

REGLAMENTACIÓN N° 519 - APENDICE C - LÍNEA DE CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESO CONSTRUCTIVO O EN POZO Anexo

Contrato de crédito con Cláusula Compromisoria Hipotecaria – **DESTINO: Adquisición de viviendas en proceso constructivo, con la condición de ser vivienda única, familiar y de ocupación permanente, las cuales no pueden ser subdivididas y, por ende, no pudiera otorgarse, al momento del primer desembolso, una garantía hipotecaria.**

En la Ciudad de, a los días del mes dede, COMPARECEN:, personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN:, en su propio nombre (tomador del crédito), (en adelante el DEUDOR); y(dador del crédito) en nombre y representación de BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, (en adelante, el ACREEDOR; en conjunto con el DEUDOR, las PARTES).

En este acto comparece el Sr.....en nombre y representación de.....en su carácter de hipotecante no deudor, con domicilio en.....en adelante “La Sociedad” (o lo que se estime).

Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito sin / con garantía hipotecaria¹, con Cláusula Compromisoria Hipotecaria, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CONTRATO DE CRÉDITO.

Primera: Objeto. Monto. Destino del crédito: EL BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA (ACREEDOR) da en préstamo a.....(DEUDOR) , hasta la suma de \$, equivalentes a la cantidades de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia “CER” – Ley 25.827 (en adelante, UVAs) al momento del otorgamiento de cada uno de los [---] desembolsos² acordados, siempre sujeto al cumplimiento de las Condiciones Precedentes a los Desembolsos (según éste término se define más abajo), que representa el % del valor de venta de la unidad de vivienda/funcional que forma parte del Desarrollo Inmobiliario “[---]” (en adelante “El EMPRENDIMIENTO”), cuyas características individualizables y específicas se detallan en la cláusula PRIMERA: del Boleto de compraventa que se acompaña en el ANEXO I del presente, (en adelante, “la Unidad”), entregándose en este acto la suma de \$..... (PESOS.....) correspondientes al PRIMER DESEMBOLSO, equivalentes a (UVAs), que recibe en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo, y el saldo será desembolsado de acuerdo al esquema y cronograma determinado en la cláusula siguiente, montos que el DEUDOR se obliga a restituir en la misma cantidad de cuotas, periodicidad, importe, intereses y demás condiciones, que se establecen en éste Contrato de Crédito, a cuyas condiciones remite el presente Acuerdo. A los efectos del cálculo de la cantidad de UVAs dadas en préstamo, se divide el monto en pesos entregado en el PRIMERO, SEGUNDO, TERCER [---]³ DESEMBOLSO respectivamente, por el índice que

¹ Terreno del Constructor/Desarrollista/Fiduciario del Fid. De Obra

² Por normativa, no más de 6 desembolsos.

³ Según Corresponda: Hasta 6 desembolsos.

corresponde al día de su otorgamiento, publicado por el Banco Central de la República Argentina.

La falta de contratación del seguro estipulado en el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, no perjudicará ni privará de forma alguna el reembolso y/o los derechos emergentes del presente préstamo, que le pertenecen al ACREEDOR.

El DEUDOR autoriza, en el presente acto, al ACREEDOR para que debite los importes correspondientes a los desembolsos que efectúe con motivo del Préstamo en la Cuenta N°[●], de titularidad del DEUDOR en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal N°[●], (en adelante, la "Cuenta del DEUDOR) y los acredite por cuenta y orden de aquél en la cuenta corriente [---] en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal N°[●] (en adelante "Cuenta de la SOCIEDAD") de titularidad la Sociedad Constructora/Desarrolladora/FIDUCIARIO del FIDEICOMISO DE OBRA [---] (en adelante, la SOCIEDAD) a los efectos de aplicarlos directamente en el EMPRENDIMIENTO, siempre sujeto al cumplimiento de los requisitos y condiciones precedentes de cada desembolso, que más adelante se detallan.

El préstamo será destinado a la adquisición de la Unidad antes señalada, que constituirá su vivienda única, familiar y de ocupación permanente. El presente préstamo corresponde a la cartera de consumo, conforme a la clasificación que realiza el Banco Central de la República Argentina y se otorga en el marco de lo normado en las Comunicaciones "A" 5945 y "A" 6069 del Banco Central de la República Argentina, entidad que publicará periódicamente el valor diario en pesos de la UVA.

Segunda: Desembolsos. Requisitos y Condiciones Precedentes: El cronograma de DESEMBOLSOS será fijado por el BANCO de acuerdo a las características de la obra iniciada.- En ningún caso se podrán fijar más de seis desembolsos, los cuales estarán sujetos a la verificación de avance de obra.- A partir del segundo Desembolso, inclusive, el Deudor podrá solicitar el ajuste de los saldos de inversión pendientes de ejecución mediante la aplicación del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (ICAC) .- Los intereses de los distintos desembolsos serán capitalizados a los 30 días de la fecha de finalización de la obra, o una vez cumplido el plazo máximo permitido o de declarado el incumplimiento del cronograma de desembolsos, lo que ocurra primero, sumándose de tal forma a la obligación principal ACEPTANDO EXPRESAMENTE la Parte Deudora que atento la opción acordada precedentemente, el importe del mutuo ascenderá a la cantidad de PESOS, equivalente a UVAs, dicha opción será procedente, siempre y cuando la relación de endeudamiento se corresponda con los ingresos del DEUDOR a evaluación del BANCO.- Las PARTES en virtud de las cláusulas precedentes acuerdan como MONTO LÍMITE de ASISTENCIA MÁXIMA que recibirá el DEUDOR por aplicación de la metodología de Ajuste en el último desembolso ascenderá hasta la suma de \$, equivalente aUVAs.-

Los Tramos bajo el Préstamo serán desembolsados dentro del período máximo de veinticuatro (24) meses a contar desde el primer desembolso (el "Período de Disponibilidad de Fondos"), dejándose establecido que el Acreedor únicamente realizará el desembolso de un Tramo bajo el Préstamo, siempre que (i) hubiera recibido de la Sociedad (Constructora/Desarrollista/Fiduciario de Fideicomiso de Obra) que actúa en nombre y representación del deudor, conforme la autorización otorgada al efecto, una Solicitud de Desembolso en los términos del Anexo VI del presente, con previa notificación del mismo; y

(ii) se hubieran cumplido las Condiciones Precedentes a los Desembolsos, que se detallarán más adelante, a satisfacción del Banco Acreedor.

CONDICIONES PRECEDENTES ⁴

i) DURANTE EL PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN:

a) El primer desembolso de un Tramo durante la etapa constructiva, bajo el presente será efectuado en este acto por la cantidad de Ps.[●] (Pesos[●]), equivalentes aUVAs, cuyo importe se acredita en la cuenta del DEUDOR, quien acepta de conformidad, sirviendo el presente de recibo suficiente de dicho desembolso, siempre que de forma previa, el DEUDOR, en su caso, la SOCIEDAD, acredite que se han cumplido, al momento de realizar dicho desembolso, con:

- La aprobación y/o el visado y/o la registración de los planos, con permiso de obra;
- La constitución de las garantías que correspondan,
- En caso de corresponder, las condiciones precedentes que se enumeran para los desembolsos de los Tramos sucesivos durante la etapa constructiva, que le sean aplicables, como así también, toda aquella condición que el Banco considere oportuna.

b) Los desembolsos de los Tramos sucesivos al primero, durante la etapa constructiva, deberán efectuarse dentro del Período de Disponibilidad de Fondos, acreditando el Cumplimiento el cronograma de hitos acordado entre el ACREEDOR y la SOCIEDAD [--], que se encuentra adjunto como ANEXO IV (el "Cronograma de hitos"), mediante:

- Las certificaciones de avance de obra que efectuará de manera previa a cada desembolso, emitidas por [Cuerpo de Auxiliares Técnicos del ACREEDOR, o quien este designe a su entera satisfacción/ DESARROLLISTA/CONSTRUCTORA] de acuerdo con sus prácticas habituales (la "Certificación de Avance de Obra"), que contenga la verificación del cumplimiento del grado de avance de obra del Emprendimiento según fuera requerido en base al Cronograma de Hitos en cada etapa de la construcción del Emprendimiento, a fin de efectuar los desembolsos subsiguientes.
- Las certificaciones contables que presente la SOCIEDAD, debidamente legalizadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de [●] al profesional certificador, en donde se certifique al menos el 80% de la inversión efectuada al momento de los sucesivos desembolsos ha sido aplicado a la construcción del Emprendimiento // la inversión realizada en el Emprendimiento (la "Certificación Contable"). La Certificación Contable, de acuerdo a lo previsto en el Cronograma de Hitos, [podrá incluir el acopio de bienes durables, en rubros tales como ascensores, carpintería metálica y cualquier otro insumo previsto en el cronograma de Hitos cuya provisión en obra requiera de un plazo superior a los [60 días hábiles] , pero en ningún caso gastos relativos a conexiones a servicios públicos y/o infraestructura externa

⁴ Puede variar en cada uno de los Emprendimientos

- La notificación a la Parte Deudora de la presentación de la Solicitud de Desembolso.

c) El último desembolso relacionado con la etapa constructiva, estará supeditado a:

- el inicio de los trámites correspondientes a la solicitud de final de obra ante la municipalidad u organismo competente de la jurisdicción en cuestión, debidamente acreditado.
- la contratación por parte de la Parte Deudora de seguros contra incendio, pérdidas, daños y todo otro riesgo asegurable que, de acuerdo a, y por los montos establecidos por la práctica aseguradora generalmente observada en la zona de ubicación cada uno del Emprendimiento por parte de empresas propietarias de inmuebles similares, sea necesario o conveniente cubrir, en una o más compañías de seguro de primera línea a entera satisfacción del Banco Acreedor, debiendo endosarse la/s póliza/s correspondiente/s a favor del mismo.

Las Partes declaran, reconocen y acuerdan que la determinación del cumplimiento de los hitos de obra y por ende la efectiva realización de los desembolsos de los Tramos subsiguientes al primero estará supeditada a la obtención del Certificado de Avance de Obra y la Certificación Contable, acordando que lo dispuesto por el mismo, o en su defecto la no emisión del mismo, serán vinculantes para las Partes debiendo éstas atenerse a las conclusiones y determinaciones del [Cuerpo de Auxiliares Técnicos del Banco de la Nación Argentina] y del profesional contador certificante respectivamente, en estas cuestiones no teniendo derecho alguno de reclamo por las determinaciones de dichos cuerpos. Asimismo, declaran y acuerdan que dichas certificaciones de Avance de Obra serán remitidas, según sea el caso, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía que se constituya, con los alcances y efectos que se prevean en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

Los fondos correspondientes a los desembolsos de los Tramos subsiguientes al primero, durante la etapa de construcción, serán desembolsados por el ACREEDOR en la Cuenta del DEUDOR, sirviendo la acreditación de tales fondos en la mencionada cuenta como suficiente y eficaz recibo del desembolso efectuado por el ACREEDOR, según se detalla en los requisitos de los Desembolsos, subítem iii), de la presente cláusula, cuyos fondos El DEUDOR autoriza, en el presente acto, al ACREEDOR para que los debite de la Cuenta N°[●], de titularidad del DEUDOR en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal N°[●], (en adelante, la "Cuenta del DEUDOR) e integre en la cuenta corriente [---] en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal N°[●] (en adelante "Cuenta de la SOCIEDAD") de titularidad la Sociedad Constructora/Desarrolladora/FIDUCIARIO del FIDEICOMISO DE OBRA [---] (en adelante, la SOCIEDAD) a los efectos de canalizarlos y aplicarlos directamente en el EMPRENDIMIENTO, siempre sujeto al cumplimiento de los requisitos y condiciones precedentes de cada desembolso, que más adelante se detallan.

ii) LUEGO DEL FINAL DE OBRA:

El último desembolso por el monto equivalente a la diferencia entre el precio de venta final y el costo de la construcción de la unidad de vivienda, incluida sus cocheras y bauleras, deberá efectuarse dentro del Período de Disponibilidad de Fondos, acreditando:

- La posibilidad del DEUDOR de tomar posesión de la UNIDAD.

