

ESCRITURA NUMERO CIENTO TRES:- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A

BENEFICIARIO DE FIDEICOMISO. "SOMAJOFA S.A." -

(FIDEICOMISO G-4) a favor de MORAN, Juan Francisco.-

En la ciudad de Bahía Blanca, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, a los seis días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, ante mi, Alejandro Atilio Galmarini, Escribano Autorizante, a cargo del Registro número Setenta del Distrito Notarial Bahía Blanca, comparecen:- I) Pablo Alejandro LAURA, quién manifiesta ser de nacionalidad estadounidense con residencia permanente, nacido el 26 de octubre de 1963, casado en primeras nupcias con María Gabriela Coleffi, titular del Documento Nacional de Identidad número 92.631.310, C.U.I.T. 20-92631310-0, vecino.- II) Juan

Francisco MORAN, quien manifiesta ser argentino, nacido el 13 de octubre de 1.989, soltero, hijo de Gustavo Tomás Moran y Adriana Gladys Debayle, titular del Documento Nacional de Identidad número 34.877.009, C.U.I.T. número 20-34877009-9, con domicilio en calle Rufino Rojas número 242, Segundo Piso, Departamento "E" de esta ciudad.-

Considero a los comparecientes capaces para el presente otorgamiento.- Afirmo conocerlos de acuerdo a lo normado por el artículo 306, inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación.- INTERVIENEN: Juan Francisco Moran por sí, haciéndolo Pablo Alejandro Laura en su

carácter de presidente del directorio de la firma
"SOMAJOFA SOCIEDAD ANÓNIMA", C.U.I.T. número 30-71118427-5, con domicilio en calle Las Heras número 3.270 de esta ciudad, acreditando la personería invocada con la siguiente documentación: **a)** Acta constitutiva y estatuto social, constituido por escritura número 634 de fecha 2 de octubre de 2.009, otorgada ante mi, al folio 1.931 de este registro a mi cargo, cuyo testimonio fue inscripto en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de esta provincia, con fecha 11 de marzo de 2.010, en la Matrícula 97.534.- **b)** Acta Asamblea número 12 de fecha 10 de octubre de 2.021, mediante la cual se eligen los miembros del actual Directorio.- **c)** Acta de Reuniones de Directorio número 40 de fecha 12 de octubre de 2.021, en la que se designan, distribuyen y aceptan los cargos, resultando electo Presidente el aquí compareciente.- Yo, el escribano autorizante, dejo constancia de tener de manifiesto lo relacionado en a), y los originales de lo relacionado en b) y c) que en copia certificada se agregó al folio 1.371 del Protocolo 2.022 de este Registro.- "SOMAJOFA Sociedad Anónima", actúa en su carácter de administradora fiduciaria del denominado "**FIDEICOMISO G-4**", C.U.I.T. número 30-71407857-3, con domicilio en calle Las Heras número 3.270 de esta ciudad, constituido por instrumento privado de fecha 5 de junio de 2.013, que para este acto

tengo de manifiesto y que en copia corre agregada al folio 2.719, protocolo año 2.016 de este Registro.- De la documentación relacionada surgen suficientes facultades para el presente otorgamiento, manifestando el compareciente continuar en el ejercicio de su cargo.- Y Pablo Alejandro Laura dice: Que en virtud de la liquidación del fideicomiso inmobiliario citado se realiza esta **TRANSFERENCIA** a favor de Juan Francisco Moran el dominio pleno de una unidad funcional bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, la que de acuerdo a plano característica "P.H. SIETE-TREINTA-DOS MIL QUINCE", que cita el Reglamento de Propiedad Horizontal, se designa como **UNIDAD FUNCIONAL VEINTINUEVE** integrada por el POLIGONO CERO CUATRO-CERO TRES, con una superficie cubierta de treinta y ocho metros un decímetro cuadrado.- Superficie total para el polígono y la unidad funcional de TREINTA Y OCHO METROS UN DECIMETRO CUADRADO:- A la unidad funcional descripta le corresponde un coeficiente del 0,0335 con relación al todo.- **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción I, Sección B, Manzana 93 "b", Parcela 24, Unidad funcional 29, Polígono 04-03.- **PARTIDA:** número 193.866.- **VALUACION FISCAL:-** \$ 674.018.- **VALUACION FISCAL AL ACTO:-** \$ 6.087.464.- La unidad funcional descripta forma parte del inmueble general ubicado en la ciudad y partido de Bahía Blanca, calle Güemes número 1.155,

