



N 022268919



SEBASTIAN L. LASORELLA  
ESCRIBANO

SEBASTIAN L. LASORELLA  
C.P.  
528  
Mat. 9096  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO ADMINISTRATIVO

18 MAY 2018  
ENTRADA

CECBA - LEY 404 GCBA  
LEGALIZACION  
180306 103276  
06/03/2018

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO ADMINISTRATIVO  
REGISTRO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
DPTO. REDEPOCAYANOS  
01 AGO 2018  
ENTRADA

DPRP PCIA. BUENOS AIRES  
01 0231754/0 16/03/2018  
13:31:11  
13:31:11

R12022602305974  
CGBA 1262/02 Conv. RP  
LASORELLA MATIAS  
Registral \$ 40.00

FOLIO 131.- PRIMERA COPIA.- ESCRITURA NUMERO: TREINTA Y CINCO.- - -

En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los dieciseis días del mes de febrero de dos mil dieciocho, ante mi, Escribano autorizante,

COMPARECEN por una parte **Norberto DE ANGELIS**, argentino, casado en primeras nupcias con **Monica Alicia Ruffin**, nacido el 25 de septiembre de 1957, titular del Documento Nacional de Identidad numero 13.063.971, CUIT/CUIL 20-13063971-3, con domicilio real en la calle Enciso numero 1251, Localidad y Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires; y por la otra **Enrique Hector TOLOMEI**, argentino, nacido el 11 de octubre de 1951, titular del Documento Nacional de Identidad número 10.134.082, casado, CUIT 20-10134082-2 y con domicilio real en la calle Clay 3082, piso 6°, Depto "A", de esta ciudad; justificando la identidad con los documentos antes relacionados, que en originales tengo a la vista y en fotocopias autenticadas agrego a la presente y al folio 108 de este Registro, protocolo corriente.- **INTERVIENEN:** el primero nombrado por sus propios derechos, haciendolo el nombrado en segundo termino en nombre y representación y en su carácter de gerente de la sociedad que gira en ésta plaza, con domicilio legal en la calle Lavalle numero 1454, piso 7°, letra A de esta ciudad, denominada "**HQ REALTY S.R.L.**", CUIT 30-71089912-2, acreditando la existencia de la sociedad y el carácter invocado que asegura se encuentra vigente y lo faculta para este otorgamiento con: a) Contrato Social otorgado por escritura numero 527 de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada al folio 1527 del Registro 84 de esta ciudad, inscripto en la Inspección General de Justicia con fecha 16 de marzo de 2009 bajo el número 2133 del Libro 130 Tomo de SRL; b) Cesiones de cuotas sociales y cambio de domicilio social por instrumentos privados de fecha 10 de febrero de 2012, 30 de junio de 2015, 6 de julio de 2015 y 7 de octubre de 2015, inscriptos conjun-



N 022268919

tamente en la Inspección General de Justicia con fecha 10 de junio de 2016 bajo  
el número 5369 del Libro 149 Tomo de SRL; c) Renuncia y designación de gerente en la que se designa gerente al compareciente, efectuada por acta de reunión de socios del 24 de noviembre de 2016, inscripta en la Inspección General de Justicia el 5 de abril de 2017, bajo el numero 3285, del Libro 139, Tomo de SRL.- La documentación relacionada en original tengo a la vista y en fotocopia autenticada agrego al folio 108 de este Registro, protocolo corriente;- Y Norberto DE ANGELIS dice: **PRIMERO) DESAFECTACIÓN BIEN DE FAMILIA:** Que viene a desafectar del régimen del Bien de Familia un inmueble ubicado en la Ciudad y Partido de Tigre, Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle ENCISO numero MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO, entre las de Albarelos y Sarmineto, designado su lote con la letra B de la Manzana 156, con las medidas, linderos, superficie y cuyas demas circunstancias individualizantes se consignarán.- El inmueble fue afectado al citado régimen e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble por acta F° 011, Partido Tigre, inscripto en el Registro de la Propiedad con el N° 49554/5 con fecha 14 de enero de 2005.- **SEGUNDO)** Que **VENDE a HQ REALTY S.R.L** un inmueble ubicado en la Ciudad y Partido de Tigre, Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle ENCISO numero MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO, entre las de Albarelos y Sarmineto, designado su lote con la letra B de la Manzana 156, compuesto de: diez metros de frente al Sud Oeste, por sesenta metros cincuenta centímetros de fondo, o sea una superficie de SEISCIENTOS UN metros CUATRO MIL CIENTO CINCO centímetros cuadrados, lindando por su frente al Sud Oeste con calle Enciso, en su contrafrente el Nord Este con propiedad de Michelli, hoy Doctor Silveiro Palermo, por el costado Sud Este con propiedad de Roncadi, antes de Nicasio Otamendi, y por