- Los aportes que se hubiera comprometido el DEUDOR, durante la etapa constructiva

REQUISITOS DE LOS DESEMBOLSOS: los requisitos de cada desembolso bajo el Préstamo son:

i) Presentación de la correspondiente Solicitud de Desembolso suscripta por Sociedad, conforme a la autorización dispuesta en la cláusula Segunda, último párrafo, subítem (i) del presente, la cual deberá ser entregada con una antelación no menor de [---] días hábiles inmediatos anteriores a la fecha estipulada para el desembolso del Tramo en el Cronograma; dejándose constancia que la fecha de desembolso requerida deberá estar incluida dentro de Período de Disponibilidad de Fondos, careciendo de toda validez y efectos cualquier Solicitud de Desembolso que requiera el desembolso de un Tramo para una fecha en que ya hubiere ocurrido la finalización de dicho período, caducando en tal fecha toda obligación del ACREEDOR de efectuar el desembolso del Tramo solicitado; y

ii) Solicitado por un monto mínimo de Pesos [●] o el remanente de Capital comprometido por el ACREEDOR si fuere menor.

iii) Presentada en término a través de una Solicitud de Desembolso, y deberán haberse cumplido a criterio del ACREEDOR todas las condiciones previstas en el presente (incluyendo sin limitación el cumplimiento de las Condiciones Precedentes para los Desembolsos), a partir de lo cual el ACREEDOR efectuará el desembolso del Tramo correspondiente bajo el Préstamo, en la Cuenta del DEUDOR en el Banco de la Nación Argentina, sirviendo la acreditación de tales fondos como suficiente y eficaz recibo del desembolso efectuado por el ACREEDOR por el importe correspondiente. No obstante, dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles de recibido el desembolso de cada Tramo, el DEUDOR, o, en el plazo de un día hábil de recibido el desembolso de cada Tramo, la SOCIEDAD deberá entregar al ACREEDOR un recibo suscrito por la misma que dé constancia suficiente de la percepción de las sumas desembolsadas y prestadas por el Banco Acreedor, de conformidad con el modelo que se adjunta como ANEXO V al presente, y debiendo las firmas y facultades de los firmantes de la Parte Deudora que hubieran suscrito dicho recibo encontrarse debidamente certificadas por escribano público y registrada la certificación en el Libro de Actas de Requerimiento.

Tercera: Declaración jurada del tomador: LA PARTE DEUDORA declara bajo juramento: a) que no dará a los fondos otro destino que el expresado en la cláusula Primera precedente, como así también que no modificará el destino de vivienda familiar, única y de ocupación permanente expresado en dicha cláusula; b) que posee la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito como así también conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina y del Banco de la Nación Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; c) que el monto del crédito no supera el % del valor de⁵ d) que los ingresos declarados mensuales y permanentes están referidos a los obligados; firmantes de la documentación del crédito que se trate y que aseguran el reintegro de los mismos en el plazo pactado. e) que conoce y acepta por este acto, que la SOCIEDAD, en garantía de las obligaciones que le generan el presente crédito, ha gravado, de conformidad al artículo 2199 y concordantes del

⁵ Consignar "Valor de presupuesto" o "tasación de la obra", según corresponda.

Código Civil y Comercial de la Nación, con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el // ha cedido de forma fiduciaria el terreno sobre el que se lleva a cabo el EMPRENDIMIENTO antes mencionado, en favor del ACREEDOR // del fiduciario del fideicomiso “[---]”; f) que cederá en garantía del crédito a favor del ACREEDOR, // Fiduciario del Fideicomiso de garantía que se constituya en beneficio del ACREEDOR, los derechos emergentes del Boleto de Compraventa, en los términos que surgen del Acápito 4 del presente. Conjuntamente con la cesión otorgará un poder especial irrevocable, a su entero costo e inmediatamente de suscrito el presente préstamo, y en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación, a favor del Banco ACREEDOR, y con vigencia hasta la cancelación de las Obligaciones asumidas por el Deudor en el presente, para que suscriba la Escritura Traslativa de Dominio y grave con derecho real de hipoteca la UNIDAD; g) que dará cumplimiento efectivo Cláusula Compromisoria Hipotecaria, ante el acaecimiento del supuesto que allí se detalla; h) que conoce y da el consentimiento expreso a los efectos del acaecimiento de los supuestos detallados en la CLÚSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA, particularmente, de la obligación de otorgar el derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio en favor del Acreedor, sobre la UNIDAD y la conversión del presente préstamo a un crédito hipotecario (en adelante, “la CONVERSIÓN”), bajo la línea de crédito de la **Reglamentación N° 538, o las que las complementen o reemplacen en el futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha CONVERSIÓN, estableciéndose que bajo ninguna circunstancia los nuevos términos del préstamo podrán establecer condiciones menos favorables que los consignados en el presente;** i) que conoce y acepta que la falta de contratación del seguro estipulado en el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, no perjudicará ni privará de forma alguna el reembolso y/o los derechos emergentes del presente préstamo, que le pertenecen al ACREEDOR; j) que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL ACREEDOR y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan.

Las personas intervinientes bajo la denominación común de PARTE DEUDORA asumen responsabilidad solidaria y directa frente a todos los efectos de este contrato, pudiendo EL ACREEDOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.-----

Cuarta. Plazo. El crédito se otorga por el plazo de hasta [---] [(--)] años, a partir de la fecha del primer desembolso, según se pacta en la cláusula siguiente.

Quinta. Forma de amortización del capital.- El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito, en..... cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera a los 30 (treinta) días de la fecha de finalización de la obra o de una vez cumplido el plazo permitido o de declarado el incumplimiento del cronograma de desembolsos, lo que ocurra primero y las restantes el de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultara de la aplicación del denominado "sistema francés".- A partir de la amortización de la primera cuota de Capital, los intereses no se capitalizaran y se abonarán conjuntamente con cada cuota de amortización de capital.- El importe de capital a reembolsar en cada cuota será el equivalente en pesos de la cantidad de “UVA” adeudado al momento de cada uno de los vencimientos, calculados al valor de UVA del día que se haga efectivo el pago, estableciéndose que la cuota inicial variará de acuerdo con la capitalización de los intereses de los distintos

desembolsos establecidos en la cláusula SEGUNDA y la variación del valor de la UVA que publica el Banco Central de República Argentina.

Cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% (diez por ciento) del valor de la cuota que resulte de haber aplicado al crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), el DEUDOR podrá solicitar expresamente al ACREEDOR el ejercicio de la opción de extender el número de cuotas originalmente pactado. El ejercicio de la aludida opción de extensión de las cuotas no podrá conllevar a una extensión del plazo del préstamo que sea superior en un 25% (veinticinco por ciento) al plazo mencionado en la cláusula TERCERA.

Sexta: Interés.: A partir del día de la fecha y hasta el otorgamiento de la hipoteca en primer grado de privilegio, a favor del Banco sobre la unidad de vivienda // funcional detallada en la cláusula Primera del presente, el crédito instrumentado en el presente instrumento devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por periodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. Junto con cada cuota de capital el DEUDOR deberá pagar un interés calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. Para el cálculo de los intereses, se aplicará una tasa de interés será fija y ascenderá ***% nominal anual, equivalente al ****% efectivo mensual y% efectivo anual. (El costo financiero total asciende a *****%). Desde la CONVERSIÓN y hasta su efectivo pago, junto con cada cuota de capital el DEUDOR deberá pagar un interés calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. Para el cálculo de los intereses, se aplicará una tasa de interés fija y ascenderá ***% nominal anual, equivalente al ***% efectivo mensual y% efectivo anual. (El costo financiero total asciende a *****%).

Si la Parte Deudora abonara en tiempo y forma las últimas doce cuotas se les reintegrará, dentro de un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles el importe correspondiente a la mitad de la última cuota abonada, dicha bonificación se practicará una vez por cada período de 12 (doce) meses en el que el la Parte Deudora haya abonado en tiempo y forma las últimas 12 (doce) cuotas del préstamo. No será aplicable en casos de adelanto de cuotas ni precancelaciones del préstamo.- Los intereses a pagar se computaran sobre el capital en pesos adeudados al momento del vencimiento de cada servicio financiero calculado conforme a lo señalado en el párrafo precedente.-

Dicha tasa excluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo del DEUDOR y se cancelará juntamente con cada pago de interés. La parte deudora se compromete a informar al ACREEDOR su situación frente al IVA y, en caso de no hacerlo, el ACREEDOR la considerará como responsable no inscripta con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria.

En caso que la PARTE DEUDORA renuncie al paquete de servicios, dicha renuncia implicara que a partir de ese momento se le aplicará al préstamo otorgado la tasa de interés prevista para usuarios que no adhieran al mismo.-

Séptima. Retenciones Impositivas.- Todas las sumas de dinero pagaderas por LA PARTE DEUDORA bajo el presente contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o

deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable.-

En tal caso, LA PARTE DEUDORA pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba EL ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que EL ACREEDOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos.- Queda expresamente establecido, que la presente cláusula será de aplicación aún en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente.

Octava. Moneda de pago: El importe de Capital en pesos será representativo de las cantidades de "UVA" objeto del presente préstamo, de acuerdo a la cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina.-

Novena.- Domicilio de pago.- Los pagos deberán efectuarse -sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio de EL ACREEDOR o donde éste indique por escrito en el futuro a LA PARTE DEUDORA, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público.- LA PARTE DEUDORA reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable a EL ACREEDOR y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.), o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada y de responsabilidad exclusiva de LA PARTE DEUDORA, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos, únicamente a aquélla en la cual resulte posible a EL ACREEDOR hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente.

En caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo el presente Contrato vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual EL ACREEDOR no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior.- A este efecto, se considerará día inhábil bancario todo aquél en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autoridad competente en la materia, no considerándose tales los que fueran feriados optativos.- Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.-----

Decima. Débito automático.- El ACREEDOR queda expresamente facultado para debitar todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de LA PARTE DEUDORA bajo el presente contrato, a excepción de las excluidas por la Comunicación "A" 5928 del BCRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito) en la cuenta de 0 Caja de Ahorros 0 Cuenta Corriente (2) N° aun en descubierto y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye⁶ / se constituirá, conforme a lo establecido en la II. CLAUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA.- LA PARTE DEUDORA presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean

⁶ Cuando exista un derecho real sobre el terreno.

debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que EL ACREEDOR determine, previa notificación al deudor.- Las facultades de EL ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras detente la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta.- Si por cualquier circunstancia no se produce el descuento del importe de la cuota del préstamo en la cuenta más arriba mencionada, LA PARTE DEUDORA no quedará eximida de la obligación de abonar el importe de la misma a su vencimiento ni de las obligaciones emergentes de la mora (intereses compensatorios y punitivos), aceptando expresamente que en el caso de no registrar saldo suficiente en dicha cuenta al día de vencimiento de la cuota, EL ACREEDOR tendrá derecho a percibir un cargo mínimo de (que fijará la norma vigente) más IVA en concepto de intereses compensatorios y punitivos, en tanto el pago se realice durante los 5 (cinco) días hábiles posteriores a dicha fecha. LA PARTE DEUDORA se obliga por la presente a no cerrar unilateralmente la cuenta citada precedentemente, mientras existan a su cargo obligaciones de cualquier naturaleza no canceladas con EL ACREEDOR.- Consecuentemente, en este acto hace renuncia de la facultad de cerrar unilateralmente la cuenta citada, -en caso de tratarse de una cuenta corriente-, se deja establecido que LA PARTE DEUDORA se obliga a cubrir el saldo deudor de la misma, el día en que se produzca.- El ACREEDOR podrá de pleno derecho declarar el plazo vencido y exigir el pago íntegro de las obligaciones, de ocurrir su fallecimiento, interdicción, quiebra, concurso ~~civil~~ o cualquier otro acto jurídico que le prive de la libre administración de sus bienes, como asimismo si el Banco Central de la República Argentina dispusiera el cierre de su cuenta corriente por libramiento de cheques sin la suficiente provisión de fondos, EL ACREEDOR podrá igualmente mantener abierta la cuenta corriente citada y debitar en ella sus créditos por obligaciones contratadas con anterioridad al hecho que haya producido su incapacidad o la clausura de su cuenta.—

Decimoprimer. Mora. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por el incumplimiento de las obligaciones pactadas.-----
-----La mora se originará también de pleno derecho por: a) la solicitud de LA PARTE DEUDORA de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o b) la formación de un acuerdo pre concursal con parte o todos los acreedores de LA PARTE DEUDORA, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por LA PARTE DEUDORA para obtener el presente crédito, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato y en el contrato de cesión de los derechos y/o acciones emergentes del Boleto de Compraventa, con los alcances y efectos que se detallarán en el presente, en especial, las asumidas para el otorgamiento de constituir la hipoteca que garantizará el mismo, bajo la II. **CLÁUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA que más adelante se detalla**, y/o e) la comprobación por EL ACREEDOR o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito y/o f) si el inmueble que por la presente se compromete a hipotecar, de conformidad a lo dispuesto en la II. **CLÁUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA** sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA, siempre que LA PARTE DEUDORA no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de la notificación de EL ACREEDOR en tal sentido.-----

LA PARTE DEUDORA, acepta que en caso que la operación se encuentra impaga con un atraso mayor a 15 (quince) días, deberá abonar un cargo de hasta el 1% (uno por ciento) más IVA, sobre la deuda reclamada en concepto de gestión de cobranza prejudicial o extrajudicial. -----

-Decimosegunda. Caducidad de plazos.- La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por LA PARTE DEUDORA en virtud del presente contrato, en especial: 1) el incumplimiento de cualquiera de las fechas previstas en los Plazos de Obra dará lugar a que el ACREEDOR declare de pleno derecho el incumplimiento de los desembolsos lo que significará sin más la caducidad de los plazos pactados y la exigibilidad de la deuda total, 2) la falta de pago en término de tres cuotas consecutivas de los servicios de amortización o intereses, o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula Décima, permitirá a EL ACREEDOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución.- Ambos intereses, en caso de mora, se pactan expresamente de acuerdo a lo establecido en la cláusula Decimotercera próxima.- LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL ACREEDOR para que proceda a capitalizar los intereses compensatorios convenidos y devengados hasta la fecha en que las obligaciones contraídas caigan en mora.-----

Decimotercera. Si la obligación cayera en mora, la que se producirá con el atraso de tres (3) cuotas consecutivas, o seis (6) alternadas, EL ACREEDOR podrá a su exclusivo criterio a declarar la caducidad de los plazos pactados y exigir la totalidad de la deuda, debiendo el DEUDOR abonar los cargos que el ACREEDOR determine para el caso en que por sus atrasos deban realizar acciones de cobro. Quedando el ACREEDOR expresamente autorizado a aplicar, a partir del momento que se produzca la misma, sobre el total de la deuda exigible (capital e interés), la tasa activa de cartera general en pesos correspondiente al período de mora, con sus oscilaciones a través del tiempo, que la Institución tenga establecida o resuelva aplicar en el futuro y con carácter general para las obligaciones caídas en mora. .- Será también de aplicación, durante el transcurso de la mora un recargo en concepto de interés punitivo, que se fija en el 50% de la tasa de interés compensatorio aplicada durante el período de la mora.- Dicha modalidad podrá ser modificada si así lo determinase en el futuro el Banco Central de la República Argentina.

Decimocuarta. Cesión del crédito. El ACREEDOR podrá transferir el presente crédito, cuando se produjere la CONVERSIÓN, conforme a la **CLÁUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA**, por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del ACREEDOR bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley 24441, la cesión del crédito y su garantía podrán hacerse sin notificación a la PARTE DEUDORA y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 72 de la ley precitada. La PARTE DEUDORA expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente a la PARTE DEUDORA. Habiendo mediado notificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en relación a pagos

practicados a anteriores cedentes con posterioridad a la notificación del nuevo domicilio de pago.

Decimoquinta.- Cancelaciones anticipadas.- En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad de LA PARTE DEUDORA de pre cancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación.- Asimismo, LA PARTE DEUDORA deberá hacerse cargo de todos los cargos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación origine.- A los efectos del ejercicio de esta opción, LA PARTE DEUDORA deberá comunicar a EL ACREEDOR su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días de la fecha de precancelación, la cual deberá ser una fecha de pago del servicio de amortización e intereses.- En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado, no suspendiéndose la obligación por la PARTE DEUDORA de continuar abonando desde el mes siguiente a dichos pagos, las sucesivas cuotas en forma mensual y consecutiva conforme la liquidación practicada por EL ACREEDOR, dando LA PARTE DEUDORA consentimiento para el acortamiento del plazo que se produzca como consecuencia de dichos pagos extraordinarios. -

Decimosexta. Ausencia de novación.- En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito o diferimiento del pago o por cualquier otro motivo, no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito y la antigüedad de la obligación de la PARTE DEUDORA, manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación, subsistirá plenamente la garantía hipotecaria⁷/ que se constituya, puesto que el ACREEDOR se reserva expresamente dicha subsistencia.

Decimoséptima. Seguro de Vida.- De conformidad con lo dispuesto en la Comunicación "A" 5928 del BCRA, el Banco a su exclusiva opción (i) contratará un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente en la compañía que la Entidad seleccione, a fin de cubrir los eventuales saldos deudores derivados del producto solicitado, asumiendo el costo de dicho seguros; o en su defecto, (ii) procederá a auto asegurar los casos mencionados. En ambos casos la cobertura debe extinguir totalmente el monto adeudado en caso de fallecimiento o invalidez total o permanente del deudor; cuando la deuda corresponde a más de una persona, se cancelará en función de los ingresos computables aportados por el/los deudores o prestatario/s y el codeudor.

Se entenderá por "Invalidez Total y Permanente" lo definido en el art. 1° de la Resolución N° 35678 de la Superintendencia de Seguros de la Nación ("SSN")

Decimooctava.- LA PARTE DEUDORA da su consentimiento, en caso de ejecución del crédito que solicita, para que EL ACREEDOR designe el martillero que habrá de subastar los bienes que embargare con motivo de la acción.-----

⁷ En caso de contar con la hipoteca sobre el terreno.

Decimonovena.- LA PARTE DEUDORA se hace responsable por todos los impuestos, intereses, comisiones, honorarios y cargos emergentes de esta operación, actuales o futuros, con excepción de los excluidos por la Comunicación "A" 5928 del BCRA.-----

Vigésima.- LA PARTE DEUDORA se compromete a dar cumplimiento a todas las disposiciones fiscales, etc. bajo su exclusiva responsabilidad, con todos los alcances presentes o que se implanten en el futuro.-----

Vigésima primera.- Para acceder al presente crédito, LA PARTE DEUDORA debe encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones previsionales y fiscales.- Cualquier incumplimiento futuro de dichas obligaciones tornará de plazo vencido y exigible el total del préstamo.- A fin del control del cumplimiento de esta obligación, LA PARTE DEUDORA se compromete y obliga a presentar los comprobantes de pago de dichos impuestos y contribuciones cuando EL ACREEDOR los requiera y a simple pedido de éste.- El incumplimiento de la presentación facultará a la Institución acreedora a considerar de plazo vencido el total del crédito y demandar su cancelación.-----

Vigésima segunda.- Quienes suscriben el presente compromiso bajo la denominación común de PARTE DEUDORA (en caso de ser más de una) asumen las obligaciones precitadas en forma solidaria y directa, pudiendo EL ACREEDOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.-----

Vigésimo tercera.- A todos los efectos legales LA PARTE DEUDORA constituye domicilio legal en [----], y al momento de la conversión del préstamo en un crédito hipotecario, establecida en la Cláusula COMPROMISORIA HIPOTECARIA, se constituirá en el inmueble domicilio adquirido y a hipotecar.- En el citado domicilio se tendrán por válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales deban o puedan cursarse.-----

Vigésimo cuarta.- Para cualquier controversia, Las Partes se someten irrevocable e incondicionalmente a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Civil y Comercial con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

Vigésimo quinta.- Queda entendido que la PARTE DEUDORA, asume expresamente el pago del Impuesto al Valor Agregado que corresponda o pudiera corresponder sobre la presente operación, incluso por la generación del hecho imponible del referido gravamen que proceda sobre el total o parte de la deuda no atendida al momento de su vencimiento, como asimismo que la deuda por el referido concepto genera a favor del Banco intereses a la misma tasa que aplique en cada momento a las operaciones de Cartera General.-----

2. – CLÁUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA----- -----

Una vez inscriptos los planos de subdivisión y, de corresponder, otorgado el reglamento de propiedad en el organismo competente de la jurisdicción en cuestión, debidamente notificado por el Constructor/Desarrollador del EMPRENDIMIENTO/el DEUDOR conforme al modelo del ANEXO II del presente contrato, de manera inmediata y previa a cualquier liberación de las garantías que se constituyan, en garantía de todas y cada una de las obligaciones que para el

DEUDOR emergen del contrato de crédito precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca a constituir y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros, el DEUDOR MANIFIESTA, se COMPROMETE y ACEPTA GRAVAR, bajo declaración jurada, con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de EL ACREEDOR, la UNIDAD cuyas características se deslindan de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro (DETALLAR EN FORMA COMPLETA). Para esos efectos, otorgará un poder especial irrevocable, **debidamente instrumentado**, a su entero costo e inmediatamente de suscrito el presente préstamo y en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación, a favor del ACREEDOR, y con vigencia hasta la cancelación de las Obligaciones asumidas por el DEUDOR en el presente, a fin de que autorice al Banco de la Nación Argentina a acudir en el acto de escrituración, en la fecha que se detalle en el Boleto de Compraventa o que establezca con posterioridad a la firma del Boleto de Compraventa, para el otorgamiento de la escritura pública de dominio de la UNIDAD, en nombre y cuenta del DEUDOR, y el otorgamiento del derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre la UNIDAD, en favor del ACREEDOR.

En este acto, el DEUDOR toma conocimiento y presta el consentimiento expreso e incondicionado, que a partir de la constitución de la hipoteca mencionada en el párrafo anterior, sujeto a los alcances y efectos que se detallan en el modelo de contrato de hipoteca del ANEXO III y por el plazo remanente, el préstamo se convertirá en un préstamo hipotecario en los términos de las Reglamentaciones N° 538, o las que las complementen o reemplacen en el futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha conversión, cuyos términos fueron, o serán, debidamente informados y puesto a conocimiento del DEUDOR, estableciéndose que bajo ninguna circunstancia los nuevos términos del préstamo podrán establecer condiciones menos favorables que las consignadas en el presente.

