 adherido al suelo ubicado en el Cuartel II del Partido de Cañuelas jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, DESIGNADO según título con el número CINCO compuesto de una 4 superficie de TREINTA Y OCHO HECTAREAS CINCUENTA Y TRES AREAS Y NOVENTA 5 Y NUEVE CENTIAREAS linda al Nord Este calle en medio con la sucesión de Mendigochea y 6 en una pequeña parte con Nemesio Miguel Mozotegui, al Nord Oeste con el lote tres de Jose 7 R Gregorio Rotundo, al Sud Este con lote siete de Rufina Jacoba de Lettieri y en una pequeña 8 parte con lote seis de Juan Rotundo y al Sud Oeste con lote cuatro de los hermanos Nassano 9 y Rotundo. Su título no cita medidas lineales. Según Cedula Catastral ley 10707: La parcela 10 se ubica en calle sin nombre y sin número de Cañuelas mide al frente Nord Este 741 metros 11 30 centimetros linda con calle sin nombre con costados de las parcela 3 y con parte del 12 costado de la parcela 6-a, al costado al Sud Este 520 metros 43 centímetros linda con parte del costado de la parcela 16-c, al contrafrente al Sud Oeste 741 metros 27 centímetros linda con costado de la parcela 15-a y en su otro costado al Nord Oeste 521 metros 13 centimetros linda con parte del costado de la parcela 13-b y con costado de la parcela 13-a.- SUPERFICIE TREINTA Y OCHO HECTAREAS CINCUENTA Y SEIS AREAS TREINTA Y DOS CENTIAREAS. Informe técnico del Profesional: LAS MEDIDAS LINEALES. ANGULARES Y SUPERFICIAL, fueron determinadas en función a los hechos existentes relevados. El titulo no cita medidas lineales.- SEGUNDO: La presente operación se realiza por el precio total y convenido de CIENTO TRECE MILLONES DE PESOS (113.000.000 \$) que el representante de la parte vendedora declara que su representado recibió en su totalidad con fecha 25 de agosto de 2022 mediante transferencia bancaria de la cuenta en pesos 191-018-018858/5 titular "Cooperativa de trabajo en Bloque Limitada " transacción 261819348 a la cuenta número 02701765-20002468620020 titular Héctor Daniel BRIGNANI, cuyo comprobante en 25



5

9

10

11

12

13

14

16

17

19

ACTUACION NOTARIAL GAAD28746358

SULETA MATALEUCA MARCA

copia autenticada se agrega, otorgando en la presente el mas suficiente recibo y carta total de pago.- TERCERO: En consecuencia, el presentante de la parte vendedora transfière a LA PARTE COMPRADORA, el derecho real de dominio sobre el bien objeto de la presente y todos los derechos inherentes a éste y a la posesión; y responde por la evicción y vicios redhibitorios y se obliga al saneamiento conforme a derecho.- CUARTO la parte vendedora declara: a) Que su presentado no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes; b) Que lo enajenado no reconoce contratos ni esta afectado por hipotecas, embargos, ni otros derechos reales; c) Que se enajena con los impuestos, tasas, y contribuciones pagos al día de la fecha, d) Que han hecho tradición del inmueble a favor de la parte compradora e) Que el inmueble que transmite es de carácter propio adquirido siendo de estado civil divorciado y no constituye su vivienda familiar. F) que lo vendido no ha sido explotado durante los dos últimos periodos fiscales, por lo tanto, me solicita se retenga Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (I.T.I).- QUINTO: LOS REPRESENTANTES de la COOPERATIVA adquirente aceptan la transferencia realizada a su representada y declaran : a) Que se encuentra en posesión material del inmueble descripto por tradición realizada antes de ahora, libre de ocupantes e intrusos. SEXTO: AMBAS partes DECLARAN: A) Conocerse entre sí, y que tienen plena capacidad para otorgar el acto, agregando que a la fecha, no tienen iniciado ningún proceso que atente contra su capacidad y/o la restrinja, B) Manifiestan además ha suscripto boleto de compraventa con fecha 25 de agosto de 2022 y abonado el correspondiente sellado fiscal de ley, C) DECLARACIONES LEY 25.246, RG UIF 21/2011 y 134/2018 y 15/2019: Los representantes de la "COOPERATIVA DE TRABAJO EN BLOQUE LIMITADA" declaran bajo juramento que la presente operación cumple con los requisitos legales que hacen a la licitud y origen de los fondos de la misma, de conformidad con la ley 25.246, DECLARANDO que los mismos provienen de actividades licitas y se originan en ingresos provenientes de FONDOS TRANSFERIDOS a la cuenta en pesos de titularidad de la

