



## ESCRIBANÍA ALIAGA

TESTIMONIO DE

Otorgado por *Escritura*

A favor de *Edisur*

Escrit. N°

Sección

Fecha

**ESCRIBANO JOSÉ MARÍA ALIAGA**

Registro 73

Maipú 51 - 8º Piso Of. 3 - Tel./Fax: (0351) 4245355

E-mail: [escaljo@outlook.com](mailto:escaljo@outlook.com)

5000 - Córdoba



**ESCRITURA NÚMERO SETENTA Y NUEVE - SECCIÓN "A".**- En la ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, a los nueve días del mes de octubre del año dos mil diecisiete, ante mí, Escribano Público titular del Registro Notarial Número Setenta y Tres, comparecen: por una parte el Ingeniero **Fernando Alfonso María REYNA**, argentino, nacido el 03 de octubre de 1959, titular del documento nacional de identidad número 13.374.283, de estado civil casado, domiciliado en Avenida Celso Barrios N° 1.502, Lote 35 - Manzana 36 de esta ciudad; y por otra parte el doctor **Bartolomé Tomás ALLENDE**, argentino, nacido el 07 de marzo de 1940, titular del documento nacional de identidad número 6.511.545, de estado civil casado, domiciliado en calle México N° 605, Barrio Cóndor Alto de la ciudad de Villa Allende; **Guillermo José ALLENDE**, argentino, nacido el 04 de septiembre de 1964, titular del documento nacional de identidad número 17.011.587, de estado civil casado, domiciliado en Avenida Ejercito Argentino 9520, Lote 8 Manzana 55, Country Lomas de la Carolina de esta ciudad, y la señora **María Teresa ALLENDE**, argentina, nacida el 29 de marzo de 1944, titular del documento nacional de identidad número 4.852.581, de estado civil viuda, domiciliada en calle Avenida Ejercito Argentino 9520 Lote 2, manzana 54, Country Lomas de la Carolina de esta ciudad, de Córdoba.- Los comparecientes son personas a quienes identifico en los términos del artículo 306 inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe; así como de que el primero concurre en nombre y representación de "**FIDUCIARIA DEL SUR S.A.**", CUIT 30-71000095-2, con domicilio en Avenida Rogelio Nores Martínez N° 2.649, Piso 7° Letra "D" de esta ciudad, en calidad de Presidente del Directorio, acreditando la existencia de la sociedad y el carácter que inviste con la siguiente documentación: a) Acta Constitutiva y Estatutos Sociales formalizados en instrumento privado con fecha 25 de agosto de 2004 y Acta Rectificativa de fecha 27

de octubre de 2004, de nombramiento de autoridades y distribución de cargos, inscrita en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula N° 7162-A, Resolución 1569/2007-B con fecha 06 de septiembre de 2007; b) Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 10 de octubre de 2007, por la que se resuelve el cambio de denominación de *CASONAS DEL CERRO S.A.* por la de *FIDUCIARIA DEL SUR S.A.*, de lo que se tomó razón en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula N° 7162-A, Resolución 1.495/2009-B; y c) Acta de Asamblea General Ordinaria Unánime de fecha 26 de junio de 2017, de elección de autoridades y aceptación de cargos.- Fotocopias autenticadas de los instrumentos relacionados se agregaron a la Escritura N° 76 Sección "A" de fecha 30 de agosto de 2017, autorizada por mí, doy fe; haciéndolo los tres restantes en carácter de Presidente, Vicepresidente y Vocal Titular respectivamente, del Directorio de la firma "**SANATORIO ALLENDE S.A.**", CUIT 30-54587142-0, con domicilio en Avenida Hipólito Irigoyen N° 384 de esta ciudad, acreditando la existencia de la sociedad y el carácter invocado, con los siguientes instrumentos: a) Acta n° 48 de Asamblea General Extraordinaria Unánime de de fecha 10 de Junio de 1998 de accionistas de la sociedad "Gam Sociedad Anónima Médica Inmobiliaria Comercial Agropecuaria y Financiera", mediante la cual se modifica el estatuto social, se cambia denominación y se eligen autoridades, inscrita en el Registro Público de Comercio, protocolo de contratos y disoluciones en relación a la Matrícula 660 – A, con fecha 05 de febrero de 1999. b) Con el Acta de Asamblea General Extraordinaria n° 71 de fecha 16 de junio de 2015, mediante la cual se modifica el estatuto social, inscrita en el Registro Público de Comercio en relación a la Matrícula 660 – A4 con fecha 23 de mayo de 2016. c) Con el Acta de Asamblea General Extraordinaria n° 74 de fecha 03 de marzo de 2017, en la que se modifica