3. HIPOTECA (DEL TERRENO)

En garantía de la deuda contraída en virtud del Préstamo y de las obligaciones instrumentadas en el mismo, de conformidad al artículo 2199 siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, se constituye un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble (según se define más abajo) y en los términos que se establece en la presente (la “Hipoteca”):

3.1. A fin de garantizar fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la Parte Deudora en virtud del Préstamo, así como también sobre los saldos deudores en cuenta corriente creados como consecuencia de los débitos autorizados previamente en el presente y de cualquier prórroga o renovación que el ACREEDOR les concediera, la SOCIEDAD por medio de la presente otorga en favor del ACREEDOR un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre (a) [el/los] inmueble[s] de su propiedad situado[s] en la calle [●], de la Ciudad de [●], Provincia de [●], República Argentina (el “Inmueble”), y (b) todos los accesorios (incluyendo, sin limitación, los inmuebles por accesión física) del Inmueble existentes a la fecha, así como también aquellos que se incorporen al Inmueble en el futuro, incluyendo aquellos que los reemplacen (en adelante, los “Inmuebles por Accesión”, y conjuntamente con el Inmueble, los “Bienes Hipotecados”).

3.2. En virtud de lo establecido en el Artículo 2192 del CCC, la Hipoteca constituida en virtud del presente se extiende y grava todos los accesorios del Inmueble existentes a la fecha y los que en el futuro accedan por cualquier causa al Inmueble, así como también todas las mejoras efectuadas a cualquiera de dichos Bienes Hipotecados y las que se efectúen en el futuro, ya sean mejoras naturales, accidentales o artificiales (aunque tales mejoras sean originadas en hechos de terceros), todas las construcciones realizadas en el Inmueble y a todos y cada uno de los objetos mencionados en el Artículo 2192 del CCC.

3.3. Los Inmuebles por Adquisición califican como tales de conformidad con los términos del Artículo 226 del CCC y, en virtud de ello y de lo dispuesto en el Artículo 2205 y concordantes del CCC, resulta jurídicamente procedente la constitución de la Hipoteca sobre los mismos.

3.4. La presente Hipoteca no implica derogación ni modificación alguna respecto de las garantías que se constituyan en forma simultánea o en el futuro en seguridad de las Obligaciones Garantizadas (según éste término se define más abajo).

3.5. Los Bienes Hipotecados le corresponden a la SOCIEDAD de acuerdo a los siguientes antecedentes: [NTD: EL ESCRIBANO DEBERÁ COMPLETAR LOS ANTECEDENTES QUE CORRESPONDAN]. De los certificados solicitados que se agregan a la presente, entre ellos, los expedidos por el [Registro de la Propiedad Inmueble de la [Provincia de ●] con fecha [●] bajo los números [●] por dominios y [●] por inhibiciones, surge que la SOCIEDAD, como otorgante de la hipoteca, no se encuentra inhibida ni posee restricciones para disponer de los Bienes Hipotecados ni para disponer la creación de esta hipoteca, y que los Bienes Hipotecados, cuyo dominio consta inscripto en la forma indicada, han sido registrados a su nombre, no se encuentran sometidos a embargo, medida precautoria, promesa de venta futura o en cuotas, hipoteca, derecho real, restricción ni prohibición alguna, y que ni la constitución ni la ejecución de la hipoteca se hallan sujetos a la previa aprobación de ninguna autoridad gubernamental. La SOCIEDAD se encuentra en libre y pacífica posesión de los Bienes Hipotecados.

3.6. Los Bienes Hipotecados no registran montos adeudados con respecto a impuestos inmobiliarios, municipales o provinciales, tasas o contribuciones sobre bienes inmuebles o servicios públicos.

3.7. Obligaciones Garantizadas por la Hipoteca:

3.7.1. La Hipoteca garantiza el fiel y puntual cumplimiento, en tiempo y forma, de todas y cada una de las siguientes obligaciones (las "Obligaciones Garantizadas"):

3.7.1.1. todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas y/o a ser asumidas por La Parte Deudora frente al ACREEDOR (en su rol de beneficiario de la hipoteca) emergentes de, relacionadas con y/o de cualquier manera vinculadas al Préstamo, la presente Hipoteca y a la Fianza (según éste término se define más abajo), incluyendo, sin limitación, el pago de Cuotas de Amortización de Capital, Intereses Compensatorios, Intereses Punitivos, obligaciones de reembolso, comisiones, honorarios (incluyendo, sin limitación, honorarios legales), costos, gastos, mayores costos, indemnizaciones y demás cargos y compromisos de pago de cualquier otra índole (incluyendo las sumas que resulten exigibles por haberse producido una aceleración y/o caducidad de plazos), ya sean dichas obligaciones directas o indirectas, simples o condicionales, vencidas o pendientes de vencimiento, presentes o futuras exclusivamente como emergentes del préstamo acordado dentro de "Línea de Créditos a

Constructores y Desarrolladores Inmobiliarios para Financiar Obras destinadas a Vivienda - Reglamentación n° 519" – Apéndice C-, así como también, y sin que implique duplicación con lo establecido en este apartado;

3.7.1.2.todas y cada una de las obligaciones asumidas por la SOCIEDAD bajo esta Hipoteca; quedando asimismo, expresamente establecido que el término "Obligaciones Garantizadas" comprenderá todas y cualesquiera obligaciones que puedan surgir como consecuencia de los saldos deudores que pudieran arrojar en el futuro la Cuenta del DEUDOR con motivo del débito en cuenta de las sumas adeudadas bajo el Préstamo y de la hipoteca, y/o todas y cualesquiera obligaciones que puedan surgir como consecuencia de cualquier clase de refinanciación, reestructuración, novación o modificación de las obligaciones asumidas y/o a ser asumidas por el DEUDOR.

3.7.2.La Hipoteca aquí constituida (i) no transferirá, afectará, extinguirá, cancelará, novará ni de ninguna otra manera modificará las obligaciones y responsabilidades ni del DEUDOR y/o cualquier tercero en virtud de, y/o de cualquier manera relacionadas con, la ley aplicable, el Préstamo y/o los restantes documentos de la transacción, sí así fuera aplicable, quien seguirá siendo responsable frente a los ACREEDOR con todos y cada uno de los bienes que conforman su patrimonio por el fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas y por las demás obligaciones que pudieran surgir de los referidos contratos o restantes documentos, de la presente y/o de las leyes y/o normas aplicables, y (ii) no sujetará al ACREEDOR a ninguna responsabilidad ni obligación que la SOCIEDAD tiene o pudiera tener frente a cualquier tercero o en virtud de las leyes y/o Normas Aplicables.

3.7.3.La finalidad de esta Hipoteca es garantizar el debido cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas; en tal sentido, esta Hipoteca (i) no implicará ningún tipo de extinción, novación o modificación de cualquier modo de las Obligaciones Garantizadas, (ii) no limitarán de manera alguna la plena responsabilidad del DEUDOR para con el ACREEDOR, y (iii) no implicará el pago en especie de las Obligaciones Garantizadas o la extinción de las mismas bajo ningún concepto. Por el contrario, todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas subsisten con plena vigencia y validez hasta el momento de su efectivo cumplimiento o pago, teniendo la Hipoteca el carácter de meros accesorios respecto de las mismas.

3.7.4.Esta Hipoteca: (i) mantendrá su plena vigencia y validez aun cuando ocurriere cualquier cambio en el plazo, modalidad, forma y/o lugar de pago de todas y/o cualquiera de las Obligaciones Garantizadas, (ii) mantendrá su plena vigencia en el supuesto de que el ACREEDOR cediere y/o transmitiere a un tercero, en los términos del Préstamo, la totalidad o una parte de sus derechos bajo las Obligaciones Garantizadas, transferencia que no implicará ni deberá ser interpretada como una novación de deuda por sustitución de acreedor, y (iii) recuperarán su plena vigencia y validez en el caso que, en cualquier momento y por cualquier circunstancia, el pago total o parcial recibido por el ACREEDOR bajo las Obligaciones Garantizadas debiera ser devuelto al DEUDOR y/o a cualquier otra persona y/o entidad con motivo de la insolvencia o por cualquier otra causa que afectare a cualquiera de las mismas o por cualquier otra causa.

3.7.5.Las Partes expresamente acuerdan que sí, debido a las circunstancias del caso, y sin perjuicio de las disposiciones y acuerdos de la presente, se considerase que ha existido una novación, la Hipoteca permanecerá en plena vigencia, dado que el ACREEDOR efectúa reserva

expresa a tal efecto en virtud de la presente, de conformidad con el Artículo 940 y concordantes del CCC.

3.8.Fianza: a fin de garantizar el fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el DEUDOR en virtud del Préstamo, así como también sobre los saldos deudores en cuenta corriente creados como consecuencia de los débitos autorizados previamente en el presente y de cualquier prórroga o renovación que el ACREEDOR le concediera al DEUDOR, [●] se constituyó en fiadora solidaria, lisa y llana y principal pagadora en los términos del Artículo 1591 y concordantes del CCC en su rol de fiadora (la "Fianza").

3.9.Seguros:

3.9.1.Mientras la Hipoteca se mantenga vigente, la SOCIEDAD se compromete, respecto de los Bienes Hipotecados (así como sus mejoras y accesorios), a contratar y mantener seguros [que sean requeridos por la municipalidad en la cual esté emplazado el Emprendimiento /contra incendio, pérdidas, daños y todo otro riesgo asegurable] que, de acuerdo a, y por los montos establecidos por la práctica aseguradora generalmente observada, por una o más compañías de seguro de primera línea a entera satisfacción del ACREEDOR, debiendo endosarse la/s póliza/s correspondiente/s a favor del mismo.

3.9.2.Dicho seguro deberá contratarse y mantenerse por una suma no inferior a [~~Pesos Argentinos~~/ Dólares Estadounidenses] [●] (●) . Asimismo, la SOCIEDAD se obliga a renovar, en caso de ser necesario, dichos seguros con [30] días de anticipación a su vencimiento, debiendo entregar al ACREEDOR con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones.

3.9.3. En todos los casos, la SOCIEDAD le entregará al ACREEDOR la/s póliza/s respectiva/s, debidamente endosada/s junto con los respectivos recibos de pago de la/s misma/s. Queda establecido que en caso de rescisión, anulación o vencimiento de la/s póliza/s de seguro vigente/s sin que la SOCIEDAD contrate un nuevo seguro o renueve el anterior en el plazo arriba previsto, o ante la falta de pago de las primas correspondientes o los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro, el ACREEDOR podrá, a su exclusiva opción: a) considerar dicho incumplimiento como un Evento de Incumplimiento de los previstos en la Cláusula [●] del Préstamo, b) abonar las citadas primas por cuenta y orden de la SOCIEDAD, y/o c) contratar un nuevo seguro por cuenta y orden de la SOCIEDAD, y en los casos mencionados en b) y c) precedentes, exigir a la SOCIEDAD el reembolso de lo pagado, entendiéndose que el crédito resultante de dichos casos gozará del privilegio hipotecario, devengará en caso de mora los Intereses Punitivos previstos en el Préstamo y, en caso de no ser abonado por la SOCIEDAD ante el requerimiento del ACREEDOR, constituirá un incumplimiento de la Hipoteca. En tal supuesto, el ACREEDOR se encuentra facultado para debitar, aún en descubierto, las sumas abonadas por el ACREEDOR de la Cuenta Corriente de la SOCIEDAD. En ningún caso la SOCIEDAD podrá anular o rescindir la/s póliza/s de seguro. En caso de siniestro, la indemnización será aplicada por el ACREEDOR, a su exclusivo criterio, (i) a la cancelación de las Obligaciones Garantizadas de conformidad con la presente, o (ii) al reemplazo de los Bienes Hipotecados, debiendo los nuevos bienes incorporarse a la Hipoteca simultáneamente con la entrega por parte del ACREEDOR el monto obtenido en virtud de dicha indemnización.

