

CONTRATO DE MUTUO

Ciudad de Buenos Aires, 15 de noviembre de 2022

Términos del contrato de Mutuo.

El presente contrato se instrumenta entre:

- 1.- **Carlos Daniel Lowenstein**, DNI 26.352.064, con domicilio en Soler 4929, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominado el/la "Mutuante"
- 2.- **Gerenciadora de Distritos S.A.**, CUIT N° 30-71780029-6, representada por **Diego Ezequiel Alvez**, DNI N° 27.387.900, en su carácter de Presidente, con domicilio en Cespedes 2362, piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominado el/la "Mutuaria"

En adelante, conjuntamente denominadas como las "Partes" e individual e indistintamente cualesquiera de ellas como la "Parte", y

PRIMERA: Mutuo

1.1. El Mutuante otorga un mutuo a la Mutuaria por la suma de US\$ 150.000 (Dólares estadounidenses ciento cincuenta mil), en adelante el "Mutuo", importe que la Mutuaria recibirá en tal carácter en los términos, plazos y condiciones previstos en el presente contrato.

1.2. La Mutuaria podrá afectar las sumas que reciba en mutuo exclusivamente a la obra del espacio y el cumplimiento de las inversiones y gastos comprometidos bajo la Oferta a ser presentada por el Renglón N° 2 en el marco de la Licitación Pública de etapa múltiple N° 10002-1485-LPU22, convocada por Resolución N° 73-SSABI/2022 del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

SEGUNDA: Desembolso del Mutuo.

La suma comprometida en Mutuo será entregada por el Mutuante a la Mutuaria al día siguiente al de la firma del Contrato de Concesión. El mutuo podrá ser desembolsado mediante la entrega en efectivo y/o el depósito o transferencia del importe, a la cuenta a ser informada por la Mutuaria.

RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP

TERCERA: Interés

El Mutuo devengará intereses en base a una tasa del 2 % (dos por ciento) anual. El interés será calculado, desde la fecha efectiva del desembolso del Mutuo y hasta la fecha de pago efectivo del capital y/o interés.

CUARTA: Vencimiento

4.1.- El Mutuo -capital e intereses- será cancelando de la siguiente manera:

- (i) El 31 de diciembre de 2026, la Mutuaria deberá pagar el 50 % (cincuenta por ciento) del monto del Mutuo y la totalidad del interés devengado a esa fecha.
- (ii) El 31 de diciembre de 2027, la Mutuaria deberá pagar el saldo del 50 % (cincuenta por ciento) del monto del Mutuo y la totalidad del interés devengado desde la fecha de pago efectivo del apartado (i) anterior.

En ambos casos, en oportunidad de cada pago deberá pagarse cualquier concepto accesorio que corresponda.

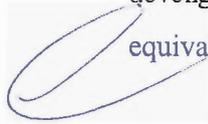
4.2.- La Mutuaria reconoce que el Mutuo constituye una obligación en dólares que debe pagar en tal manera en los términos del artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación. Por ende, queda expresamente establecido que, si como consecuencia de normas legales y/o reglamentarias, y/o por cualquier otra circunstancia legalmente admisible y ajena a su voluntad, la Mutuaria se viera impedida de pagar cualquier obligación bajo el Mutuo en la moneda pactada (incluyendo, sin limitación, por la imposibilidad de adquirir directamente los dólares estadounidenses necesarios para ello, como sucede en la actualidad según la normativa vigente), la Mutuaria podrá cumplir entonces con su obligación de pago entregando a tales fines a la Mutuante el importe equivalente en Pesos, o en la moneda de curso legal en la República Argentina que en el futuro pudiera reemplazarla, que sea necesario para adquirir en la plaza financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una cantidad de Bonos emitidos por la República Argentina en moneda extranjera, de la especie, serie y valor que elija la Mutuaria de manera tal que, vendidos en el mercado financiero de las Ciudades de Montevideo (República Oriental del Uruguay) o de Nueva York (Estados Unidos de Norteamérica) -a opción de la Mutuaria-, permitieran adquirir, neto y libre de cualquier comisión, gasto, tasa o impuesto, la cantidad de Dólares Estadounidenses correspondiente al importe del pago adeudado a la Mutuante. Para determinar en dicha eventualidad la cantidad de pesos, o de la moneda que pudiera reemplazarla, necesaria a los fines del pago mediante aplicación de la fórmula de cálculo indicada precedentemente,