modifica el artículo séptimo del estatuto social, se agrega el artículo vigésimo segundo, se aprueba el Reglamento Interno de la sociedad Sanatorio Allende S.A., y el Texto Ordenado de los Estatutos Sociales y Reglamento Interno, encontrándose a la fecha pendiente de inscripción; **d)** Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 08 de noviembre de 2016 de elección de autoridades, vigente a la fecha; **e)** Acta de Directorio N° 333 de fecha 10 de noviembre de 2016, de distribución y aceptación de cargos, surgiendo el carácter de los comparecientes; y **f)** Acta de Directorio N° 337 de fecha 20 de julio de 2017, mediante la cual se aprueba la compra que por este acto se materializa.- Fotocopias autenticadas de los instrumentos relacionados se agregan a la presente escritura como parte integrante de la misma; doy fe.- Y el Ingeniero Fernando Alfonso María Reyna manifiesta, que su representada "**FIDUCIARIA DEL SUR S.A.**", es fiduciaria del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SINPECOR CUIT 30-71567419-6** conforme a lo plasmado en el respectivo contrato suscripto con fecha 12 de noviembre de 2015 y la Addenda al Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Sinpecor, de fecha 07 de junio de 2017, inscripto en el Registro Público de Comercio, bajo la Matricula 134-A, Folios 01 a 66 del año 2017, con fecha 02 de agosto de 2017, cuya copia debidamente autenticada se incorporó a la escritura número 76 Sección "A" de fecha 30 de agosto de 2017, autorizada por mí, doy fe. Y en tal carácter y dando cumplimiento a las negociaciones entabladas con la compradora, por el presente acto jurídico en nombre y representación de *FIDUCIARIA DEL SUR S.A.* **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE** a favor de la firma "**SANATORIO ALLENDE S.A.**", el siguiente inmueble que según Plano tramitado en Expediente 0033104728/2017 – Protocolizado bajo el N° 67 de fecha 24 de agosto de 2017, se describe así: Inmueble ubicado en Departamento Capital, Municipio de la ciudad de Córdoba, Barrio Solares de Santa María, calle Avenida Circunvalación (S.O.) Agustín Tosco N° 1750, que se designa

