

COPIA FIEL

CONSTITUCION DE USUFRUCTO CON CARGO: "CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.A.U." fiduciaria del "Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur S.E." a "CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO". ESCRITURA NÚMERO CIENTO VEINTICUATRO.- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los veintiséis días del mes de mayo del año dos mil veintiséis, ante mí, Escribano autorizante, comparecen las personas que expresan sus datos personales como a continuación se indica: por un parte, **Karina Andrea BURIJSON**, argentina, [REDACTED], nacida el 30 de septiembre de 1967, titular del Documento Nacional de Identidad [REDACTED], CUIL [REDACTED], domiciliada en la calle [REDACTED], de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y por la otra, **Sergio Gabriel COSTANTINO**, argentino, [REDACTED], nacido el 15 de septiembre de 1971, titular del Documento Nacional de Identidad [REDACTED], CUIT [REDACTED], domiciliado en la calle [REDACTED] de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires y **Martín Ariel SAIZ**, argentino, [REDACTED], nacido el 12 de marzo de 1985, titular del Documento Nacional de Identidad [REDACTED], CUIT [REDACTED], domiciliado en la calle [REDACTED] de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ambas partes son personas mayores de edad: Karina Andrea Burijson, a quien conozco personalmente, y Sergio Gabriel Costantino y Martín Ariel Saiz acreditan sus identidades con los documentos idóneos (artículo 306, inciso a, del Código Civil y Comercial de la Nación), cuyas copias autenticadas se agregan a la presente escritura. **CARÁCTER EN QUE LAS PARTES INTERVIENEN:** 1) Karina Andrea Burijson interviene en su carácter de Presidente de

CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.A.U., continuador de Corporación Buenos Aires Sur S.E., C.U.I.T. [REDACTED], con domicilio en la [REDACTED] de esta Ciudad. Asimismo, la sociedad Corporación Buenos Aires Sur S.A.U actúa en su carácter de fiduciaria del "Fideicomiso Corporación Buenos Aires Sur S.E.", C.U.I.T. [REDACTED], en adelante "**LA FIDUCIARIA**" tal como más adelante se acreditará. 2) Sergio Gabriel Costantino y Martin Ariel Saiz intervienen en nombre y representación, en su carácter de Presidente y Secretario de la Comisión Directiva de "**CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO**" Asociación Civil, CUIT [REDACTED], con domicilio en [REDACTED], de esta Ciudad, tal como más adelante se acreditará. Y los comparecientes, previo asegurarme la plena vigencia y alcance de la representación invocada, **DICEN: PRIMERO:** Que LA FIDUCIARIA constituye **USUFRUCTO GRATUITO** a favor de "**CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO**" Asociación Civil, sobre el inmueble que de acuerdo a su título antecedente se designa como **PARCELA SEIS A** con frente a la **AVENIDA LA PLATA** número **MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO y MIL SEISCIENTOS TREINTA**, calle **INCLAN** números **CUATRO MIL TRESCIENTOS, CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE, CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS, CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO, CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS, CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS** y calle **JOSÉ MARMOL** número **MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE**, el que de acuerdo al Plano de Mensura característica M-267-2016 mide