3.9.4.La SOCIEDAD toma a su exclusivo cargo y, consecuentemente, se compromete a pagar o reembolsar al ACREEDOR, a su sólo requerimiento y en forma inmediata, la totalidad de los

gastos y costos debidamente documentados, mayores costos, expensas, comisiones, honorarios (incluyendo los honorarios razonables de sus asesores legales), impuestos y tributos de cualquier tipo (nacionales, provinciales o municipales, presentes y futuros, incluyendo cualquier impuesto de sellos), aranceles, intereses, penalidades, y demás accesorios que pudieran corresponder, y cualquier otra erogación, que se generaren como consecuencia, con motivo y/o en ocasión de: (i) la celebración, instrumentación, otorgamiento, perfeccionamiento, inscripción, renovación del registro, reinscripción, cumplimiento, ejecución y/o cancelación de la hipoteca, incluyendo aquéllos incurridos por el ACREEDOR a fin de mantener y preservar, o hacer valer, cualquiera de sus derechos y acciones, y (ii) las medidas, procedimientos y/o acciones derivados del incumplimiento de la SOCIEDAD de sus obligaciones bajo la presente (incluyendo, sin limitación, la ejecución de la Hipoteca realizada conforme al Artículo [●] de la presente, y la presentación de la presente para su verificación en cualquier procedimiento regulado por la Ley de Concursos y Quiebras iniciado por o contra la SOCIEDAD). Se establece en forma expresa que, en el caso de cancelación, la correspondiente escritura deberá ser otorgada ante un escribano público designado por el ACREEDOR, siendo a cargo de la SOCIEDAD todos los gastos debidamente documentados, honorarios (incluyendo los honorarios razonables de sus asesores legales), impuestos, tasas y aranceles, así como cualquier otro gravamen que origine dicha cancelación.

3.9.5. Las obligaciones asumidas por el DEUDOR bajo estos apartados permanecerán vigentes y serán exigibles con independencia de, y aun después de, la cancelación de todas las sumas adeudadas a al ACREEDOR en virtud de las Obligaciones Garantizadas y la extinción de la Hipoteca.

3.9.6. Las obligaciones asumidas por el DEUDOR permanecerán vigentes y serán exigibles con independencia de, y aún después de, la cancelación de todas las Obligaciones Garantizadas por la SOCIEDAD y la extinción de la Hipoteca, por cualquier causa que fuera.

3.9.7. Vigencia de la Hipoteca. Subrogación Real de la SOCIEDAD. [Liberaciones Parciales]:

3.9.7.1. La Hipoteca instrumentada por medio de la presente subsistirá hasta tanto la SOCIEDAD hubiera cumplido total e íntegramente con todas y cada una de sus obligaciones bajo las Obligaciones Garantizadas.

3.9.7.2. La SOCIEDAD por el presente autoriza al ACREEDOR para que, en su nombre y representación, solicite la inscripción de la Hipoteca ante el [Registro de la Propiedad Inmueble de la ●], como así también la renovación de la inscripción de la Hipoteca en cualquier ocasión en que pudiera resultar necesario, quedando todos los costos, gastos y honorarios correspondientes a dichas renovaciones (incluyendo los honorarios razonables de los asesores legales del ACREEDOR) a cargo exclusivo de la SOCIEDAD, y para que realice todos los actos y/o acciones (judiciales y/o de cualquier otra naturaleza), y/o suscriba todos los documentos necesarios y/o convenientes a fin de ejercer todos y cada uno de los derechos conferidos al ACREEDOR; a modo ejemplificativo, dichas facultades incluyen el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre el crédito en virtud de las Obligaciones Garantizadas, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en los Bienes Hipotecados; a todo evento, la SOCIEDAD otorga el poder especial irrevocable referido en el Artículo [●] de la presente.

3.9.7.3.Las Partes acuerdan y convienen en forma expresa que la Hipoteca se extiende al importe de la indemnización y/o compensación y/o precio abonado y/o debido a la SOCIEDAD en caso de siniestro, pérdida, deterioro, y/o expropiación de cualesquiera Bienes Hipotecados, como así también a cualquier otro pago o derecho de cobro vinculado o relacionado con los mismos (incluyendo, pero no limitado, al pago del seguro contratado sobre los Bienes Hipotecados). Cualquier indemnización y/o compensación y/o precio abonado y/o debido a la SOCIEDAD en caso de expropiación total o parcial de los Bienes Hipotecados queda por la presente irrevocablemente cedido a favor del ACREEDOR, a cuyo evento la SOCIEDAD otorga el poder especial irrevocable referido en el Artículo [●] de la presente, para que el ACREEDOR notifique a quien corresponda la mencionada cesión.

3.9.7.4.La SOCIEDAD (i) renuncia en forma expresa por medio de la presente a sus derechos de subrogar, de conformidad con lo establecido en el Artículo 917 del CCC, a cualquier tercer acreedor en todos o una parte de los derechos, acciones y/o garantías consagrados en favor del ACREEDOR en relación con la Hipoteca; y (ii) se comprometen a no consentir que cualquier tercer acreedor se subrogue (o que subsista la subrogación) de cualquier manera en todos o una parte de tales derechos, acciones y/o garantías. A efectos de instrumentar la renuncia y el compromiso descriptos en el párrafo precedente, la SOCIEDAD se obliga a exigir la renuncia expresa de cualquier tercer fiador, garante o pagador con relación al presente, a la facultad de subrogarse en los mencionados derechos, acciones y/o garantías mientras permanezca impaga cualquier suma bajo las Obligaciones Garantizadas.

3.9.7.5.Queda expresamente establecido que todas las facultades y derechos que se le otorgan al ACREEDOR bajo la presente son otorgadas exclusivamente a los fines de proteger la Hipoteca otorgada en su beneficio, no debiendo entenderse ni interpretarse que el ACREEDOR tendrá obligación alguna frente a la SOCIEDAD de ejercer o dejar de ejercer dichos derechos y facultades, quedando expresamente establecido que la falta de ejercicio de cualquiera de los derechos o facultades en cabeza del ACREEDOR no importará la renuncia o dispensa de cumplimiento por parte del mismo.

3.10.Reglas Generales para el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria:

3.10.1.En el supuesto en que ocurrieran cualquiera de los Eventos de Incumplimiento revistos en la Cláusula [●] del presente, y el ACREEDOR, hubiere declarado la caducidad de plazos previstos bajo el Préstamo y su inmediata exigibilidad, el ACREEDOR queda en este mismo acto irrevocablemente autorizado para proceder a la ejecución inmediata de la Hipoteca (ya sea judicialmente o de otro modo), sin la previa ejecución de los bienes del DEUDOR y/o de cualquier tercero.

3.10.2.A fin de llevar a cabo la ejecución de la Hipoteca, el ACREEDOR, quedará irrevocablemente autorizado para llevar a cabo el correspondiente procedimiento (judicial o extrajudicial) de ejecución de los Bienes Hipotecados, quien podrá optar entre (i) el procedimiento de ejecución judicial establecido en los Artículos 597 a 599 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, (ii) las normas especiales de ejecución hipotecaria contenidas en el Título V de la Ley N°24.441, tal como la misma fuera modificada, reglamentada y/o complementada oportunamente, y/o (iii) cualquier otro procedimiento o modalidad de venta permitido por la legislación aplicable en el presente o en el futuro. El ACREEDOR podrá pedir la venta de los Bienes Hipotecados, al contado o a plazo, en bloque o subdivididos (por fracciones o en forma separada), o en cualquier otra forma que estime conveniente. Además,

el procedimiento de ejecución antes descrito podrá ser complementado por cualquier acción requerida por la legislación aplicable en el presente o en el futuro para la ejecución extrajudicial de cualquier derecho de garantía no satisfecho de otro modo en virtud del procedimiento de ejecución descrito precedentemente. Queda expresamente aclarado que el ACREEDOR no tiene ninguna obligación de ningún tipo (explícita o implícita) de obtener valor mínimo alguno y/o maximizar el valor obtenido en la ejecución de los Bienes Hipotecados. La venta parcial de los Bienes Hipotecados no podrá ser interpretada ni considerada como una renuncia del ACREEDOR a la ejecución de los demás Bienes Hipotecados.

3.10.3.El remate de los Bienes Hipotecados será efectuado a través del martillero (y demás profesionales que el caso requiera) que designe el ACREEDOR, lo cual es consentido en forma incondicional e irrevocable por la SOCIEDAD y el DEUDOR por medio de la presente. El bien hipotecado debe encontrarse libre de ocupantes al momento del remate.

3.10.4.La base del primer remate deberá ser (i) un monto por lo menos igual al monto adeudado por el DEUDOR en virtud de las Obligaciones Garantizadas, con más el monto de los tributos, honorarios (incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos legales), costos, gastos, comisiones y demás erogaciones incurridos por el ACREEDOR en relación con dicha venta (en cualquier caso, dicha suma, la "Suma Exigible"), o (ii) aquella que resulte de la aplicación del artículo 58 de la Ley 24.441 en caso que el ACREEDOR, optare por el procedimiento de ejecución establecido en el Título V. En el caso que en dicha primera instancia no se recibiere ninguna oferta por sobre tal precio base el ACREEDOR podrá (i) disponer un nuevo remate en una segunda instancia, a un precio inferior a la Suma Exigible a ser fijado por el ACREEDOR a su exclusivo criterio o sin base, debiendo adjudicarse los bienes sujetos a ejecución (conjuntamente, los "Bienes a Ejecutar") al mejor postor (remate que tendrá lugar en la fecha que el ACREEDOR disponga), o (ii) posponer la venta de los Bienes a Ejecutar, o bien actuar de cualquier otra forma que resultare conveniente y/o apropiado a sus intereses.

3.10.5.Los edictos se publicarán de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y en caso de requerirse la publicación en diarios de gran circulación, el o los mismos serán determinados a elección exclusiva del ACREEDOR podrán disponer la realización de publicidad adicional para anunciar las subastas que tengan lugar, y el costo de la misma quedará a cargo de la SOCIEDAD.

3.10.6.La SOCIEDAD y el DEUDOR en forma expresa e irrevocable renuncian, en la medida y con el alcance permitido por la ley, a (i) invocar el Artículo 1091 y concordantes del CCC (teoría de la imprevisión) y/o los Artículos 955, 956, 1730 y concordantes del CCC (caso fortuito o fuerza mayor), (ii) sus derechos a interponer cualquier excepción o defensa (salvo la excepción de pago documentado o espera otorgada por escrito), promover cualquier incidente y/o interponer cualquier recurso o defensa contra el proceso de ejecución, (iii) sus derechos a recusar sin causa la jurisdicción del tribunal en el que se hubiere iniciado la acción legal y/o a interponer la excepción de arraigo, (iv) invocar el Artículo 765 del CCC para cancelar las Obligaciones Garantizadas con una moneda distinta; y (v) el derecho que podría interpretarse le confieren el Artículo 2191 del CCC a solicitar que la ejecución de los Bienes Hipotecados se hiciera mediante la división respecto del crédito y/o de los Bienes Hipotecados.