RE-2022-45046755-GCABA-DGC-IMP


las Partes tomarán en consideración las respectivas cotizaciones que publique el diario Ámbito Financiero o El Cronista, a opción de la Mutuaria.

La Mutuaria renuncia expresamente a plantear la teoría de la imprevisión, lesión enorme y/o cualquier otra figura o instituto semejante, como así también a reclamar cualquier ajuste y/o revisión de lo pactado y/o modificación del precio convenido. En especial, la Mutuaria declara y reconoce expresamente que ha evaluado la formalización del presente contrato en el marco del contexto general vigente en la República Argentina, y ponderando los efectos que puede tener sobre sus obligaciones la aludida situación actual y/o la evolución de la cotización del Dólar Estadounidense (y su tipo de cambio) y expresamente renuncia a ampararse en cualquier normativa de emergencia y/o normativa cambiaria que se hubiera dictado y/o que pudiera dictarse en un futuro y que, en cualquier modo que fuere, le permitiera alterar sus obligaciones bajo el contrato en las forma en el mismo establecidas. En tal sentido, la Mutuaria declara que la aplicación y/o invocación de cualquier normativa de emergencia y/o la invocación de normativa cambiaria respecto del cumplimiento del Mutuo implicará la verificación de un incumplimiento de su parte y la dejará constituida en mora, con los efectos previstos bajo el presente contrato.


4.3.- La falta de pago del Mutuo a su fecha de vencimiento -o al vencimiento de cualquier prórroga que se hubiere acordado en forma expresa entre las Partes- dejará a la Mutuaria en mora automática, sin necesidad de intimación previa alguna, a partir de la cual, adicionalmente al interés se devengarán a favor del Mutuante intereses punitorios por todo concepto en base a una tasa diaria equivalente al 50 % (cincuenta por ciento) de la tasa diaria del interés.


4.4.- La Mutuaria podrá pagar anticipadamente el Mutuo mediante previa comunicación a la Mutuante con una anticipación no menor a 30 (treinta) días corridos. Los pagos anticipados podrán ser totales o parciales, conforme se acuerde entre las Partes. Cualquier pago anticipado se imputará en primer término a la cancelación de los intereses y accesorios devengados a esa fecha y en segundo término a capital. La realización de pagos parciales no altera el esquema de pagos previsto en la Cláusula 4.1. En caso de realizarse pagos anticipados parciales: (i) el esquema y forma de pago previsto en la Cláusula 4.1. se aplicará sobre el saldo del capital del Mutuo que resulte luego del / los pago/s parcial/es realizado/s y; (ii) el interés del primer pago que corresponda realizar conforme a la Cláusula 4.1. se devengará por el tiempo transcurrido desde la fecha del último pago parcial y la fecha en que se cancele el Mutuo conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1.

QUINTA: Terminación anticipada

RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP


El Mutuante no podrá declarar resuelto el presente Contrato en forma anticipada, por cualquier causa que fuera. En caso de mora o incumplimiento de la Mutuaria, aplicarán las sanciones y mecanismos previstos para la falta de pago o intereses por mora.

SEXTA: Imputación y forma de los pagos

6.1. Todos los pagos que la Mutuaria realice se imputarán en primer término a la cancelación de los intereses devengados a la fecha de pago, en segundo término, a cualquier otro accesorio y, en último término, a la cancelación de capital adeudado. La Mutuaria reconoce expresamente que la recepción de cualquier pago sin hacer manifestación alguna sobre los intereses devengados y/o accesorios no podrá considerarse como una renuncia a los mismos.