COPIA FIEL

y linda: por su frente al Oeste Sud Oeste (línea E1-D1) mide cuarenta y nueve metros y linda con la Avenida La Plata, por su costado está formado por una línea compuesta de nueve tramos que miden: línea D1-C1 rumbo Nord Nord Oeste mide cuarenta y nueve metros ochenta centímetros y linda con las Parcelas 11,9, 8 y 7 de la Manzana 138; línea C1-B1, rumbo Oeste Sud Oeste que mide veintidós metros noventa y tres centímetros y limita con la Parcela 7 de la Manzana 138; línea B1-A1 rumbo Nord Nord Oeste mide cincuenta y dos metros cincuenta y cuatro centímetros y linda con la calle Inclán; línea A1-Z rumbo Este Nord Este mide cuarenta y dos metros un centímetro y linda con la Parcela 5 de la Manzana 151; línea Z-Y rumbo Nord Nord Este mide noventa y tres metros sesenta y seis centímetros lindando con las Parcelas 5, 4 y 3 de la Manzana 151; línea Y-X rumbo Este Nord Este mide ochenta y nueve centímetros y limita con la Parcela 3 de la Manzana 151; línea X-W rumbo Nord Nord Oeste mide cinco metros cuarenta y un centímetros y linda también con la Parcela 3 de la misma manzana; línea W-V, rumbo Este Nord Este mide noventa y nueve centímetros y limita con la Parcela 64 de la Manzana 151; línea V-U rumbo Nord Nord Oeste mide veinte metros catorce centímetros lindando con la Parcela 64 de la Manzana 151; por su contrafrente al Este Nord Este (línea U-T) que mide nueve metros cuarenta y nueve centímetros y linda con la calle José Mármol y por su otro costado línea compuesta por tres tramos a saber: línea T-S rumbo Sud Sud Este mide diecinueve metros noventa y seis centímetros que linda con la Parcela 62 de la Manzana 150; línea S-R rumbo Este Nord Este mide cuatro metros noventa y un centímetros lindando con la parcela

sesenta y dos de la misma Manzana y línea R-E uno rumbo Sud Sud Este mide doscientos dos metros por donde limita con la Parcela 6b de la Manzana 137A, lo que hace una **SUPERFICIE TOTAL** de **OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS.** **NOMENCLATURA CATASTRAL:**

Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137A, Parcela 6a.- Partida: 459.176 D.V. 05. Valuación Fiscal Homogénea: \$254.876.073,66.- Valor Inmobiliario de Referencia: \$870.350.842,14.- **SEGUNDO: PLAZOS.** El presente usufructo se constituye por 50 (cincuenta) años, plazo máximo que establece el artículo 2152 del Código Civil y Comercial, a contar desde la presente. **TERCERO: CARGOS.** El presente usufructo se constituye en el marco de la Ley Nro. 6441 y Ley Nro. 5704 en consecuencia de ello, la Usufructuaria se reconoce, acepta y se obliga a cumplir los siguientes **CARGOS:**

a) La construcción en el inmueble afectado a usufructo (Zona 1Anexo I – 2.1 EE91 - Ley N° 6441 - GCBA) de 1 (una) plaza conforme *zona destinada a espacios verdes parquizados, de uso público y control de acceso* de al menos unos mil seiscientos metros cuadrados (1600 m²), conforme la normativa vigente.

b) Proporcionar anualmente entre quince (15) y cuarenta (40) becas en cada una de las disciplinas deportivas, las cuales se anuncian en "*Propuestas de vacantes para convenio con CBAS SAU*" a partir de la entrada en vigencia del presente usufructo. Asimismo, la usufructuaria, a partir de la entrada en vigencia del presente, se obliga a otorgar doscientas (200) vacantes en colonias de vacaciones. Por último, la usufructuaria se obliga a crear veinte (20) becas anuales, a otorgarse en