N 022268920



1 su costado Nord Oeste con el lote A de don Vicente Pugliese.- Y según Cédula  
2 Catastral confeccionada por el Agrimensor Walter Alfredo Giannoni, el inmueble  
3 se encuentra ubicado en la Localidad y Partido de Tigre, Provincia de Buenos Ai-  
4 res, con frente a la calle ENCISO numero MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y U-  
5 NO, entre la calle Albarelos y Sarmiento, y consta de las siguientes medidas, lin-  
6 deros y superficies: diez metros veintisiete decímetros de frente al Sud Oeste, lin-  
7 dando con calle Enciso; diez metros diecinueve decímetros en su contrafrente al  
8 Nord Este, lindando con fondo de parcela 7; sesenta metros ochenta y un decíme-  
9 tros en su costado Nord Oeste, lindando con Parcela 27 a y parte de parcela 6  
10 a; sesenta metros cincuenta y dos decímetros en su costado Sud Este, lindando  
11 con parcela 26, todo lo que hace una Superficie Total de SEISCIENTOS QUINCE  
12 metros SIETE decímetros cuadrados.- Surgiendo del mismo la siguiente nota: "Se  
13 dan de baja 26m2 data 1950- 2.00 m2 data 1952 y un baño data 1978.- 20.00 m2  
14 data 1999 pasaron a cubierto.- Del relevamiento sobre hechos existentes materia-  
15 lizados surgen diferencias de medidas lineales y de superficie en relacion a los ci-  
16 tados en la matricula y en la plancheta catastral.- Existen muros de emplazamien-  
17 to irregular y linea municipal irregular.- Existe en planta baja superficie de altura  
18 no habitable segun consta en plano de obra (h-200m).- Las medidas citadas en la  
19 matricula no son coincidentes con las de la plancheta catastral.- Es copia fiel, doy  
20 fe.-**NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción I, Sección B, Manzana 181;  
21 Parcela 26; N° Certificado 49270951, Partida 57-899, Valuación fiscal: \$ 3.298.  
22 500.- **LE CORRESPONDE** al vendedor por compra que siendo del mismo estado  
23 civil efectuara a Pablo Finocchio según resulta de la escritura numero 199 de fecha  
24 18 de septiembre de 1992, pasada al folio 466 del Registro 5 del Distrito Notarial  
25 de Vicenta Lopez, Provincia de Buenos Aires, cuya primera copia se inscribió en



N 022268920

el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 30 de septiembre de 1992 bajo el  
Nº 132690, Matricula 32186, Tigre (057); **CON LOS CERTIFICADOS** solicitados  
para este otorgamiento, expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, con  
fecha 31 de enero del año corriente, números 01 0082976/9 (inhibición) y 01  
0082977/2 (dominio), que agrego a la presente, se acredita que por el nombre del  
vendedor no constan anotadas inhibiciones que le impidan disponer de sus bie-  
nes y que el dominio de lo deslindado se encuentra inscripto en la forma relacio-  
nada, no reconoce gravámenes, restricciones e interdicciones, por cuanto el bien  
de familia que surge del mismo se cancela por la presente escritura.- **CON LOS**  
**DEMÁS** certificados administrativos, una vez liberados, se acreditará la inexisten-  
cia de deuda por Impuestos Inmobiliarios y Tasas Municipales hasta sus últimos  
vencimientos.- No obstante lo cual cada parte por su orden, la parte vendedora  
hasta el día de la fecha y la parte compradora a partir de la misma, asumen el pa-  
go de cualquier deuda que reclamen las respectivas reparticiones con posteri-  
oridad a este otorgamiento, ya sea por diferencias, reajustes, pavimento, alumbrado  
público y red cloacal.- Con el certificado expedido por AySA S.A, que agrego a la  
presente, se acredita la inexistencia de deudas hasta sus últimos vencimientos.-  
**BAJO TALES CONCEPTOS** realizan esta venta por el precio total y convenido  
de **CUATROCIENTOS DIEZ MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES**, los cuales la  
parte vendedora recibe de la parte compradora en este acto ante mi, en billetes  
de dicha denominación y a entera satisfacción, otorgando recibo y carta de pago  
por el total del precio.- **EN CONSECUENCIA** transfiere a la parte compradora to-  
dos los derechos de posesión y dominio que sobre lo vendido tiene, obligándose  
por la presente al saneamiento por evicción conforme a derecho. **IMPUESTA** la  
parte compradora de los términos de ésta escritura de venta a su favor, manifies-