3.10.7. La SOCIEDAD Y EL DEUDOR renuncian a iniciar cualquier reclamo en razón del hecho de que el precio obtenido en un remate privado resultare menor al que podría haberse obtenido en un remate público, o de que el precio obtenido en cualquiera de dichos remates fuere inferior al monto adeudado bajo las Obligaciones Garantizadas.

3.11. Mayores Costos – Ilegalidad

Si en cualquier momento acaeciera un Hecho Gubernamental (según se define más abajo) que implicare:

3.11.1. Que el ACREEDOR quedare sujeto a cualquier impuesto, tasa, contribución, derecho, gravamen u otro cargo cualesquiera adicional o distinto a los existentes a la fecha de la firma del Préstamo o la afecte al, o a un aumento en la alícuota de los mismos, o bien

3.11.2. Un cambio en la base imponible de los pagos a ser realizados por el DEUDOR al Banco ya fuere de Capital, Intereses Compensatorios, Intereses Punitivos o bien con respecto a cualquier otro monto debido bajo el Préstamo o bien

3.11.3. Que se imponga, modifique o considere aplicable cualquier reserva, depósito especial o requerimiento de capital mínimo o liquidez y/o rigidez similar con motivo del Préstamo, o bien

3.11.4. Que se imponga o considere aplicable cualquier reserva o depósito especial o requerimiento similar sobre categorías de depósitos relacionadas con el Préstamo, o bien

3.11.5. Que se produzcan cambios en los requisitos que se exige al ACREEDOR en relación con el capital mínimo en relación con el activo que representa el Préstamo, ya sea en virtud de un Hecho Gubernamental o por circunstancias inherentes a la SOCIEDAD,

y el resultado de cualquiera de esas circunstancias y/o de cualquier otro Hecho Gubernamental no previsto más arriba, fuere a incrementar el costo del ACREEDOR para mantener vigente el Préstamo o reducir el monto de cualquier suma recibida o a ser recibida por el ACREEDOR bajo la presente, la SOCIEDAD podrá optar por: (A) pagar al ACREEDOR tal monto adicional o montos adicionales como para compensar al mismo, después de impuestos, por dicho incremento de costos, o por dicha reducción en el monto recibido o a ser recibido por el ACREEDOR; excepto que la SOCIEDAD no deberá asumir ni pagar montos adicionales o mayores costos resultantes de un cambio en la jurisdicción desde, o de la oficina respecto de la cual, el ACREEDOR realiza o mantiene el Préstamo, excepto por aquellos cambios que sean efectuados a requerimiento de la SOCIEDAD o como consecuencia de un cambio en la ley aplicable a dicha nueva jurisdicción, o aplicable a dicha nueva oficina, que sea posterior al momento en el que hubiese ocurrido dicho cambio de jurisdicción y/o de oficina; o (B) pre-cancelar totalmente las sumas adeudadas y pendientes de pago, dentro del plazo no mayor de [15] días hábiles contados desde la recepción de la notificación del ACREEDOR.

La SOCIEDAD acepta que, con la sola presentación de un certificado del ACREEDOR estableciendo fundada, detallada y razonablemente, las bases para la determinación de dicho monto o montos adicionales necesarios para compensar al ACREEDOR como se ha dicho más arriba, y en ausencia de error manifiesto en dicho certificado, la SOCIEDAD se hallará de pleno derecho y en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional, obligada a abonar y pagar dentro de los cinco Días Hábiles siguientes y sin protesto alguno tales montos al

ACREEDOR. Sin perjuicio de la plena vigencia de las obligaciones de la SOCIEDAD indicadas en esta Cláusula, el Banco se compromete desde ya sus mayores y mejores esfuerzos para, en el evento que se encontrare ante una de las circunstancias arriba descritas, intentar atenuar los efectos de los mayores costos que tales circunstancias produjeran en el Préstamo. En ausencia de errores manifiestos en el certificado, queda expresamente establecido que la SOCIEDAD sólo podrá impugnar, rechazar y/o discutir tal certificado una vez que, y sólo si, hubiese efectuado al ACREEDOR en cuestión, el pago en tiempo y forma de los montos allí consignados.

“Hecho Gubernamental”: Significa la aprobación, entrada en vigencia, promulgación, derogación o modificación de cualquier ley, decreto, resolución o reglamento, o un cambio en la interpretación o aplicación de los mismos por cualquier organismo gubernamental encargado de ello, sea nacional, provincial o municipal, incluyendo sin limitación las normas del BCRA y cualquier recomendación efectuada por el Consejo de Basilea que fuera aplicable al ACREEDOR, así como el cumplimiento por el ACREEDOR de cualquier requerimiento o directiva de organismos gubernamentales sea nacional, provincial o municipal (tuvieren o no la validez de una ley).

3.12. Indemnidad.

3.12.1. La SOCIEDAD se compromete a mantener indemne y, en su caso, a indemnizar al ACREEDOR, sus funcionarios, directores, representantes, mandatarios, asesores, agentes, empleados y sus personas controlantes, controladas, sujetas a control común, vinculadas, afiliadas o subsidiarias (la “Parte Indemnizada”), por cualquier pérdida y/o reclamo (incluyendo comisiones y gastos de asesoramiento), que estos puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo del cumplimiento por parte del ACREEDOR de sus derechos, tareas y funciones bajo la presente y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con la presente (incluyendo pero no limitado al procedimiento de ejecución de los Bienes a Ejecutar), salvo en caso de dolo o culpa grave del ACREEDOR calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por los tribunales competentes.

3.12.2. La SOCIEDAD indemnizará todos los daños y perjuicios que, directa o indirectamente, sufra cualquier Parte Indemnizada como consecuencia de la imposibilidad fáctica o legal de proceder con la venta de los Bienes a Ejecutar imputable a la SOCIEDAD (incluyendo la postergación de la fecha de la subasta o la falta de realización o fracaso de la misma por la negativa o reticencia de la SOCIEDAD a suscribir y entregar la documentación necesaria para efectuar la transferencia de los Bienes a Ejecutar de acuerdo con la práctica usual al adquirente de los mismos en la subasta y, en general, la falta de cooperación con el ACREEDOR a fin de concretar la venta de los Bienes a Ejecutar de acuerdo con los términos de la presente y con la normativa aplicable), salvo en caso de dolo o culpa grave por del ACREEDOR, calificada como tal por sentencia judicial firme dictada por tribunal competente.

3.12.3. La SOCIEDAD renuncia, en forma total y definitiva, a reclamar al ACREEDOR y/o a sus funcionarios, representantes, mandatarios, directores, empleados, asesores, agentes y a sus personas controlantes, controladas, sujetas a control común, vinculadas, afiliadas o subsidiarias, indemnización o compensación alguna como consecuencia de cualquier pérdida o reclamo relacionado con (i) el ejercicio por dicha parte de sus derechos bajo la presente, salvo culpa grave o dolo de su parte calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por los tribunales competentes, o (ii) los actos, procedimientos u operaciones

contemplados o relacionados con la presente, salvo en caso de dolo o culpa grave del ACREEDOR calificada como tal por sentencia judicial firme dictada por tribunal competente. Las obligaciones asumidas por el DEUDOR bajo este apartado permanecerán vigentes y serán exigibles con independencia de, y aun después de, la cancelación de todas las sumas adeudadas al ACREEDOR en virtud de las Obligaciones Garantizadas y la extinción de la Hipoteca creada en virtud de la presente por cualquier causa que fuera.

3.13.Ley Aplicable y Jurisdicción:

3.13.1.La celebración, interpretación y cumplimiento de la Hipoteca se regirán por las leyes de la República Argentina.

3.13.2.Para cualquier controversia, la SOCIEDAD y el ACREEDOR se someten irrevocable, firme e incondicionalmente a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Civil y Comercial con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder. En cuanto a la ejecución de la Hipoteca, el ACREEDOR podrá optar entre los Tribunales Ordinarios con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los tribunales ordinarios con asiento en la jurisdicción correspondiente al lugar de ubicación del o los Bienes Hipotecados.

3.13.3.La SOCIEDAD (a) renuncia irrevocable e incondicionalmente, y en la mayor medida permitida por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, a (i) cualquier defensa a la que pudieran tener derecho para controvertir la jurisdicción y competencia de los tribunales referidos en el Artículo [2.131 y 2.13.2] anterior, (ii) sus derechos a requerir que el ACREEDOR constituya una garantía o contracautela de arraigo, y a oponer cualquier otra defensa o excepción equivalente en cualquier acción y/o procedimiento contra dicha Parte en relación con cualquier procedimiento y/o acción y/o juicio tramitado o iniciado en relación con la presente; y (iii) el derecho de recusar sin causa a los jueces de cualquier tribunal competente en cualquier procedimiento y/o acción y/o juicio tramitado o iniciado en relación con la presente; y (b) aceptan que una sentencia firme en cualquiera de dichas acciones o procedimientos podrá ser ejecutada en otras jurisdicciones a través de la ejecución de la sentencia o de cualquier otra forma prevista por ley.

3.13.4.Las disposiciones del Artículo [2.131 y 2.13.2] anterior son sin perjuicio del derecho de del ACREEDOR a entablar acciones judiciales ante cualquier otro tribunal competente.

3.14.Disposiciones Varias:

3.14.1.Los títulos de propiedad correspondientes a los Bienes Hipotecados, así como el título correspondiente a la presente Hipoteca, permanecerán depositados en las oficinas del ACREEDOR hasta tanto esta Hipoteca hubiera sido debidamente cancelada en virtud de las disposiciones de la presente.

3.14.2.La SOCIEDAD se obliga a no requerir la expedición de ulteriores testimonios de dichos títulos hasta tanto esta Hipoteca hubiera sido debidamente cancelada de conformidad con las disposiciones de la presente.

3.14.3.La falta o demora en el ejercicio por parte del ACREEDOR de cualquier derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso emergente de, relacionado con y/o vinculado a la presente no se considerará una renuncia a la misma, ni tampoco el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso impedirá

todo otro ejercicio del mismo o el ejercicio de todo otro derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso emergente de, relacionado con y/o vinculado a la presente. Los derechos, facultades, prerrogativas, privilegios, acciones y/o recursos dispuestos en el presente son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso previsto por cualquier disposición legal.

3.14.4.(a) La declaración judicial de nulidad, invalidez, falta de obligatoriedad o de ejecutabilidad de una o más disposiciones de la presente, o de una parte de dichas disposiciones, no perjudicará la plena validez y obligatoriedad de las restantes partes de dichas disposiciones y/o de las restantes disposiciones, las que conservarán su fuerza vinculante entre las Partes. (b) En caso de que ocurra la situación descrita en el ítem (a) precedente, las Partes procurarán alternativas que permitan, dentro de lo permitido por la legislación aplicable, alcanzar las finalidades que procuraban, y cumplir con el espíritu de aquellas disposiciones afectadas por la nulidad, invalidez, falta de obligatoriedad o de ejecutabilidad, de la forma más próxima a la intención inicial de las Partes.

3.15. Constitución de Domicilios Especiales:

3.15.1. A todos los efectos legales derivados de la presente, las Partes constituyen domicilios especiales en los establecidos en el encabezamiento de la presente, donde se tendrán por válidas y vinculantes todas las comunicaciones, citaciones, intimaciones, reclamos, interpelaciones y notificaciones, judiciales o extrajudiciales, que se realicen.