COPIA FIEL

el instituto educativo a crearse. El plazo para este último cumplimiento es de diez (10) años, en caso de no haber creado dicho instituto las becas anuales deberán ser aplicadas en otras instituciones de enseñanza inicial, primaria y secundaria de educación de gestión privada. **c)** La construcción de 5 (cinco) playones deportivos, dentro del plazo de cinco (5) años desde la firma del presente, con las características del croquis que las partes suscriben en este acto y se adjunta a la presente, los mismos deben ser ubicados en la "Comuna 8" y en la "Villa 20". Los playones deportivos deberán ser construidos en los espacios que a requerimiento la usufructuaste designe. **d)** La Usufructuaria establecerá cupos y prioridades para los habitantes de la Comuna 8 y Barrio 20 para los empleos que genere el desarrollo y posterior sostenimiento del proyecto Nuevo Estadio San Lorenzo. **e)** El mantenimiento, limpieza, seguridad, higiene, renovación y amoblamiento urbano, en la totalidad del inmueble mientras se extienda este usufructo, todo esto en razón y en cumplimiento de lo reflejado en la Ley N° 5704, N° 644, sus anexos, y normas complementarias vigentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las obras previstas deben comenzar a partir de la firma del presente, y con plazo de diez (10) años deberán estar al menos cumplida la certificación de obra de no menos de un veinte por ciento (20%) de la obra del Nuevo Estadio y Sede Social de la asociación usufructuaria. En caso de que el usufructuario no cumpla con el presente cargo, la usufructuante podrá de pleno derecho resolver el presente usufructo, además de lo prescripto en el artículo 2152 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin derecho a resarcimiento alguno a la usufructuaria.

Asimismo, queda expresamente establecido que en caso de que la usufructuaria realice cualquier actividad comercial en el inmueble objeto del usufructo, las partes deberán ponerse de acuerdo en fijar un canon, establecido de mutuo acuerdo por las mismas. En caso de falta de acuerdo o mientras se extienda la negociación para fijar el canon, la usufructuaria deberá abonar un porcentaje de la facturación bruta mensual en concepto de canon retributivo del usufructo. Dicho porcentaje deberá fijarse dentro del año calendario de iniciadas las actividades lucrativas. La falta de acuerdo entre las partes producirá la extinción del presente usufructo. **CUARTO:** La representante de LA FIDUCIARIA declara: 1) Que transmite a la usufructuaria todos los derechos inherentes al usufructo y posesión. 2) Que actúa en ejercicio de las facultades conferidas por el contrato de fideicomiso, que la autorizan a gravar, transferir y/o disponer, en todo o en parte, de los bienes fideicomitidos, incluso a título gratuito cuando los objetivos del fideicomiso así lo requieran. 3) Manifiesta con carácter de declaración jurada que se encuentra incluida en la Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente, establecida por el artículo 2, inciso d, de la Resolución UIF 35/2023 y sus modificatorias, por detentar el cargo aquí acreditado, agregando que la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U está incluido en el Listado de Sujetos Obligados de la Ley Nacional 25.246. **QUINTO:** Los representantes de "CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO" Asociación Civil por la presente aceptan el usufructo constituido a favor de su representada, y agregan: 1) Que la misma se encuentra en posesión material del inmueble objeto de la presente, por



COPIA FIEL

tradición efectuada antes de ahora. 2) Que acepta y se obliga al cumplimiento de los CARGOS establecidos en la presente. 3) Manifiestan con carácter de declaración jurada que Sergio Gabriel Costantino se encuentra incluido en la Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente, y Martín Ariel Saiz NO se encuentra incluido y/o alcanzada en la Nómina mencionada, agregando que su representada no se encuentra incluida en el Listado de Sujetos Obligados de la Ley Nacional 25.246. **SEXTO: AMBAS PARTES DECLARAN.** i) Que en virtud de lo expuesto, el "CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO" Asociación Civil queda como único **usufructuario** de la totalidad del inmueble, y LA FIDUCIARIA como **nuda propietaria** de la totalidad del inmueble; rogando así su inscripción en el asiento registral correspondiente. ii) Que han acordado todo lo referente a cualquier deuda por impuestos y servicios, quedando a cargo de la usufructuaria toda deuda que pudieran exigírseles, liberando al escribano autorizante de toda responsabilidad al efecto. iii) Ambas partes declaran bajo juramento que: a) Conocen el contenido de la Resolución UIF 29/2013 y no se encuentran incluidas en el Listado Unificado de Terroristas ni son personas involucradas con el financiamiento del terrorismo. b) Otorgan el presente acto con plena capacidad, de acuerdo con los principios de buena fe. c) Conocen la normativa que establece que la ausencia de capacidad de ejercicio para los actos no puede ser alegada si se actúa con dolo, el que se configura con la producción de un daño intencional o con la manifiesta indiferencia por los intereses ajenos (el inciso a del artículo 31 y los artículos 9, 961, 388, 271 y 1724 del Código Civil y Comercial de la Nación). e) Que la

eficacia del presente se encuentra condicionada a la ratificación de la Asamblea General Extraordinaria del "CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO" Asociación Civil convocada para el 16 de junio de 2026. El compareciente se obliga a entregar al autorizante copia del acta de asamblea referida dentro de los 5 (cinco) días contados a partir de su celebración. La falta de cumplimiento a lo establecido en la presente o el eventual rechazo por parte de la asamblea convocada, resolverá el presente usufructo de pleno derecho. Yo, el autorizante, **HAGO CONSTAR: I.- ACREDITACIÓN DE REPRESENTACIÓN:** 1) Karina Andrea Burijson acredita la representación de "**CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.A.U.**", continuadora de "**CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.E.**" con la siguiente documentación: a) Escritura Pública de Adecuación y Aumento de Capital número 486, de fecha 27 de agosto del 2024, pasada ante el Escribano de esta Ciudad, Francisco Lartirigoyen, al folio 1688, y Escritura Complementaria otorgada por Escritura Pública número 631 del 17 de octubre de 2024, pasada ante Escribano Francisco Lartirigoyen al folio 2269, del registro 250 a su cargo, ambas inscriptas en la Inspección General de Justicia, con fecha 4 de noviembre de 2024, bajo el número 20.202, del Libro 119, Tomo de Sociedades por Acciones, de la que surge que dicha sociedad es continuadora de "Corporación Buenos Aires Sur S.E."; b) Decreto número 62/26 de fecha 12 de febrero de 2026 publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 7306, del día 13 de febrero de 2026, que designa a la señora Karina Andrea Burijson como Presidente del Directorio; c) Acta de Asamblea de Accionistas N° 3 del 13 de marzo de 2026, por la que



COPIA FIEL

designan los integrantes del directorio y se distribuyen los cargos obrante a fojas 9 a 13 del Libro de Actas de Asambleas número 1, rubricado el 28 de noviembre de 2024 en la Inspección General de Justicia bajo el número RL-2024-130794028-APN-DSC#IGJ; d) Acta de Directorio N° 18 del 21 de mayo de 2026, por la que se autoriza el otorgamiento de la presente obrante a fojas 112/122 del Libro de Actas de Directorio número 1, rubricado el 28 de noviembre de 2024 en la Inspección General de Justicia bajo el número RL-2024-130794147-APN-DSC#IGJ; y e) Asimismo la sociedad Corporación Buenos Aires Sur S.A.U actúa en su carácter de fiduciaria del **"FIDEICOMISO CORPORACION BUENOS AIRES SUR S.E."**, C.U.I.T. [REDACTED], constituido por Escritura Pública número 893, del 14 de diciembre de 2001, pasada ante el citado Escribano Gaitán, al folio 5077 del registro 1481 a su cargo, inscrita en el Registro Público de Contratos de Fideicomisos, el 5 de julio de 2016, bajo el número RL-2016-16751894-DGEGRAL, cuya primera copia, de donde surgen facultades suficientes, tengo a la vista para este acto. La documentación relacionada, en original tengo a la vista para este acto, la mencionada en los puntos a), y c), en copia autenticada se encuentra agregada al folio 313, protocolo del corriente año, la mencionada en el punto d) en copia autenticada se agrega a la presente escritura y la mencionada en el punto b) es de público y notorio conocimiento. Declarando la representante, que su designación se encuentra vigente, y que la documentación relacionada, es la única documentación habilitante que a la fecha justifica la personería por ella invocada. 2) Sergio Gabriel Costantino y Martín Ariel Saiz, acreditan su carácter de Presidente y