6.2. Todos los pagos adeudados por la Mutuaria al Mutuante bajo el presente Contrato deberán realizarse mediante la entrega de cheques propios o de terceros y/o mediante pagos en efectivo y/o depósito o transferencia bancaria a las cuentas bancarias a ser informadas por la Mutuante.

6.3. Los pagos realizados en efectivo se acreditarán con los datos que surjan del recibo emitido por la Mutuante.


SEPTIMA: Pagos libres de gastos, impuestos y compensaciones


Todos los pagos serán realizados en su totalidad, libres de impuestos, deducciones o retenciones de cualquier naturaleza. Si el Mutuario resultare obligado por ley o reglamentación a efectuar cualquier reducción o retención (a cuenta de impuestos o cualquier otro tipo) sobre cualquiera de los pagos, y no existiendo exenciones aplicables, el Mutuario deberá, junto con dicho pago, efectuar el pago de las sumas adicionales asegurando que la Mutuante reciba, libre de impuestos, deducciones o retenciones, la suma total que habría recibido si dicha deducción o retención no hubiera resultado aplicable. El Mutuario deberá entregar a la Mutuante copia de los certificados impositivos, recibos oficiales o cualquier otro documento que demuestre que el monto total de la deducción o retención ha sido pagado a la autoridad fiscal o a cualquier otra autoridad competente.

OCTAVA: Garantía

El Mutuante reconoce que la principal garantía para el repago del mutuo está constituida por la adjudicación y explotación del Espacio. Por lo tanto, en la medida que el Espacio sea explotado en forma efectiva por la Mutuaria, no tendrá derecho a solicitar el otorgamiento de garantías. En caso de suspensión temporal del negocio y/o disminución significativa en los ingresos del negocio de la Mutuaria, el Mutuante podrá solicitar el otorgamiento de caución sobre las acciones de la Mutuaria

RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP



como garantía del pago del Mutuo. En ese caso las Partes acordarán la forma de instrumentación de esta garantía.

NOVENA: Prohibición de cesión

Ninguna de las Partes podrá ceder el presente Contrato ni las acciones y derechos que resultan del mismo sin el consentimiento previo expreso de la otra Parte.

DECIMA: Gastos

Cada Parte soportará sus propios gastos, inclusive los honorarios y gastos de cualquier tercero que asistiera a dicha Parte, incurridos con relación al presente Contrato y la consumación de las operaciones contempladas en los mismos. Las Partes manifiestan que han contado con el debido asesoramiento legal y financiero con relación al presente Contrato. Ninguna persona, tiene o tendrá, como consecuencia y/o con relación al perfeccionamiento del presente Contrato, ningún derecho a la percepción de comisión, honorario o compensación alguna como comisionista, representante, intermediario o prestador de servicios. Cada una de las Partes será responsable del pago de cualesquiera de los conceptos antedichos a los profesionales cuyos servicios hubiere contratado, y mantendrá indemne a la otra Parte respecto de cualquier reclamo que a esta última efectúen aquéllos por tales conceptos.



DECIMOPRIMERA: Inexistencia de renuncia de la Mutuante

El hecho de que el Mutuante no exija o se demore en ejercer cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud del presente no constituirá la renuncia a los mismos; asimismo, el ejercicio individual o parcial de los mismos no evitará otro ejercicio o el ejercicio futuro o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o privilegio.

DECIMOSEGUNDA: Renuncia de acciones de la Mutuaria

En caso de ejecución del presente contrato de préstamo, la Mutuaria sólo podrá oponer excepciones de pago documentado o condonación del Mutuo por parte de la Mutuante, renunciando expresamente a cualquier otra defensa o excepción que le corresponda conforme al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

DECIMOTERCERA: Vigencia

13.1.- El presente Contrato queda perfeccionado en este acto, con la firma del presente documento entre las Partes, por lo que el desembolso del Mutuo sólo quedará condicionado a la firma del Contrato de Concesión.

RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP

Juez

13.2.- El presente Contrato quedará resuelto de pleno derecho en caso que la Mutuaria no resulte adjudicataria en la Licitación y/o por cualquier motivo no se firme el Contrato de Concesión.

DECIMOCUARTA: Legislación – Domicilios – Jurisdicción

14.1.- Este Contrato se rige por la legislación vigente en la República Argentina.

14.2.- Las Partes constituyen los siguientes domicilios especiales, en los que se tendrán por válidas todas las notificaciones y diligencias que se practiquen:

- (i) El Mutuante en el domicilio indicado en el encabezado del presente Contrato.
- (ii) La Mutuaria en el domicilio que notificará expresamente por nota a la Mutuante, por efecto de la cual se tendrá por aceptada la oferta para la formalización del presente contrato.

Las Partes podrán modificar los domicilios especiales, mediante notificación fehaciente a la otra Parte con 15 (quince) días corridos de anticipación. Todo nuevo domicilio deberá ubicarse dentro de jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El nuevo domicilio tendrá efectos a partir de la fecha de recepción de la notificación del cambio por la otra Parte.

14.3.- A todos los efectos judiciales y extrajudiciales que surjan del presente, las Partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios Nacionales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder,

DECIMOQUINTA: El Impuesto de Sellos que pudiera recaer sobre el presente Contrato y/o todo impuesto que alcance los depósitos y/o transferencias se encontrará a cargo de la Mutuaria.



LA CERTIFICACION SE REALIZA EN FOJA F018185949
QUE SE ANEXA. - Buenos Aires, 15/11/2022



Norma E. Juez
ESCRIBANA
MAT 5532

RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP

Juez



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404



F 018185949



1 Buenos Aires, 15 de noviembre de 2022 . En mi carácter de escribano
2 Adscripta, interinamente a cargo del registro 1419 de Capital Federal
3 CERTIFICO: Que la/s firmas que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 169 del LIBRO
6 número 10, Registrado Nº153251 es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 Carlos Daniel LOWENSTEIN, DNI. 26.352.064 y Diego Ezequiel ALVEZ, DNI. 27.387.900,
9 justifican su identidad en los términos del artículo 306, del Código Civil y Comercial, inciso
10 b), por ser de mi conocimiento.- Manifiestan actuar, el primero, por su propio derecho y el úl-
11 timo, manifiesta actuar en su carácter de Presidente de GERENCIADORA DE DISTRITOS
12 SA, CUIT.30-71780029-6, sede social en Céspedes 2362, piso 11, de esta Ciudad, persone-
13 ría que acredita con el estatuto social, por escritura 185, del 03 de octubre de 2022, al folio
14 833, ante el escribano Nicolás Machiavello, adscripto al registro 414 de CABA, inscripta el
15 17/10/2022, Nº 19141, libro 110 SA.- Manifiesta bajo su responsabilidad que su cargo conti-
16 núa en plena vigencia.- La presente no juzga sobre forma y contenido del documento que
17 consiste en Contrato de Mutuo.- La certificación se realiza en foja original F018185949 y
18 el duplicado en foja anexo F003937895.-
19
20
21
22
23
24
25




RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP



F 018185949

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49

RE-2022-45046755-GCABA-DCCOMP

G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la
defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

**Hoja Adicional de Firmas
Oferta**

Número: RE-2022-45046755-GCABA-DGCOYP

Buenos Aires,

Viernes 2 de Diciembre de 2022

Referencia: Contrato de Mutuo - Carlos Daniel Lowenstein y Gerenciadora de Distritos SA.pdf

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.12.02 11:14:32 -03'00'

Ríos Rodrigo Augusto
Asesor legal
D.G. CONCESIONES Y PERMISOS
MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO Y PRODUCCION

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.12.02 11:14:33 -03'00'