

**FOLIO 138. PRIMERA COPIA. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.**

**ESTATUTO “ESTANCIA LOS HUEMULES S.A.”-----**

**ESCRITURA NÚMERO CUARENTA Y CUATRO.-----**

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a dieciseis días del mes de enero del año Dos Mil Cuatro, ante mi escribano Autorizante comparecen: **Lionel Ernesto Carlos SAGRAMOSO**, argentino, casado, nacido el 6 de noviembre de 1963, de profesión empresario, titular de Documento Nacional de Identidad 16.139.775, C.U.I.L. 20-16139775-0, domiciliado en Avenida Corrientes 531 Piso Séptimo de esta Ciudad; **Jaime Alfredo SMART**, argentino, casado, nacido el 18 de octubre de 1961, de profesión empresario, titular de Documento Nacional de Identidad 14.621.748, C.U.I.T. 20-14621748-7, domiciliado en Brasil 240 Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires; y **Pablo Emilio de TEZANOS PINTO**, argentino, divorciado, nacido el 8 de octubre de 1964, de profesión empresario, titular de Documento Nacional de Identidad 17.232.829, C.U.I.T. 20-17232829-7, domiciliado en Avenida Corrientes 531 piso séptimo de esta Ciudad.- Los comparecientes son personas hábiles y de mi conocimiento, doy fe y **DICEN**: Que han resuelto constituir una Asociación Civil sin fines de Lucro bajo la forma de Sociedad Anónima, conforme lo establece el Artículo 3º de Ley 19.550, que se ajustará a las disposiciones de la Ley 19.550 y se regirá por las siguientes cláusulas: **ESTANCIA LOS HUEMULES S.A. – DENOMINACIÓN – DOMICILIO – PLAZO**: Artículo 1º: Bajo la denominación “**ESTANCIA LOS HUEMULES S.A.**”, se constituye una Asociación Civil sin fines de Lucro bajo la forma de Sociedad Anónima, conforme lo establece el Artículo 3º de Ley 19.550. Tiene su domicilio legal

en jurisdicción de la ciudad de Buenos Aires. **Artículo 2º:** Su duración es de noventa y nueve años, contados desde la fecha de su inscripción en la Inspección General de Justicia. Dicho plazo podrá ser prorrogado por decisión de la asamblea Extraordinaria de accionistas. **OBJETO. Artículo 3º.** Tiene por objeto A) Desarrollar y promover directamente o por terceros en la Estancia Los Huemules (ELH), que se ubica en el Departamento Lago Argentino, Ruta Provincial 23, Provincia de Santa Cruz, la realización de actividades turísticas de baja incidencia ambiental. La ELH de 5.786 hectáreas 85 áreas 25 centiáreas, consta de las siguientes zonas: el sector de la Urbanización denominado Casco (C) que ocupa aproximadamente el 4,37% de la ELH y el sector del Area Natural Protegida (no urbanizable) denominado de la Reserva (R) que ocupa aproximadamente el 95,63% de la ELH, donde se mantendrá -a perpetuidad- la especificidad de la zonificación establecida. Ambos sectores (C y R) poseen Inmuebles Particulares y Espacios Comunes no urbanizables de acceso público; estos últimos indivisibles y de gran superficie. Dicha situación dominial garantiza que el área declarada como R permanecerá siempre vinculada a la C lo cual evita todo riesgo de una posterior subdivisión y cambio de las pautas de uso y ocupación del suelo. B) Promover y Fomentar por todos los medios posibles la preservación de los bosques naturales y la fauna asociada, junto al uso racional de los recursos hídricos, el respeto por el paisaje cordillerano, su historia y cultura. C) Promover y Fomentar la aplicación de técnicas, programas y/o proyectos tendientes a evitar la contaminación y el impacto ambiental y lograr la disminución de los efectos nocivos de desechos, sustancias efluentes, objetos o residuos peligrosos y todo lo concerniente a

la vigilancia y seguridad ambiental. D) Realizar las obras de urbanización necesarias en los espacios comunes urbanizables. E) Realizar la administración de la Estancia Los Huemules. F) Promover la realización de actividades sociales, culturales y recreativas en la ELH para los accionistas.