N 022268921



1 ta conformidad y aceptación, agregando: a) Que se encuentra en posesión real y  
2 material del inmueble adquirido por tradición efectuada en este acto.- b) Que la to-  
3 talidad de los fondos con que abona el precio de compra fue aportado por los fidu-  
4 ciantes y revisten el carácter de fideicomitidos, en virtud de lo acordado en el con-  
5 trato de fideicomiso del 8 de febrero de 2018, formalizado por escritura numero  
6 31, pasada al folio 108 de este registro, el cual crea el fideicomiso denominado  
7 "Fideicomiso Enciso 1251/63, Partido de Tigre" CUIT 30-71592263-7 y donde  
8 "HQ REALTY S.R.L", reviste el carácter de fiduciario, por lo que solicita al autori-  
9 zante inscriba la presente escritura, dejando constancia de tal circunstancia.- Los  
10 comparecientes declaran que no se halla restringida ni limitada su capacidad jurí-  
11 dica para el presente otorgamiento, ni se ha iniciado tramite a los efectos de obte-  
12 ner la restricción o limitación, que no se encuentran incluidos y/o alcanzados den-  
13 tro de la "Nomina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente", contenida  
14 en el artículo 1º de la Resolución Nº 11/2011, modificada por Resolución 52/2012  
15 de la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA, respecto de la cual afirman co-  
16 nocer su contenido y que no revisten el carácter de sujetos obligados ante la uni-  
17 dad de información financiera con excepción del fiduciario que exhibe la constan-  
18 cia de inscripción.- La parte vendedora declara bajo juramento que la presente o-  
19 peración no se encuentra alcanzada por el Impuesto a las Ganancias.- ASENTI-  
20 MIENTO CONYUGAL: Presente al acto **Mónica Alicia RUFFIN**, argentina, casa-  
21 da en primeras nupcias con el vendedor, nacida el 6 de diciembre de 1959, titular  
22 del Documento nacional de Identidad numero 13.767.618, y con igual domicilio  
23 real, quien justifica su identidad con el documento antes relacionado que en origi-  
24 nal tengo a la vista y en fotocopias autenticadas agrego a la presente, Dice: Que  
25 presta el asentimiento que prescribe el articulo 470 del código civil y Comercial



N 022268921

para la venta que efectúa su cónyuge y la conformidad para desafectar el bien del  
regimen de bien de familia.- La parte compradora declara que los fondos utiliza-  
dos en la presente operación son lícitos y provienen de los aportes realizados por  
los fiduciantes al fideicomiso.- **CONVERSION:** A todos los efectos que pudiera co-  
rresponder se establece que el precio de venta asciende a pesos ocho millones  
ciento setenta y nueve mil quinientos (\$ 8.179.500) tomando como base para la  
conversión la cotización del dólar estadounidenses tipo vendedor informado por el  
Banco de la Nación Argentina el día hábil inmediato anterior a la presente, que  
fue de \$ 19,95 por cada U\$S.- **OPCION DE REEMPLAZO:** La parte vendedora  
declara que aplicará el producido de esta venta a la adquisición de otra vivienda  
en los plazos y condiciones que establece el artículo 14, título VII de la Ley 23.  
905.- **EL ESCRIBANO AUTORIZANTE** hace constar: 1) Que agrego a la presen-  
te certificado de no retención numero 066/2018/011232/22 expedido por la agen-  
cia numero 66, de la AFIP de fecha 14/02/2018, del cual resulta que el contribuyen-  
te Norberto de Angelis se encuentra excluido respecto del presente inmueble del  
régimen de retención previsto por la Resolución General 2141 y su modificatoria  
2369, con vigencia entre el 14/02/2018 y 15/04/2018; cuya autenticidad y vigencia  
del mismo fue previamente verificado vía Internet por el Autorizante en los térmi-  
nos de la Resolución citada.- 2) **IMPUESTO DE SELLOS:** Que retengo en concep-  
to de Impuesto de sellos la suma de \$ 163.590 con mas el aporte de ley corres-  
pondiente.- 3) **CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE (CO-  
TI):** en virtud de la Resolución General de la A.F.I.P. 2371 y 3101, el vendedor ha  
presentado la constancia de alta-venta del inmueble Código de Oferta de Transfe-  
rencia de Inmuebles (C.O.T.I) número 38033174885813 con vigencia entre el 16/  
01/2018 y el 16/01/2020, en razón de que el precio de esta operación supera el



N 022268922



1 monto requerido por la mencionada repartición, cuya aceptación, autenticidad, vi-  
2 gencia y alcance del mismo fue previamente verificado via internet por la Autori-  
3 zante en los términos de la Resolución citada.- 4) Que del contrato de fideicomiso  
4 antes mencionado resulta que los fondos para la adquisicion del bien objeto de la  
5 presente y para construir el edificio en el mismo han sido y seran aportados por  
6 los fiduciantes como bienes fideicomitidos y que el plazo de duracion del fideico-  
7 miso se extenderá hasta el cumplimiento de su objeto, por lo que se extinguirá en  
8 el acto que se transmita a los fiduciantes el dominio sobre las unidades, no pu-  
9 diendo exceder el máximo legal de 30 años.- 5) Que el fideicomiso ha sido inscrip-  
10 to en el Registro Publico de Contratos de Fideicomisos del Gobierno de la Ciudad  
11 de Buenos Aires Expediente numero EX- 2018 - 05117727.- **LEIDA Y RATIFICA-**  
12 **DA** firman ante mí, doy fe.- Norberto DE ANGELIS.- Monica Alicia RUFFIN.- Enri-  
13 que Hector TOLOMEI.- Ante: María Soledad SERRANO ESPELTA.- Hay un se-  
14 llo.- CONCUERDA con su escritura matriz que paso ante mi adscripta, Maria So-  
15 ledad SERRANO ESPELTA, al folio 131 del Registro 2003 a mi cargo, doy fe.- Pa-  
16 ra la COMPRADORA expido esta primera copia en cuatro fojas de actuación nota-  
17 rial numeradas correlativamente de la numero N°022268919 a la presente que fir-  
18 mo y sello en Buenos Aires, a los 5 días del mes de marzo de 2018.-

19  
20  
21  
22  
23  
24  
25



N 022268922

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

GOBIERNO DE BUENOS AIRES  
GOBIERNO DE LA PROVINCIA

Nº de entrada  
231734/10

Fecha  
16/3/2018

**REGISTRACION PROVISIONAL**

Vigente por 180 días prorrogable por  
períodos determinados a petición  
fundada del requirente

DIRECCION PROVINCIAL DEL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Fecha TOTAL de 2018

453

ESCRIBANO  
LA CIUDAD DE  
BUENOS AIRES



LEGALIZACION

LEY 404



L 014355617



EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley orgánica vigente, **LEGALIZA** la firma y sello del escribano **ALEJANDRO CARLOS MARQUEZ** obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° **180306103276/E** La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.



Buenos Aires,

martes 06 de marzo de 2018

ESC. ALBA ROSA MUÑIZ DE LEON  
COLEGIO DE ESCRIBANOS  
LEGALIZADORA

Provincia de Buenos Aires  
INSCRIPTO CON EL N° 231754/6  
Corido Lipre (S) 16/3/18  
32186

463

MARIA LAURA CLUA  
s/c Div. Despacho - Disp. Adm. D.P. N° 164/2017  
Dpto. Registros y Publicidad Area IV  
Dcción. Pcia. del Registro de la Propiedad