designado según título antecedente como **LOTE VEINTICUATRO**

de la MANZANA LETRA "A", parte de la quinta cuatro y mide:

diez metros de frente al Sud Oeste por cincuenta metros

sesenta y dos centímetros de fondo lo hace una superficie

de QUINIENTOS SEIS METROS VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS,

lindando: al Sud Oeste, con la calle Güemes número mil

ciento cincuenta y cinco; al Nord Oeste, con el lote

veinticinco y fondos del lote treinta y uno; al Nord

Este, con parte del lote treinta y dos; y al Sud Este,

con el lote veintitrés.- Y de acuerdo a plano de P.H. 7-

30-2015 que cita su Reglamento de Propiedad Horizontal,

se designa como PARCELA VEINTICUATRO de la MANZANA

NOVENTA Y TRES "b", y de acuerdo al mismo se compone de

las siguientes medidas, superficie y linderos:- Diez

metros de frente por cincuenta metros sesenta y dos

centímetros de fondo.- Superficie QUINIENTOS SEIS METROS

VEINTE DECIMETROS CUADRADOS.- Linderos: en su frente al

Sud Oeste con calle Güemes; al Nord Oeste con parcelas

veinticinco y parcela treinta y uno; al Nord Este con

fondos de la parcela treinta y dos: y al Sud Este con

parcelas diecisiete-b y parcela veintitrés-c.- **TITULO**

ANTECEDENTE:- a) Le corresponde a "Somajofa Sociedad

Anónima" el inmueble deslindado, por transmisión del

dominio fiduciario que, en su carácter de administradora

fiduciaria, le efectuara a Juan Carlos Mazzoni y otra,

según escritura número 256, de fecha 12 de junio de 2.014, otorgada por ante mi, al folio 985 del Registro a mi cargo, cuyo testimonio fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, con fecha 22 de julio de 2.014, en la Matricula 6.925 del partido de Bahía Blanca (7).- **b)**

El edificio fue construido por el fideicomiso a su costo.-

c) Por escritura número 619 de fecha 23 de diciembre de 2.016, otorgada ante mi, al folio 2.719 del protocolo 2.016 de este Registro a mi cargo, el inmueble general fue afectado al Régimen de Propiedad Horizontal, suscribiéndose el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyo testimonio fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, con fecha 16 de enero de 2.017, en la Matrícula 6.925 del partido de Bahía Blanca (7).- **CERTIFICADOS**

REGISTRALES:- Fueron expedidos en soporte digital por el Registro de la Propiedad de fecha 13 de febrero de 2.025, dominio número 98 180886/1 y anotaciones personales número 98 180779/2 que tengo a la vista, y de los cuales he verificado la firma digital inserta en cada uno, en su impresión autenticada por mí que agrego a la presente, resultando que la transmitente no tiene inhibición que le prohíba disponer de sus bienes y que lo deslindado, cuyos dominios constan en la forma relacionada, no reconocen embargos, hipotecas, ni otros gravámenes o medidas cautelares.- No adeudan impuestos, tasas, contribuciones y

expensas comunes.- **CERTIFICADO CATASTRAL**:- Fue expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, bajo el número 22151620.- **BAJO TALES CONCEPTOS**:- Dejan formalizada esta transferencia de dominio por la suma de **PESOS CIENTO VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS DOCE CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 126.212,66)**, importe correspondiente al costo de construcción de la unidad aquí transferida, que incluye la parte proporcional del terreno, el cual ha sido integrado antes de este acto, según manifiestan las partes.- En consecuencia, Pablo Alejandro Laura, en el carácter invocado, otorga a Juan Francisco Morán recibo y carta de pago por la suma integrada, le transfiere el derecho real de propiedad horizontal, le ratifica la posesión material ya dada y obliga a su representada por evicción y saneamiento con arreglo a derecho.- Juan Francisco Morán acepta esta escritura y agrega:- a) Que se encuentran en posesión de los inmuebles adquiridos.- b) Que conocen y aceptan el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el inmueble general; c) Que toman a su cargo el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes a partir del día de la fecha.- d) Que los fondos con que realizaron la presente operación son de origen lícito.- **CONSTANCIAS NOTARIALES**:- Yo, el escribano autorizante, dejo constancia: a) Que la presente se efectúa a fin de adjudicar la unidad de vivienda

deslindada, en un todo de acuerdo con el contrato de fideicomiso citado, cuyo objeto fue la construcción al costo, con el aporte de los fiduciantes del edificio del cual forma parte la unidad objeto de este instrumento.- **b)**

De correr agregada al folio 2.719 del protocolo año 2.016 de este Registro, copia del contrato de fideicomiso citado precedentemente.- **c)** De agregar a la presente

Incorporación a Contrato de Fideicomiso suscripta a favor de Claudio Jorge Wagner, con fecha 25 de junio de 2.013.-

d) De agregar a la presente cesión de condición de beneficiario, suscripta por Claudio Jorge Wagner a favor de Juan Francisco Moran del día de la fecha, por la suma de Dolares Estadounidenses Veintres mil (U\$S 23.000).- **e)**

Que a los efectos tributarios, el valor del dólar es de Pesos Mil ochenta y cuatro con cincuenta centavos (\$ 1.084,50) por unidad, según cotización fijada para el tipo vendedor por el Banco de la Nación Argentina, al día 5 de marzo de 2.025, razón por la cual, el precio equivale a PESOS VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS (\$24.943.500).-

f) De no practicar retención de monto alguno, en virtud del artículo 15 de la Resolución General 2139 de A.F.I.P., dado de tratarse de una adjudicación a un fiduciante-beneficiario no mediando suma de dinero en este acto.- **g)** Del Reglamento de Propiedad Horizontal, resultan los siguientes artículos de

obligatoria transcripción: "**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.**

RESERVA DE SOBREELEVACIÓN. RENUNCIA AL DERECHO DE

ACCESIÓN: Todas las unidades integrantes del Consorcio se reservan el derecho de sobreelevación, teniendo como límite la proporción que la unidad tiene con relación al todo, en referencia a los máximos de construcción permitidos por las normas locales para el inmueble general.- Asimismo, los propietarios de las distintas unidades renuncian expresamente al derecho de accesión con relación a la sobreelevación que realizare el copropietario.- La presente cláusula deberá ser transcripta obligatoriamente en las diferentes escrituras de transferencia.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO. PODER ESPECIAL: Por la presente se otorga poder especial a favor de los propietarios de las distintas unidades que componen la Propiedad Horizontal, a fin de que en nombre y representación del Consorcio encarguen y suscriban planos de modificación de Propiedad Horizontal, la correspondiente escritura de Modificación de Reglamento de Propiedad Horizontal y suscriban todo otro instrumento conducente a la regularización del conjunto.- La presente cláusula deberá ser transcripta obligatoriamente en las diferentes escrituras de transferencia".-

Notas de plano:- En el plano P.H. 7-30-2015, relacionado precedentemente existen las siguientes notas: "1) Ángulos

no indicados son rectos o suplementarios.- 2) Plano de Obra: Expediente 874-F-2013.- 3) La Unidad Funcional 1 está destinada a Oficina, las Unidades Funcionales 2 a 15 a Cochera y las Unidades Funcionales 16 a 42 a Vivienda.-

4) Plano Antecedente 7-288-51.- 5) Según plano de obra existe restricción de centro libre de manzana a partir de los 30,00 mts. medidos desde la línea municipal. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio".- h) Los compradores 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 personas expuestas políticamente aprobada por la Unidad de Información Financiera, que han leído.- 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 ante la autoridad que corresponda.- i)

*De manifestar la adquirente que el inmueble adquirido será destinado a su **VIVIENDA UNICA, FAMILIAR DE OCUPACION PERMANENTE.**- **PREVIA LECTURA Y RATIFICACION,** firman los comparecientes, ante mi, doy fe.-*