como **LOTE 114**, que mide y linda: Partiendo del esquinero Sud-Este, vértice 10, con ángulo de  $92^{\circ} 49'$  y con rumbo Oeste hasta el vértice 11, mide tres metros sesenta centímetros, desde este vértice 11 con ángulo de  $175^{\circ} 45'$  hasta el vértice 12 mide doscientos dos metros treinta y seis centímetros, colindando estos tramos con la Avenida de Circunvalación, desde este vértice 12 con ángulo de  $94^{\circ} 09'$  hasta el vértice 1 mide trescientos noventa y cinco metros sesenta y dos centímetros, colindando con la Parcela N° 115, desde este vértice 1 con ángulo de  $89^{\circ} 50'$  hasta el vértice 2 mide doscientos cinco metros cuarenta y dos centímetros, colindando con las C. 30 S. 20 M. 037 Parcela N° 2 a la Parcela N° 14, calle pública y la C. 30 S. 20 M. 036 Parcela N° 2 a la Parcela N° 5, desde este vértice 2 con ángulo de  $89^{\circ} 38'$  hasta el vértice 3 mide veintisiete metros cuarenta y un centímetros, colindando con la C. 30 S. 20 M. 036 Parcela N° 20 Expediente 0033-029105/2007, Carpeta N° 21290, M.F.R. 1.145.472, desde este vértice 3 con ángulo de  $181^{\circ} 07'$  hasta el vértice 4 mide doce metros cinco centímetros, colindando con calle pública, desde este vértice 4 con ángulo de  $179^{\circ} 43'$  hasta el vértice 5 mide ciento treinta y tres metros cuarenta y cuatro centímetros, colindando con la C. 30 S. 20 M. 045 Parcela N° 001 Expediente 0033-028163/2007, Carpeta N° 21245, M.F.R. 1.145.473, C. 30 S. 20 M. 045 Parcela N° 2 a la Parcela N° 4, C. 30 S. 20 M. 045 Parcela N° 005 Expediente 0033-028227/2007, Carpeta N° 21000, M.F.R. 1.145.477, C. 30 S. 20 M. 045 Parcela N° 6 a la Parcela N° 9, desde este vértice 5 con ángulo de  $179^{\circ} 28'$  hasta el vértice 6 mide trece metros veintinueve centímetros, colindando con calle pública, desde este vértice 6 con ángulo de  $180^{\circ} 28'$  hasta el vértice 9 mide ciento ochenta y dos metros veintinueve centímetros, colindando con C. 30 S. 20 M. 052 Parcela N° 1 a la Parcela N° 2, C. 30 S. 20 M. 052 Parcela N° 003 Expediente 0033-026887/2007, Carpeta N° 21239, M.F.R. 1.145.572, C. 30 S. 20 M. 052 Parcela N° 4 a la Parcela N° 6, C. 30 S. 20 M.



052 Parcela N° 007 Expediente 0033-048451/2009, Carpeta N° 22678, M.F.R. 1.145.576, calle Peatonal, C. 30 S. 20 M. 051 Parcela N° 001 Expediente 0033-031517/2008, Carpeta N° 21522, M.F.R. 1.145.563, C. 30 S. 20 M. 051 Parcela N° 2 a la Parcela N°4, C. 30 S. 20 M. 051 Parcela N° 005 Expediente 0033-050068/2009, Carpeta N° 22973, M.F.R. 1.145.567 y cerrando la figura desde este vértice 9 con ángulo de 178° 03' hasta el vértice 10 mide cuarenta y un metros quince centímetros, colindando con C. 30 S. 20 M. 051 Parcela N° 009 Expediente 0033-062823/2011, Carpeta N° 24608, M.F.R. 1.332.485 y con la C. 30 S. 20 M. 051 Parcela N° 010 Expediente 0033-060081/2011, Carpeta N° 24123, M.F.R. 1.332.486; encerrando una superficie total de **OCHO HECTÁREAS DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS**.- Según CERTIFICADO CATASTRAL N° 667.439, emitido con fecha 29 de septiembre de 2.017, la Parcela no registra Afectaciones y en cuanto a Observaciones Formales se informa que el día 28/08/2017 se emitió el Certificado Catastral N° 649.777 sobre este inmueble, solicitado por Aliaga José María (h).- Esta Parcela tuvo estos cambios de nomenclaturas – Nomenclatura/s anterior/es: 11-01-01-30-19-001-114 – Fecha cambio: 22/07/2014.- **LE CORRESPONDE:** a la transmitente, por transferencia del dominio fiduciario que le efectuara el Sindicato Petrolero de Córdoba (SINPECOR), mediante Escritura N° 76 Sección “A” de fecha 30 de agosto de 2017, autorizada por mí; cuyo Primer Testimonio se inscribió en el Registro General de la Provincia con relación a la **Matrícula N° 136.813 del Departamento Capital (11)**.- A su vez, al Sindicato Petrolero de Córdoba (SINPECOR) en virtud a los siguientes antecedentes: a) Por el aludido Plano de Mensura, confeccionado por la Ingeniera Civil Marisa Belec, Matrícula Profesional 4529, tramitado ante la Dirección General de Catastro de la Provincia en Expediente