Secretario, respectivamente, del **“CLUB ATLETICO SAN LORENZO DE ALMAGRO” Asociación Civil** con la siguiente documentación: a) Texto ordenado y Reforma de Estatuto, otorgado por escritura pública número 286 del 14 de septiembre de 2021, pasada ante la Escribana de esta Ciudad, María Florencia Clérici al folio 970 a su cargo, que fue Inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 6 de octubre de 2021, bajo el número 1228 inscripta al Libro 2 AC de Asociaciones Civiles. De dicho reordenamiento surge que la sociedad se constituyó mediante i) Estatuto Social aprobado por Decreto número 12154 de fecha 1 de junio de 1927; ii) Reforma introducida por la Asamblea de fecha 10 de septiembre de 1966, aprobada por la Resolución de Secretaria de Estado 1095 de fecha 27 de julio de 1967; iii) Reforma introducida por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de diciembre de 1996, inscripta en la Inspección General de Justicia, según Resolución 178 de fecha 10 de marzo de 1998; iv) Reforma introducida por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 6 de diciembre de 1999, inscripta en la Inspección General de Justicia, según Resolución 1178 de fecha 24 de octubre de 2000; v) Reforma introducida por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2003, inscripta en la Inspección General de Justicia, según Resolución de fecha 7 de abril de 2004, expediente número 351190/953/384668/2004; b) Acta de Asamblea de fecha 22 de diciembre de 2025, obrante a fojas 123, de su respectivo Libro de Actas de Asamblea de donde surge la Designación de Directorio; c) Acta de Comisión Directiva Transitoria de fecha 23 de diciembre de 2025, obrante a fojas 135, del Libro de Actas de Comisión Directiva

número 13, rubricado en la Inspección General de Justicia bajo el número IF-2021-116988163-APN-DSC#IGJ de asunción y aceptación de cargos y

d) Acta de Comisión Directiva número 17 de fecha 25 de mayo de 2026 especial para éste acto obrante a fojas 172 del Libro de Comisión Directiva número 13 citado, en la que se autoriza a los comparecientes a suscribir la presente, supeditando a la eficacia del presente a la ratificación de la Asamblea General Extraordinaria convocada para el día 16 de junio de 2026 a las 19 horas, en primer llamado y a las 20 horas en segundo llamado, en el Polideportivo Roberto Pando ubicado en la calle José Mármol 1715 CABA.

II) TITULO ANTECEDENTE. Le corresponde a LA FIDUCIARIA por permuta que celebrara con la sociedad INC S.A. por escritura pública número 123 del 21 de mayo de 2026, pasada ante el Escribano Lucas Patricio Kiss, al folio 480, adscripto a este Registro Único Notarial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la que se inscribirá con anterioridad a la presente.

III) CERTIFICADOS REGISTRALES: Con los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires con fecha 13 y 12 de mayo de 2026 bajo los números E00407186C2026, el de dominio y E00405329C2026, el de inhabilidades, que agrego a la presente a excepción de la inhabilitación que se encuentra agregada al folio 480, protocolo corriente, se acredita que el dominio consta inscripto en la forma relacionada y no reconoce hipotecas, embargos, litis ni otras restricciones, no encontrándose la nuda propietaria inhabilitada para disponer de sus bienes.

IV) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: Con los certificados administrativos que se agregan a la presente, se acredita

que el inmueble no posee deuda por impuestos municipales ni por Agua y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA) hasta el día de la fecha.- **V)**
ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS: La operación que se instrumenta se efectuó en virtud de lo actuado en el Expediente Electrónico Administrativo número **EX-2026-24321061-GCABA-CBAS.**- LEO esta escritura a los comparecientes, quienes así la otorgan y firman ante mí, doy fe.



Francisco Lartiguey
Escribano General de Gobierno
CABA

COPIA FIEL