GAA028946358

COOPERATIVA DE TRABAJO EN BLOQUE LIMITADA numero191-018-018858/5 del BANCO CREDICOOP JUSTIFICANDOLO con el CONVENIO denominado CONVENIO 2 Específico para la Implementación de un proyecto con Financiación del Fondo de Integración Socio Urbana-Línea de Acción B3 "Acciones para el repoblamiento comunitario de la Argentina" suscripto con el Fideicomiso FONDO DE INTEGRACION SOCIO URBANA 5 dependiente del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL y la AGENCIA DE 6 ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO con fecha 9 de agosto de 2022 e importado al 7 sistema GEDO numero CONVE-2022-83471836-APN-CEFISU#MDS el 11 de agosto de 2022 8 con el OBJETO ... "de otorgar una asistencia Financiera por parte del FIDEICOMISO a la UNIDAD EJECUTORA para llevar a cabo la adquisición del Inmueble Identificado 10 catastralmente como Pdo 15 Circ 4 Pc 14 Partida 1316 Localidad de Cañuelas Municipio de 11 Cañuelas de la provincia de Buenos Aires y posterior ejecución de obras de infraestructura 12 para colocación preliminar de servicios y regularización urbanística de lotes aptos para 13 residencia y usos complementarios de conformidad con las previsiones del Instructivo...que 14 en su clausula segunda dice: " SEGUNDA: APORTE ECONOMICO: "EL FIDEICOMISO" trasferirá en función de las disponibilidades de fondos existentes, la cantidad de SEIS MILLONES CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS (6.107.400) Unidades de VIVIENDA (UVI-ley 27271) y tomando como referencia el valor de fecha 26/7/2022 equivale a la suma de PESOS SETECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VENTICUATRO (\$761.959.224,00) destinados a la adquisición 20 del inmueble y ejecución de obras mencionadas en la CLAUSULA PRIMERA los que serán desembolsados de conformidad con lo establecido en la CLAUSULA TERCERA, Hasta el SESENTA POR CIENTO (60%) del monto referido en el párrafo anterior será destinado para la adquisición de inmuebles aptos para el desarrollo de un LOTEO...TERCERA: FORMA DE PAGO el monto indicado en la CLAUSULA PRECEDENTE será desembolsado de la siguiente



5

ACTUACION NOTARIAL GAAD28946359

manera: a) el primer desembolso será de UN MILLON CHENTO NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE CON 61/100 (1.109.169,61 UVIs. Este monto será destinado a la adquisición del Inmueble y se efectivizara luego de la suscripción del presente convenio... Documentación que en original he tenido a la vista y en copia autentiçada se agrega a la presente. Las partes declaran bajo juramento que 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, dejando expresa constancia de que conocen y han leido el contenido de la Resolución UIF Nº134/2018, su modificación por N°15/2019 y el listado establecido en el artículo 1 a 5 de la misma. Además, asumen 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 nueva declaración jurada, D) Que toman a su exclusivo cargo el importe de las deudas informadas y no informadas, diferencias y/o reajustes que pudieran aparecer en el futuro por tales conceptos desobligando de toda responsabilidad al escribano autorizante quedando entendido que los mencionados importes serán computados a cargo de la parte compradora a partir de la toma de posesión y que los anteriores a esa fecha, serán exclusivamente a cargo de la parte vendedora.-18 CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO: Lo enajenado corresponde a Hector Daniel 19 BRIGNANI siendo de estado civil divorciado por compra a Angelica Lidia IRIARTE E 20 IZAGUIRRE según escritura número cuatro de fecha 11 de enero de 1999 pasado por ante la 21 notaria Elena M Lamarca de Mathieu titular del registro notarial DOS del Partido de Cañuelas, 22 inscripta en el registro de la propiedad el 15 de enero de 1999 en la matricula 1919 de ²³ Cañuelas (15) y cuyo SEGUNDO TESTIMONIO en original tengo a la vista para este acto

24 expedido por el Archivo de Actuaciones Notariales del Colegio de Escribanos de la

25 provincia de Buenos Aires el 17 de agosto de 2022 e Inscripto en el Registro de la

GAADZA946359

Propiedad de la Provincia de Buenos Aires bajo el número 0180329/7 con fecha 19 de agosto de 2022 en la MATRICULA 1919 DEL PARTIDO DE Cañuelas (15),- II)2 NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: IV, Parcela: 14.- Partida Inmobiliaria número 015-1316.- Valuación fiscal 2022 1.482.979 pesos, Valuación fiscal para el Impuesto 4 al Acto 2022: 4.532.157 pesos.- Certificado de Catastro número 66831784.- III) INFORMES 5 REGISTRALES: CON LOS CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propiedad con 6 fecha 22-08-2022, bajo los números: 98 1102898/1 por inhibiciones y 98 1102276/6 de 7 dominio que agrego a la presente, se acredita que el dominio consta inscripto en la forma 8 relacionada, no registrándose inhibiciones por la parte vendedora. Lo enajenado no reconoce restricciones, embargos ni interdicciones ni afectado a ningún otro derecho real - IV) 10 INFORMES ADMINISTRATIVOS: Los que se liberaran una vez abonadas las deudas por la 11 parte compradora. V) IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: no se retiene la 12 suma de 1.695.000 pesos por haber sido retenido dicho monto, con la suscripción del Poder especial Irrevocable de fecha 25 de agosto de 2022 por escritura número 203, registro notarial dos de Cañuelas, abonado con fecha 7/09/2022 ante la AFIP cuyo comprobante agrego a la presente.- VI) Las partes han suscripto con fecha 25 de agosto de 2022 boleto de compraventa con pago de precio total que se halla agregado al folio 668 protocolo corriente certificado y debidamente repuesto con el sellado fiscal del 1,2% por la suma de 1,356,000 pesos según DDJJ ARBA Imp Sellos número 8520022152009 y abonado según comprobante 17553001 Banco Santander Argentina SA el 29/08/2022.- VII) COTI: El vendedor presenta formulario COTI número 42340432769842 de fechas 20-08-2022 al 20-08-2024 por \$ 113.000.000.- VIII) Resolución 3/2014 de la UIF modificada por la 104/2016 como sujeto obligado se dio cumplimiento a las resoluciones vigentes de la UIF referidas a la prevención de lavado de activos y financiaron del terrorismo. LEO a los comparecientes, quienes la 25 otorgan y firman, ante mí, doy fe