**CAPITAL – ACCIONES – TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES – MORA EN**

**LA INTEGRACIÓN:** **Artículo 4º:** El Capital Social es de TRECE MIL OCHENTA PESOS, (\$ 13.080.-) representado por 109 acciones ordinarias nominativas no endosables, de ciento veinte pesos (\$ 120.-) valor nominal cada una. El capital se divide en dos clases de acciones ordinarias nominativas no endosables, de acuerdo al siguiente detalle: I) 15 Acciones Clase “A”, representativas del 13,76 por ciento del capital social, con derecho a cinco (5) votos cada una; y II) 94 Acciones Clase “B”, representativas del 86,24 por ciento del capital social, con derecho a un (1) voto cada una.- La proporción entre las acciones Clase “A” y Clase “B”, respecto del total del capital social, con derecho a voto, se mantendrá en todos los aumentos de capital en acciones ordinarias, nominativas no endosables.- La Asamblea Ordinaria, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550, podrá aumentar el capital social hasta el quíntuplo de su monto, pudiendo delegar en el Directorio la época de emisión, forma y condiciones de pago.- Todo aumento de capital social resuelto por Asamblea será elevado a escritura pública.

**Artículo 5º:** Las acciones son libremente trasmisibles a terceros.- La transmisión de las acciones tendrá efecto frente a la sociedad a partir del momento en que el cedente y el adquirente, en forma conjunta, lo comuniquen fehacientemente al Directorio.- **Artículo 6º:** Las acciones y los certificados provisionales que se emitan tendrán las menciones del artículo

211 de la ley 19.550. Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción. **Artículo 7º:** En caso de mora en la integración del capital el directorio queda facultado para proceder de acuerdo con lo determinado por el artículo 193 de la ley 19.550. **ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN: Artículo 8º:** La dirección y administración de la sociedad está a cargo de un Directorio compuesto del número de miembros que fije la Asamblea, sin distinción de clases, entre un mínimo de tres y un máximo de doce con mandato por tres ejercicios. La Asamblea podrá elegir igual o menor número de suplentes, los que se incorporarán al directorio por el orden de su designación. La Asamblea fijará el número de directores así como su remuneración. El Directorio sesionará con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros titulares y resuelve por mayoría de los presentes; en caso de empate el Presidente o quien lo reemplace desempatará votando nuevamente. El Directorio, en su primera reunión, designará un Presidente, pudiendo en caso de pluralidad de titulares, designar un Vicepresidente que suplirá al primero en su ausencia o impedimento. Los directores son reelegibles indefinidamente. Los directores suplentes serán designados para reemplazar, en el orden de su designación, a los directores titulares en caso de ausencia, renuncia, incapacidad o fallecimiento, hasta la próxima Asamblea Ordinaria, o en caso de ausencia temporaria, mientras dure la misma.- Si agotado el número de suplentes se producen nuevas vacantes, se convocará a Asamblea de Accionistas para designar al reemplazante, o el Síndico Titular podrá nombrar al reemplazante hasta la próxima Asamblea Ordinaria.- Los directores, aún después de terminado el ejercicio, en el que vencen sus mandatos, continuarán en funciones hasta que se constituya el

nuevo Directorio elegido por la Asamblea de Accionistas.- **Artículo 9º:** Los directores deben prestar la siguiente garantía: Depositar cada uno, en la caja de la sede social, la suma de doscientos pesos (\$ 200.-) o su equivalente en títulos valores oficiales, mientras dure la vigencia de sus respectivos mandatos y hasta tanto se apruebe su gestión, suma que no devengará interés alguno. **Artículo 10º:** El Directorio tiene todas las facultades para administrar y disponer de los bienes sociales, incluso aquellas para las cuales se requieren poderes especiales conforme al artículo 1.881 del Código Civil y artículo 9 del Decreto ley 5965/63. Puede en consecuencia celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos jurídicos que tiendan al cumplimiento del objeto social, entre ellos: operar con los Bancos de la Nación Argentina, de la Provincia de Buenos Aires, Hipotecario Nacional y demás instituciones de crédito oficiales y privadas, establecer agencias, sucursales u otra especie de representación dentro o fuera del país, otorgar a una o más personas poderes judiciales, inclusive para querellar criminalmente, extrajudiciales con el objeto y extensión que juzgue convenientes; aceptar la transmisión de las acciones nominativas o rechazarlas de acuerdo con el Artículo 5º. La representación legal de la sociedad corresponde al Presidente del Directorio o al Vicepresidente en su caso, cuyas firmas obligarán a la sociedad. **FISCALIZACIÓN. Artículo 11º:** La fiscalización de la sociedad estará a cargo de un Síndico titular elegido por la Asamblea por el término de un año. La Asamblea deberá elegir un suplente por el mismo término. **ASAMBLEAS. Artículo 12º:** Toda Asamblea debe ser citada simultáneamente en primera y segunda convocatoria en la forma establecida para la primera por el Artículo 23 de la Ley 19.550. La

Asamblea en segunda convocatoria ha de celebrarse el mismo día, una hora después de la fijada para la primera. **Artículo 13º:** De las 109 acciones ordinarias nominativas no endosables, que conforman el capital social, corresponden: a) 92 acciones, Clase "B", de 1 voto cada una, a los 92 lotes que conformarán la EHL; b) 12 acciones, Clase "A", de 5 votos cada una, al hotel de la EHL; c) 2 acciones, Clase "B", de 1 voto cada una, a la caballeriza de la EHL; y d) 3 acciones, Clase "A", de 5 votos cada una, a los refugios de la EHL.- **Artículo 14º:** Las Asambleas pueden ser citadas simultáneamente en primera y segunda convocatoria, en la forma establecida por el artículo 237 de la Ley 19.550, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de Asamblea Unánime, en cuyo caso se celebrará en segunda convocatoria el mismo día una hora después de fracasada la primera.- En caso de convocatoria sucesiva, se estará a lo dispuesto en el artículo 237 antes citado.- El QUORUM se rige por los artículos 243 y 244 de la Ley 19.550, según la clase de Asamblea, Convocatoria y Materia de que se trate.- Las Asambleas Ordinarias en segunda convocatoria se celebrarán cualquiera sea el número de acciones presentes con derecho a voto. MAYORÍAS NECESARIAS: 1) UNANIMIDAD: se requerirá la unanimidad de votos para: a) modificar el destino fijado para cada uno de los sectores que conforman la totalidad de la ELH: Lotes Particulares (hotel, caballeriza, refugios y residenciales) y Espacios Comunes; b) modificar la ubicación y superficies establecidas para los sectores de propiedad exclusiva, en consideración al todo; c) alterar los porcentajes establecidos para los Lotes Particulares, salvo en el caso de unificación de inmuebles; d) resolver la disolución anticipada de la sociedad; 2) MAYORIA DE SETENTA Y CINCO POR CIENTO: Se

requerirá una mayoría del setenta y cinco por ciento (75 %) de los votos para:

2.1. Reformar el presente Estatuto en tanto no se trate de lo previsto en los incisos a), b), c) y d) del punto 1), que requieren unanimidad. 2.2. Reformar el

Reglamento Interno. 2.3. Reformar el Reglamento Urbanístico y de

Edificación de la ELH.- 3) MAYORIA ABSOLUTA: Se requerirá una mayoría

absoluta de los votos para: a) disponer la realización de toda obra nueva que

afecte las partes comunes de la EHL, en especial el agregado de

construcciones, las que deberán respetar las disposiciones de las

Autoridades Competentes; b) para designar a los miembros de la Comisión

de Arquitectura y Urbanismo; c) para las resoluciones relativas a seguros; d)

todo otro tema que sea incluido en el orden del Día y para cuyo tratamiento

no se hubiera establecido mayorías mayores. **CIERRE DEL EJERCICIO**

**SOCIAL - UTILIDADES.** Artículo 15º: el ejercicio social cierra el 31 de

diciembre de cada año. A esa fecha se confeccionarán los estados contables

conforme con las disposiciones en vigencia y normas técnicas en la materia.

La Asamblea puede modificar la fecha de cierre del ejercicio, inscribiendo la

resolución en la Inspección General de Justicia y comunicándola a la

autoridad de control. Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: a) el

cinco por ciento hasta alcanzar el veinte por ciento del capital suscrito, para

el fondo de reserva legal; b) El resto tendrá el destino que le dé la Asamblea

General, pero dado que la entidad no tiene fines de lucro, no podrá en ningún

caso ser distribuido como utilidades ni destinado a honorarios de directores o

síndicos. **LIQUIDACIÓN Y DISOLUCIÓN:** Artículo 16º: La liquidación de la

sociedad será efectuada por el Directorio o por el liquidador o liquidadores

designados por la Asamblea, bajo la vigilancia del síndico. Cancelado el

pasivo y reembolsado el capital, el remanente tendrá el destino que decida la Asamblea. **Artículo 17º:** La disolución de la sociedad será considerada y aprobada en la Asamblea Extraordinaria, que designará los liquidadores y determinará sus atribuciones, deberes y retribuciones. **Artículo 18º:** El presente Estatuto se otorga en el marco del Proyecto Aprobado por el Gobierno de la Provincia de Santa Cruz por Disposición 029 de fecha 27 de noviembre de 2001, publicada en el Boletín Oficial de dicha provincia con fecha 6 de diciembre de 2001, Expediente 393.948-MSGG-2001 y la ley Provincial de Urbanización número 1198.- **II.- DIRECTORIO:** Queda constituido el DIRECTORIO de la sociedad en la siguiente forma: Presidente: Lionel Ernesto Carlos Sagramoso; Vicepresidente: Jaime Alfredo Smart; Director Titular: Pablo Emilio de Tezanos Pinto.- **III.- SUSCRIPCION E INTEGRACION DEL CAPITAL SOCIAL:** Los accionistas suscriben el capital social según el siguiente detalle: a) Lionel Ernesto Carlos Sagramoso, suscribe 34 acciones ordinarias nominativas no endosables, Clase "B" de valor nominal Pesos Ciento Veinte cada acción, es decir Pesos Cuatro Mil Ochenta (\$ 4.080) y suscribe 5 acciones ordinarias nominativas no endosables, Clase "A" de valor nominal Pesos Ciento Veinte cada acción, es decir Pesos Seiscientos (\$ 600); b) Jaime Alfredo Smart suscribe 30 acciones ordinarias nominativas no endosables, Clase "B" de valor nominal Pesos Ciento Veinte cada acción, es decir Pesos Tres Mil Seis Cientos (\$ 3.600) y suscribe 5 acciones ordinarias nominativas no endosables, Clase "A" de valor nominal Pesos Ciento Veinte cada acción, es decir Pesos Seiscientos (\$ 600); c) Pablo Emilio de Tezanos Pinto suscribe 30 acciones ordinarias nominativas no endosables, Clase "B" de