Provincial 0033-104728/2017, visado con fecha 23 de agosto de 2017 e inscripto en CPL bajo el diario 54/2 con fecha 28 de agosto de 2017.- **b)** por compra que le efectuara a la señora María Esther Martínez Minetti de Urrets Zavalía, casada, y con la correspondiente conformidad de su cónyuge, pese a ser el inmueble bien propio de la enajenante, mediante Escritura N° 16 de fecha 21 de febrero de 1989, autorizada por el Escribano de esta ciudad Lucrecio Lanza Castelli, titular del Registro 09; inscribiéndose su Primer Testimonio en el Registro General de la Provincia con relación a la Matrícula N° 136.813 del Departamento Capital (11).- **ASÍ APARECE** de los antecedentes y la relacionada escritura que para este acto tengo a la vista; doy fe.- Con el **CERTIFICADO NOTARIAL número 54.492** expedido a mi solicitud por el Registro General con fecha 03 de octubre del corriente año, que se incorporará a la presente escritura, se acredita que el dominio consta en la forma expresada, y que no figuran inhibición ni gravámenes que impidan disponer de sus bienes.- El inmueble se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas de la Provincia en **cuenta número 1101-2008440/2** con Base Imponible de \$ 41.475 y la siguiente Nomenclatura Catastral: C. 30 – S. 19 – M. 001 – P. 114.- **CONTINÚA EXPONIENDO** el representante de la entidad vendedora que realiza esta venta por el precio total y convenido de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO (USD 8.279.591)**, cuyo importe será abonado de la siguiente manera: **1)** En un plazo de 24 horas a contar desde la fecha presente, la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN (USD 1.000.000)**, mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Vendedora n° 3-300-0941626039-6 del Banco Macro S.A., CBU 2850300230094162603961; importe por el cual, una vez hecho efectivo se otorgará recibo y carta de pago. **2)** En un plazo de 24 horas a contar desde la fecha

  
JOSE MARIA ALLAGA  
ESCRIBANO TITULAR REG. 73  
CORDOBA

presente, la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES (USD 4.000.000)**, mediante transferencia a la cuenta comitente n° 2121, abierta ante Dracma S.A., Alyc Propio y Agente de Negociación Registro CNV n° 201, de títulos de deuda pública de la República Argentina, denominados en dólares estadounidenses y con cotización en dicha moneda en el mercado ByMA, en una cantidad tal que, liquidados al precio vigente al cierre de las operaciones del día hábil anterior al de la transferencia, su producido en dólares estadounidenses sea igual a la cantidad total de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES (USD 4.000.000)**. Los gastos y comisiones de adquisición de los títulos quedarán a cargo de la Compradora y los gastos y comisiones de venta a cargo de la Vendedora. Una vez hecho efectivo se otorgará recibo y carta de pago. 3) El día 15 de enero de 2018, la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES (USD 3.000.000)**, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada en el inciso 1) o, a opción de la Vendedora, mediante transferencia de títulos públicos con las características descriptas en el inciso 2), Se otorgará recibo y carta de pago una vez hecha efectiva la suma indicada. Y 4) El día 10 de noviembre de 2018, la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO CON SESENTA CENTAVOS (USD 279.591,60)**, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada en el inciso 1) o, a opción de la Vendedora, mediante transferencia de títulos públicos con las características descriptas en el inciso 2). En dicha oportunidad se otorgará formal recibo y carta de pago por el total del precio. Como consecuencia de lo enunciado el señor Fernando Alfonso María Reyna, en representación de la Fiduciaria del Sur S.A., fiduciaria del Fideicomiso Sinpecor, transfiere todos los derechos de propiedad, posesión, dominio y cualquier otro que sobre lo vendido tuviere o pudiere corresponderle, encontrándose en posesión material



la sociedad adquirente, en mérito a la tradición efectuada, obligando a FIDUCIARIA DEL SUR S.A. por razones de evicción y saneamiento conforme a derecho, y a abonar hasta el día de entrega de posesión todos los impuestos, tasas y servicios de toda índole que afecten a la propiedad.- **POR SU PARTE** Bartolomé Tomás Allende, Guillermo José Allende, y María Teresa Allende **DICEN:** que **ACEPTAN** esta venta otorgada a favor de **SANATORIO ALLENDE S.A.** en los términos consignados, por ser así lo convenido, y que se ha recibido de conformidad la posesión material del bien que se adquiere por tradición verificada en el día de la fecha.- En este estado los representantes de la parte compradora manifiestan aceptar que la cancelación de las sumas de dólares estadounidenses adeudadas en dicha moneda, o mediante la transferencia de títulos de la deuda pública nacional denominados en dólares y con cotización en la misma moneda, ha sido condición esencial tenida en cuenta por la parte vendedora para celebrar este contrato. Consecuentemente, la parte compradora en forma expresa e irrevocable renuncia a la facultad establecida en el Artículo nº 765 in fine del Código Civil y Comercial. Asimismo, la Compradora renuncia en forma incondicional e irrevocable a invocar la teoría de la imprevisión y onerosidad sobreviniente (Art. 1091, párrafo segundo del Código Civil y Comercial de la República Argentina), por poseer en la actualidad la cantidad de dólares estadounidenses billetes necesarios para cumplir con las obligaciones asumidas y, subsidiariamente para el caso de no poseerlos en el futuro, por conocer los riesgos de variación ostensible e imprevisible en el valor de la moneda extranjera en la República Argentina y asumir libre y expresamente dicho riesgo por ser una condición esencial para la realización de la presente operación. Manifiesta también el representante de la vendedora que, conforme surge del texto del contrato de fideicomiso inmobiliario Sinpecor, que el Comprador declara conocer y aceptar, el Sindicato Petrolero de

  
JOSE MARIA ALIAGA  
ESCRIBANO TITULAR REG. 73  
CORDOBA

Córdoba tiene la obligación de transferir al patrimonio fiduciario la parcela designada como Lote 115, inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo la matrícula, 136.814 del Departamento Capital (11), contigua al Lote 114 objeto de la presente venta. Queda expresamente pactado entre las partes que la Vendedora tendrá la obligación de donar al dominio público de la Municipalidad de Córdoba, un polígono con destino a calle pública, ubicado al este del Lote 115 y contiguo al Lote 114. Las dimensiones lineales, angulares y de superficie definitiva del polígono a donar estarán sujetos a la subdivisión del Lote 115 que finalmente aprueben los entes competentes. El Escribano Autorizante hace constar: **a)** Que se retiene a la parte vendedora, la suma de \$ 4.458.561 en concepto de anticipo del Impuesto a las Ganancias según Resolución General N° 2.139 de AFIP.- **b)** Respecto de la Resolución 21/2011 de la UIF, la sociedad adquirente formaliza esta compra con dinero proveniente de la actividad económica, conforme a la Certificación del Origen de los fondos que me acompaña el representante de la vendedora y que se agrega a la presente escritura.- **c)** Declaran todos los otorgantes bajo fe de juramento no revestir el carácter de Personas Expuestas Políticamente, en los términos de la Resolución 11/2011 de la Unidad de Información Financiera, habiendo leído la resolución y el listado integral relacionado en la misma.- Y **d)** Que la vendedora presenta Constancia de Alta - Venta de Inmuebles - Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI) número 37316610709859 vigente a la fecha, que en copia agrego a la presente escritura, luego de verificar su validez.-A los fines arancelarios la cotización del dólar estadounidense del Banco de la Provincia de Córdoba para el día hábil inmediato anterior es de \$ 17,95.- **LEÍDA** que le es a los comparecientes la presente escritura, ratifican su contenido y firman, ante mí; doy fe.-

*Escopia fie!, doy fe*

←

  
JOSE MARIA ALIAGA  
ESCRIBANO TITULAR REG. 73  
CORDOBA