3.15.2. Toda citación, intimación, reclamo, interpelación, notificación, consentimiento, solicitud u otra comunicación a ser enviada o efectuada en virtud de la presente deberá ser por escrito.

3.15.3. Las notificaciones, requerimientos u otras comunicaciones podrán entregarse en mano o enviarse por courier aéreo, correo certificado con acuse de recibo, carta documento, telegrama colacionado, e-mail o cualquier otro medio de notificación fehaciente, a los domicilios indicados en la presente., y serán válidas al momento de su recepción, dejándose constancia que en el caso de las notificaciones enviadas por mail, las mismas sólo se considerarán recibidas cuando se reciba una confirmación de recibo por escrito emitida por el receptor.

**4. Cesión de los derechos emergentes del Boleto de Compraventa (DE
CORRESPONDER) Cesión fiduciaria en favor del Fiduciario del Fideicomiso de
Garantía // Poder especial Irrevocable en favor del BNA (escriturar e hipotecar la
unidad)**

[---]

Anexo I

MODELO BOLETO DE COMPRAVENTA

BOLETO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

En la Ciudad de [], a los [] días del mes de [] del año 20__, comparecen, **POR UNA PARTE** los Sres. (i) [], nacida el día [], D.N.I. [], CUIT [], con domicilio en calle [] N° [] de la ciudad de [], Provincia [] (en adelante, el "Vendedor"); **Y POR LA OTRA** el Sr. [], nacido el día [], D.N.I. [], C.U.I.T. [], con domicilio en calle [] N° [] de la ciudad de [], Provincia (en adelante el "Comprador", y ambas partes en forma conjunta las "Partes")

(CUANDO CORRESPONDA): Asimismo, comparece [--] con domicilio en calle [] N° [] de la ciudad de [], Provincia [], en su carácter de Fiduciario (en adelante, el "Fiduciario"), al solo efecto de notificarse del contenido del presente, con los alcances y efectos establecidos en el contrato de Fideicomiso de Garantía, cómo será definido más adelante.

ANTECEDENTES (NO TAXATIVO):

- A. Que el Vendedor, en cumplimiento de su objeto social, es [INDICAR ACTIVIDAD QUE DESARROLLA];
- B. Que, el Vendedor llevará a cabo un proyecto consistente en [INDICAR BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO Y DEL INMUEBLE/TERRENO], (el "Emprendimiento");
- C. Que el Comprador, ha solicitado y obtenido un préstamo con desembolso en tramos, por parte del Banco de la Nación Argentina (en adelante el "Banco Acreedor"), bajo el Apéndice C "Línea de Crédito para la Adquisición de Vivienda en proceso Constructivo o en Pozo Terminada sin Garantía Hipotecaria", de la Reglamentación N° 519 (en adelante el "Préstamo") a los efectos de adquirir la Unidad Funcional del Emprendimiento, que más adelante se define. [" – "], con fecha [-] de [-] de [-]
- D. Que en dicho Préstamo, el Comprador garantiza el fiel y puntual pago de todas y cada una de las obligaciones a su cargo emergentes del mencionado préstamo, comprometiéndose a ceder en garantía del crédito a favor del Banco Acreedor, con arreglo a las disposiciones del artículo 1614 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación o, de corresponder, a favor del Fiduciario en beneficio del Banco Acreedor,

en el marco del fideicomiso de garantía que se constituya a tal efecto, todos derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa relacionado.

E. DATOS DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA: OBJETO, INDIVIDUALIZAR FIDUCIANTES Y FIDUCIARIO Y LOS BIENES FIDEICOMITIDOS (CESIÓN DEL INMUEBLE Y LOS DERECHOS Y ACCIONES EMERGENTES DE LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA Y/U OTROS INSTRUMENTOS Y/O DOCUMENTOS A FAVOR DEL FIDUCIARIO, EN BENEFICIO DEL BNA // DELEGACIÓN COMERCIAL POR PARTE DEL FIDUCIARIO)

SEGÚN CORRESPONDA: DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE LA CESIÓN DE LOS DERECHOS Y ACCIONES EMERGENTES DE LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA Y/U OTROS INSTRUMENTOS Y/O DOCUMENTOS A FAVOR DEL FIDUCIARIO EN BENEFICIO DEL BNA.

F. SEGÚN CORRESPONDA: REFERENCIA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO SOBRE EL INMUEBLE DETALLADO MÁS ARRIBA, EN FAVOR DEL BNA (COMPRENDE LOS ACCESORIOS, ACCESIÓN FÍSICA, DEL INMUEBLE EXISTENTE A LA FECHA Y DE AQUELLOS QUE SE INCORPOREN EN EL INMUEBLE EN UN FUTURO, INCLUYENDO AQUELLOS QUE LO REEMPLACE)

SEGÚN CORRESPONDA: REFERENCIA DEL ENDOSO EN FAVOR DEL BNA, DE LOS SEGUROS CONTRATADOS RESPECTO DEL INMUEBLE HIPOTECADO o CEDIDO (INCENDIO, PÉRDIDAS, DAÑOS Y OTROS RIESGOS)

Por lo expuesto, las Partes resuelven celebrar el presente boleto de compraventa de inmueble (el "**Boleto**") que se registrará por los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: OBJETO

El Vendedor vende al Comprador y el Comprador, de conformidad a la cláusula CUARTA del presente, adquiere del Vendedor la unidad funcional [] (la "**Unidad**"), destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, correspondiente al Emprendimiento (DESCRIBIR UNIDAD A ADQUIRIR).

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total, único y definitivo por la compra de la Unidad se establece (##)⁸ en la suma de \$ [--] (Pesos [--]) // U\$S [---] (Dólar Estadounidenses [--]) equivalentes a \$ [--] (PESOS [--])(SEGÚN CORRESPONDA), **tomando para la determinación de dicha equivalencia, el tipo de cambio vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina para el día anterior al del pago**, a cancelar en [---] desembolsos con fondos propios y/o fondos otorgados por el Préstamo del Banco de la Nación Argentina, mediante el depósito efectuado en la cuenta Corriente que se define más adelante., con arreglo al antecedente C, la cláusula DÉCIMA del presente y el Cronograma de desembolso que se acompaña como Anexo [--] y que forma parte de este Boleto.

El primer desembolso de un Tramo bajo el Préstamo será efectuado en este acto con (SEGÚN CORRESPONDA) fondos propios y/o fondos otorgados por el Préstamo del Banco de la Nación Argentina, por la cantidad de (SEGÚN CORRESPONDA) \$.[--] (Pesos [--]) // U\$S [---] (Dólar Estadounidenses [--]) pagaderos en Pesos **equivalentes a la suma de Dólares Estadounidenses referida, tomando para la determinación de dicha equivalencia, el tipo de cambio vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina para el día anterior al del pago** (VER SI EL PRESTAMO SE DESEMBOLSA EN PESOS O EN DOLARES), cuyo importe se acredita en la cuenta corriente N°[●], de titularidad de la Vendedora, en su carácter de [Constructor/Desarrollista] del emprendimiento, en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal N°[●] (la “Cuenta Corriente del Vendedor”), quien acepta de conformidad, sirviendo la acreditación de tales fondos en la mencionada cuenta como suficiente y eficaz recibo del desembolso efectuado.

Los desembolsos de los Tramos sucesivos serán efectuados mediante el depósito en la Cuenta Corriente del Vendedor (POR CUENTA Y ORDEN DEL USUARIO FINAL), en Pesos (SEGÚN CORRESPONDA) equivalentes a la suma de Dólares Estadounidenses referida, tomando para la determinación de dicha equivalencia, el tipo de cambio vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina para el día anterior al del pago (VER SI EL PRESTAMO SE DESEMBOLSA EN PESOS O EN DOLARES), siempre sujeto al cumplimiento de las siguientes Condiciones: **1*a) Desembolsos durante el período de construcción, previo a final de obra: i)** acreditación de los hitos del desarrollo, en virtud al cronograma de obra que se acompaña al presente; **ii)** el último desembolso relacionado con la etapa constructiva, estará supeditado al inicio de los trámites correspondientes a la solicitud de final de obra ante la municipalidad u organismo competente de la jurisdicción en cuestión.

2*. b) Desembolso posterior a final de obra: previo acreditación por parte del Comprador de haber realizado los aportes que se hubiere comprometido, en el plazo no mayor a 24 meses de ocurrido el primer desembolso.

TERCERA: ESCRITURA

⁸ El precio es en dólares estadounidenses equivalentes a tantos pesos.

La Escritura traslativa de dominio de la Unidad será otorgada en la Ciudad de [] por ante el escribano [], adscripto al Registro Notarial N° [] del partido de [], a cargo de la titular [], con domicilio en calle [] N°[] de la ciudad de [], Provincia [] (el "Escribano") en un plazo de [--]días consecutivos a contar a partir de la fecha en la que el Vendedor haya completado:

i) los trámites correspondientes a la subdivisión del Emprendimiento, y en consecuencia la Unidad se encuentre debidamente identificada ante el Registro de la Propiedad de [];

ii) la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración del Emprendimiento

iii) (AGREGAR LAS QUE CONSIDEREN OPORTUNAS: obras de infraestructuras, etc.).

En tal fecha, las Partes, o sus representantes, deberán concurrir al acto de escrituración en el domicilio del BANCO. En el marco del préstamo refrendado en los Antecedentes, se deberá instrumentar la Escritura traslativa de dominio simultáneamente con la constitución del derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, a favor del Banco sobre la unidad funcional y/o complementaria adquirida/s. En ese sentido, el comprador deberá otorgar un poder especial irrevocable, debidamente instrumentado en escritura pública, bajo los términos de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, en favor del Banco de la Nación Argentina, para que éste pueda escriturar e hipotecar la U.F., en su nombre y cuenta.

Esta venta se realiza en base a títulos perfectos y la Unidad se transferirá libre de gravámenes, embargos, hipotecas, interdicciones, y/o afectaciones.

La transferencia de la propiedad de la Unidad se realizará al momento de la escrituración y únicamente una vez que el Comprador haya cancelado la totalidad del Precio de la Unidad.

CUARTA: DECLARACIONES DEL COMPRADOR

De conformidad a lo expuesto en los considerandos [--] del presente boleto, el Comprador declara que conoce y acepta, sin condición ni reserva alguna, que existe en favor del Banco Acreedor (O CUANDO CORRESPONDA) del Fiduciario:

i) el dominio fiduciario sobre el inmueble sobre el cual se desarrolla el Emprendimiento, de conformidad al contrato de fideicomiso que se acompaña al presente, solo a los efectos de garantizar las obligaciones de pago del fiduciante (titular del inmueble), bajo el contrato de mutuo hipotecario que celebre con el Banco.

ii) (DE CORRESPONDER) derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble descrito en el considerando B del presente boleto.

iii) (DE CORRESPONDER) endoso de los seguros contratados respecto del inmueble (incendio, pérdidas, daños y otros riesgos asegurables).

iv) (DE CORRESPONDER) Sobre la unidad, una vez cumplimentadas las condiciones establecidas en la cláusula TERCERA del presente, el comprador constituirá en favor del Banco, (o de corresponder, lo cede a favor del Fiduciario en beneficio banco), un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, en garantía del préstamo otorgado por el Banco.

QUINTA: GASTOS

El [Comprador] asume a su cargo, conforme negociaciones previas llevadas a cabo por las Partes, todos los gastos de escrituración, honorarios notariales como así también todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven la venta de la Unidad por parte del Vendedor al Comprador, incluyendo, sin limitación, el impuesto de sellos, el impuesto a la transferencia del inmueble, estado parcelario y honorarios de agrimensores, si correspondiere.