valor nominal Pesos Ciento Veinte cada acción, es decir Pesos Tres Mil Seis Cientos (\$ 3.600) y suscribe 5 acciones ordinarias nominativas no endosables, Clase "A" de valor nominal Pesos Ciento Veinte cada acción, es decir Pesos Seiscientos (\$ 600). Los accionistas integran en este acto en dinero efectivo el veinticinco por ciento de sus respectivas suscripciones, es decir, un total de PESOS TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA, debiendo integrar el saldo restante a requerimiento del Directorio dentro del término legal de dos años.- **IV.- SEDE SOCIAL:** Fijar con el acuerdo del Directorio la sede social en la Avenida Corrientes 531 Piso 7º de esta Ciudad.- **V. AUTORIZACION. ACTOS:** Autorizar al Directorio a realizar a partir del día de la fecha y durante el período fundacional todos los actos y actividades comprendidos en el objeto social.- **VI. PODER.** Que se confieren recíprocamente Poder Especial y asimismo a favor de la Doctora María Angélica Rivero, D.N.I. 18.011.055 y de los señores Ramón Antonio Vera, Documento Nacional de Identidad 16.691.626 y/o Guillermo Symens titular de Documento Nacional de Identidad 8.270.437, para que actuando indistintamente uno cualquiera de ellos, realice los trámites conducentes a obtener la conformidad de la autoridad de contralor para la constitución de la sociedad, como así también su inscripción en el Registro Público de Comercio o donde correspondiere, rubrique los libros sociales, deposite y retire del Banco de la Nación Argentina los fondos depositados en concepto de integración del capital suscrito y realice ante la Dirección General Impositiva todas las inscripciones que fueran necesarias.- A tal efecto los facultan para aceptar y proponer cualquier reforma al acta constitutiva y a los estatutos, -incluso el nombre de la sociedad-, que la autoridad competente o

los Apoderados consideren conveniente y necesario, suscriban escrituras complementarias, rectificatorias o aclaratorias de los instrumentos públicos o privados que se hubieren otorgado, se presenten ante la Inspección General de Justicia y cualquier otra autoridad administrativa o judicial, nacional, provincial o municipal de esta República, por cuestiones relacionadas con la organización de la sociedad, presentando peticiones y otros escritos, apelen y desistan de ese derecho, planteen el recurso previsto en el artículo 169 de la Ley 19.550 y cualquier otro recurso legal, publiquen edictos, hagan depósitos de dinero, paguen derechos y pidan recibos de pago y realicen todas las diligencias y gestiones que fueren pertinentes al objeto de este Poder.- **VII. ACEPTACION DE CARGOS.** Los comparecientes continúan diciendo que aceptan los cargos conferidos en el Directorio, que se notifican del tiempo de duración de sus mandatos y que no les comprenden las prohibiciones e incompatibilidades del artículo 264 de la Ley 19.550.- **VIII. DOMICILIO ESPECIAL:** En cumplimiento de lo dispuesto del artículo 256 último párrafo de la Ley 19.550, los Directores Titular y Suplente constituyen domicilios especiales en los consignados al comienzo de la presente.- **Presentes** en este acto los señores **Alejandro Javier GALVAN**, argentino, casado, nacido el 1º de Mayo de 1961, de profesión Contador Público Nacional, titular de Documento Nacional de Identidad 13.986.821, C.U.I.T. 20-13986821-9, domiciliado en Maipú 942 Piso 12 de esta Ciudad y **Alfredo Angel ESPERON**, argentino, casado, nacido el 3 de junio de 1949, de profesión Contador Público Nacional, titular de Libreta de Enrolamiento 7.651.853, C.U.I.T. 20-07651853-0, domiciliado en Maipú 942 Piso 12 de esta Ciudad, ambos mayores de edad, personas hábiles y de mi

conocimiento, doy fe, MANIFIESTAN: Que aceptan las designaciones de Síndico Titular y Síndico Suplente para los que han sido nombrados, respectivamente.- **LEIDA** y ratificada, firman los comparecientes ante mi, doy fe. **Lionel Ernesto Carlos SAGRAMOSO; Jaime Alfredo SMART; Pablo Emilio de TEZANOS PINTO; Alejandro Gabriel GALVAN y Alfredo Angel ESPERON.** Está mi sello. Ante mi: Ricardo Galarce.- **CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mi, al folio 138 del Registro Notarial 442 a mi cargo. Para **LA SOCIEDAD** expido la presente **PRIMERA COPIA** en seis Fojas de Actuación Notarial números 003153816/17/18/19/20/003113839 serie N las que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento. -