Lo anterior, no se hace extensivo a los gastos de tasación, notariales o de escribanía que se originaren en ocasión de la constitución de la hipoteca sobre la Unidad.

SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ADEUDADAS

El Comprador declara asumir a su cargo como parte del pago del Previo de Venta el pago de la suma correspondiente en concepto de impuesto inmobiliario, como así también todo otro monto correspondiere en concepto de impuestos tasas y contribuciones, el consumo de electricidad, agua (AySA), gas, etc. que aplique a la Unidad.

El impuesto a los sellos que gravare este acto será a cargo del (COMPRADOR Y/O VENDEDOR), según corresponda.

El vendedor declara que asumió // asumirá a su cargo todos los cargos, impuestos y/u otros gastos generados, y que se pudieren generen, en la celebración, constitución, administración, funcionamiento y extinción del fideicomiso en garantía que se constituya, sujeto a la estimaciones de los cargos, impuestos y/o cualquier otro gastos que declare el Fiduciario.

Dicho importe fue integrado y depositado en la Cuenta Fiduciaria [---] del Fideicomiso de Garantía [“---“], administrado por el Fiduciario, quien presta conformidad en este

acto// será integrado y depositado por el Vendedor, ante el simple requerimiento del Fiduciario, en la cuenta Fiduciaria [--] del Fideicomiso de Garantía [“---“].

En caso de resultar insuficiente el aporte realizado por el Vendedor, para afrontar cargos, impuestos y/u otros gastos del Fideicomiso, el Vendedor se compromete a integrar los aportes necesarios para esos fines, previo simple requerimiento del Fiduciario.

SEPTIMA: DERECHO DE ARREPENTIMIENTO

Las Partes renuncian expresamente al derecho de arrepentimiento de las obligaciones asumidas en el presente Boleto, por lo que renuncian a invocar el derecho de arrepentimiento contemplado en el art. 1059 del Código Civil y Comercial de la Nación.

OCTAVA: TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

[Los Compradores declaran que han hecho una meditada evaluación de las condiciones de mercado y en virtud de ello renuncian expresamente a invocar la imprevisión receptada en el artículo 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.]

NOVENA: POSESIÓN- CONVENIO DE DESALOJO

La posesión de la Unidad, será entregada, cuando hubiere cumplido íntegramente sus obligaciones de pago; o cuando corresponda, se hubiere emitido el acta de final de obra, acompañado con un avance de obra que acredite la finalización de la obra en un 100% o, cuando corresponda, se encuentren en condiciones de entregarse la posesión y/o se encuentre individualizada y determinada la unidad funcional definida en la cláusula PRIMERA del presente boleto, y se hubiera obtenido el final de obra, sujeto a lo establecido en la cláusula DECIMA PRIMERA, según corresponda, y al siguiente convenio de desalojo.

La falta de pago del Precio de Venta o, en el caso de que el Comprador asistido por el Banco de la Nación Argentina bajo las líneas de crédito vigentes, la falta de pago de 3 (tres) cuotas consecutivas o 6 (seis) alternadas de amortización por parte del Comprador, la solicitud del COMPRADOR de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores y/o la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas expresadas en el préstamo, dará derecho al Vendedor, y en su caso al Banco de la Nación Argentina, a, previa interpelación en mora de la otra parte, considerar irrevocablemente rescindido el presente Boleto y/o pedir el desalojo de la Unidad y/o con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasionen el incumplimiento.

La entrega de la posesión de la unidad a el Comprador está prevista para el mes de [--] del año [---], de conformidad al Cronograma de Obra del Anexo [--].

Salvo causas imputables del Vendedor o causas injustificadas, las partes convienen de común acuerdo que la fecha mencionada podrá prorrogarse por [---] meses más, sin que ello dé derecho al Comprador a ejercer la facultad consagrada en el inciso 2-, de la cláusula DECIMA PRIMERA del presente.

DECIMA: CESIÓN

Las partes acuerdan, que se podrán ceder total y parcialmente los derechos y obligaciones emergentes del presente Boleto de compraventa, previa notificación expresa y fehaciente, a los efectos de, por parte del vendedor, facilitar la obtención del financiamiento para la construcción del emprendimiento y/o, por el lado del comprador, obtener financiamiento para la adquisición de las unidades funcionales y/o complementarias del emprendimiento, según correspondiere, que pudiere otorgar el Banco de la Nación Argentina, bajo las líneas de crédito vigentes, o la que la complementen o suplementen en un futuro.

(CUANDO CORRESPONDA) En este acto, de conformidad al Antecedente D y E del presente, el Vendedor conoce y acepta, sin condición ni reserva alguna, que existe en favor del Banco Acreedor (O CUANDO CORRESPONDA) del Fiduciario, una cesión en garantía, por escritura pública, (O CUANDO CORRESPONDA) cesión fiduciaria de los derechos y acciones que le corresponden bajo el presente Boleto de compraventa.

(CUANDO CORRESPONDA) Las partes acuerdan no podrán ceder, total ni de forma parcial, los derechos y/o acciones emergentes y que le corresponden del presente Boleto de Compraventa, sin autorización escrita previa del Banco Acreedor.

DECIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTOS

1. En caso de incumplimiento por cualquiera de las Partes de alguna de las obligaciones asumidas en el presente Boleto, la parte incumplidora incurrirá en mora previa interpelación de la otra parte por un plazo de diez (10) días hábiles.
2. En virtud al Cronograma de Obra del Anexo [--] del presente, en caso de un retardo y/o demora de la obra por el plazo de [---] desde la notificación en ese sentido, cursada por el Comprador y/o en caso de incumplimiento de dicho cronograma de obra y/o de la fecha de entrega de la Unidad, sin causa justificada y/o por causas imputables al Vendedor, el Comprador tiene el derecho a optar por: a) exigir el cumplimiento del presente Boleto en todos sus términos y reclamar los daños y perjuicios efectivamente sufridos (definir); b) solicitar la resolución del contrato y exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso de la totalidad de los desembolsos efectuados por el Comprador, con más los Intereses Compensatorios e Intereses Punitivos devengados, así como también el pago de toda otra suma que por cualquier causa y/o concepto que fuere, correspondiere ser abonada o entregada, bajo el préstamo; o c) solicitar la resolución del contrato y reclamar judicialmente el reconocimiento de sus

derechos y acciones sobre el porcentaje de la superficie total del terreno, señalado en la CLAUSULA PRIMERA del presente Boleto, pudiéndose considerar cancelado el importe que pudiera reclamar al Vendedor (desembolsos con más los intereses Compensatorios e Intereses Punitivos devengados, así como también el pago de toda otra suma que por cualquier causa y/o concepto que fuere, correspondiere ser abonada o entregada, bajo el préstamo).

3. En caso de no asistencia por parte del Comprador al acto de escrituración, la Vendedora podrá solicitar al Banco Acreedor para que dé cumplimiento al mismo conforme al poder irrevocable referido en la Cláusula TERCERA.
4. En caso de no asistencia por parte de la Vendedora, por sí o a través de representante, al acto de escrituración y/o se negare a percibir el Precio de Venta en la forma prevista, el Comprador podrá exigir judicialmente el cumplimiento del Boleto.
5. Si debiera llegarse a la vía judicial para compeler a la parte morosa a cumplir, esta deberá abonar a la parte cumplidora la suma de [pesos] [] (\$ []) en concepto de multa por cada día que transcurra desde el inicio de la mora, hasta el cumplimiento de la obligación, sirviendo el presente, más la certificación notarial del incumplimiento, como suficiente título ejecutivo, a efectos de iniciar el procedimiento judicial ejecutivo.

DECIMA SEGUNDA: DOMICILIOS

A los efectos de la presente, las partes constituyen sus domicilios en los indicados en el encabezado del presente Boleto, donde serán válidas todas las notificaciones cursadas.

DECIMA TERCERA: JURISDICCIÓN

Cualquier reclamo, disputa, cuestionamiento o controversia que se relacione con o se derive del presente Boleto, tales como su formación, ejecución, interpretación, validez, cumplimiento, incumplimiento o extinción, será resuelta en forma definitiva por los Tribunales (SEGÚN CORRESPONDA) Federales competentes con asiento en la Ciudad [] , Provincia de [].

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman [] ([]) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para la **COMPRADORA**, y uno para el **VENDEDOR**.

<hr/> [] D.N.I. []	<hr/> [] D.N.I. []
--------------------------	--------------------------

Anexo II

MODELO DE NOTIFICACIÓN DEL CONSTRUCTOR/DESARROLLISTA DEL EMPREDIMIENTO o del DEUDOR (inscripción de los planos de subdivisión y el otorgamiento, en su caso, del Reglamento de Copropiedad y Administración)

[●]

En cumplimiento de lo establecido en el punto 2 Cláusula Compromisoria Hipotecaria NOTIFICAMOS en forma fehaciente a ésta Sucursal [...] que se ha efectuado la respectiva inscripción de los planos de subdivisión y (de corresponder) otorgado Reglamento de Propiedad en [...] para su conocimiento y efectos.

Anexo III

**(EN CASO DE CORRESPONDER: MODELO DE MINUTA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
(condiciones que cambian – Regl. 538 o las que las complementen o reemplacen en el
futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha
conversión) Y CONTRATO DE HIPOTECA**

ANEXO IV

Cronograma de Hitos

[•]

ANEXO V

Recibo de Desembolso

[●], [●] de [●] de 20[●].

Sres.

Banco de la Nación Argentina

Presente

Dejamos constancia mediante el presente de la recepción en nuestra cuenta corriente N° [●] abierta a nuestro nombre en [●], Sucursal [●], del depósito de la suma de Pesos Argentinos [●] (Ps.[●]) efectuada el día [●].

Atentamente,

Por [●]

Nombre:

Cargo:

ANEXO VI

TEXTO DE LA SOLICITUD DE DESEMBOLSO

[LUGAR Y FECHA]

Sres. Banco de la Nación Argentina

Presente

Ref.: Contrato de Préstamo de fecha [●] de [●] de 20[●] (el “**Contrato**”)

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en el marco del financiamiento que nos fuera puesto a disposición por el Banco de la Nación Argentina bajo el Contrato.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Cláusula [●] del referido Contrato, solicitamos el desembolso de un Tramo del Préstamo por una suma de Ps. [●] para que el mismo se efectúe dentro de los [●] días hábiles contados desde vuestra recepción de la presente. Dicho desembolso deberá efectuarse en la Cuenta Corriente de la Parte Deudora.

Declaramos que se encuentran cumplidas la totalidad de las Condiciones Precedentes para el desembolso del Tramo requerido, y los fondos solicitados serán aplicados a financiar [●] [DESCRIBIR].

Por último, les confirmamos, bajo carácter de declaración jurada, que a la fecha de la presente y a la fecha de desembolso: (i) las manifestaciones y declaraciones de la Parte Deudora contenidas en la Cláusula [●] del Contrato son correctas y se hallan plenamente vigentes, (ii) no ha ocurrido ningún Evento de Incumplimiento, ni ha ocurrido ningún evento que mediante notificación y/o con el paso del tiempo pudiera transformarse en uno de dichos Eventos de Incumplimiento (iii) de corresponder, y computando el desembolso que por la presente se solicita, se encuentra verificado el Ratio de Cobertura, de conformidad a la cláusula 1.21 del presente contrato.

Todos los términos en mayúscula contenidos en la presente que no estén expresamente definidos en la misma tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato.

Atentamente.

Por [●].

Por:

Cargo: