

ACTA DE ENTREGA DE POSESIÓN

Entre **Banco de Valores S.A.** (CUIT 30-57612427-5), domiciliado en Sarmiento 310, representado por quienes con facultades suficientes firman el presente, , actuando en calidad de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva (en adelante el “CUSTODIO”) y **Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.** CUIT 30-71045680-8, con domicilio en 25 de mayo 277, piso 11, representada por quien con facultades suficientes firma el presente en su carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva (en adelante el “ADMINISTRADOR”) de **Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260**, CUIT 30-71551740-6, un fondo común de inversión, registrado bajo el N° 911 en la Comisión Nacional de Valores, (en adelante el “FONDO” o el “VENDEDOR”) en forma indistinta por una parte y, por la otra parte, la Sra. / el Sr. _____, CUIT _____ DNI _____, argentina/o, domiciliada/o _____ en _____, teléfono _____, domicilio electrónico _____ (en adelante el “COMPRADOR”, y en conjunto con el VENDEDOR, las “PARTES”), convienen otorgar la presente Acta de Entrega de Posesión, sujeta a las siguientes cláusulas y condiciones:

ANTECEDENTES

1.- Por Boleto de Compraventa de fechade.....de 20..... (en adelante el “Boleto”), el VENDEDOR vendió al COMPRADOR la unidad identificada provisoriamente con el número_____, destinada a vivienda, que está ubicada en el piso [] (en adelante la “Unidad”) y la/s unidad/es destinada/s a cochera y baulera identificada/s provisoriamente con el/los número/s_____ respectivamente(en adelante la “Cochera” y “baulera”, y en conjunto con la Unidad, las “Unidades”), ambas del edificio Lofts/Studios del conjunto construido por el FONDO en el inmueble sito en la calle Comodoro Pedro Zanni s/n°, esquina Mayor Arturo Pedro Luisoni s/n°, esquina Av. Presidente Ramón S. Castillo s/n°, esquina calle sin nombre oficial y sin

Comentado [A1]: Con esta eliminación entendemos esta firme la denominación!!?

Comentado [VS2]: Si no hay cochera, quitar

número, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 74 D (en adelante, el “Inmueble”).

2.- Las PARTES declaran conocer que se ha modificado la nomenclatura de todas las unidades que forman parte del Inmueble, por lo que la/s Unidad/es adquirida/s por el COMPRADOR conforme el Boleto (.....) serán identificadas de la forma establecida en el punto 1 anterior.

3.- Asimismo, las PARTES dejan expresamente asentado que el VENDEDOR ha realizado una bonificación en el precio de la/s Unidad/es adquirida/s por el COMPRADOR, con motivo del pago al contado por parte de éste en dólares estadounidenses del saldo de precio adeudado por él, motivo por el cual el precio total abonado ascendió a la suma de

Comentado [C3]: Va este punto o como alternativa el 3 que está abajo o ninguno de los dos si es un boleto en UVAS u originalmente convenido en \$ ajustados por CAC o en dólares que se siguieron pagando en cuotas y no hubo quita

3.- Asimismo las PARTES dejan constancia que por adenda al Boleto de fechamodificaron el saldo de precio adeudado en dólares estadounidense pesificándolo.

Comentado [C4]: Ver comentario anterior

4.- En virtud del avance de la obra y de conformidad con lo establecido en el Boleto, el VENDEDOR se encuentra en condiciones de entregar la posesión de la/s Unidad/es al COMPRADOR.

EN FUNCIÓN DE LAS DECLARACIONES PRECEDENTES LAS PARTES CONVIENEN:

PRIMERO: Los antecedentes antes transcritos forman parte de la presente Acta de Entrega de Posesión.

SEGUNDO: En este acto y sirviendo el presente de suficiente constancia de la entrega, el VENDEDOR entrega al COMPRADOR y éste recibe de conformidad, la posesión de la/s Unidad/es. El COMPRADOR recibe de conformidad la/s Unidad/es

Comentado [A5]: Solo para que estemos alineados. De dejar así el párrafo, no tendremos herramientas para refutar la entrega tardía de la posesión (llave).

TERCERO: Las PARTES dejan constancia que: **a.-** La/s Unidad/es son entregadas en las condiciones convenidas en el Boleto;; **b.-** Son a cargo del COMPRADOR la gestión y gastos de instalación de medidor de energía eléctrica; **c.-** el COMPRADOR presta total conformidad con la construcción y desarrollo del Edificio y de la/s Unidad/es; **d.-** El conjunto edilicio del que forma/n parte la/s Unidad/es tiene trabajos de terminación pendientes lo que es aceptado por el COMPRADOR que no objetará y deberá permitir el ingreso a las personas que el VENDEDOR determine a fin de realizar las tareas de control y/o terminación o final de obra de las partes comunes del edificio o de otras unidades, así como

del personal de las empresas encargadas de la puesta en marcha, instalación de controles y regulación final de los distintos sistemas.

CUARTO: Las PARTES dejan aclarado que, a partir del día de la fecha y en la proporción que corresponde a la/s unidad/es, son a cargo del COMPRADOR:

A.- Los gastos de instalación en la Unidad de los servicios de televisión, internet y telefonía fija. Se deja constancia que ya fue realizado por la firma Telecentro el cableado correspondiente para una boca, prestando el COMPRADOR expresa conformidad y no teniendo nada que reclamar al respecto; **B.-** Los demás gastos de instalación de servicios; **C.-** Todas las facturas correspondientes a los consumos de dichos servicios; **D.-** Los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre las unidades del edificio y/o graven a las mismas o sobre la/s partida/s globales del Inmueble en su parte proporcional (Ej. Impuesto Municipal -ABL, avalúos y revalúos, etc.); y **E.-** Los demás gastos de mantenimiento, funcionamiento y administración del edificio y demás áreas del emprendimiento (en similares condiciones a las expensas que se deberán abonar una vez afectado el inmueble a Propiedad Horizontal). Se deja constancia que los porcentuales establecidos en el Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal son provisorios, y los definitivos resultarán una vez que se encuentre registrado por parte de la Dirección General de Catastro y Geodesia, el plano definitivo de Mesura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Propiedad Horizontal, del cual resultarán los porcentuales definitivos. El COMPRADOR acepta expresamente esta circunstancia por tener conocimiento de la misma, manifestando su renuncia a efectuar cualquier tipo de reclamo al VENDEDOR y/o al CUSTODIO y/o al ADMINISTRADOR con relación a los porcentuales provisorios que se utilizarán a los efectos del pago de los gastos y las expensas. El COMPRADOR toma conocimiento que al día de la fecha no se encuentran divididas las partidas individuales por parte de Rentas de la Ciudad de Buenos Aires, en virtud de lo cual declara que se hará responsable del pago de todos los avalúos por incorporación de lo edificado que pudieran resultar por parte de las reparticiones correspondientes, por estar dichos montos contemplados como parte de la presente operación, constituyendo la presente una obligación *propter rem*, no pudiendo alegar de modo alguno desconocimiento de esta circunstancia y liberando al VENDEDOR de cualquier reclamo o intención de perseguir el pago de dichos importes. Se deja constancia que el COMPRADOR conoce y acepta que el VENDEDOR ha suscripto, en carácter de fiduciante (en adelante el "Fiduciante") un Contrato de

Comentado [TP6]: Entiendo que no podemos poner esto a cargo de los compradores

Fideicomiso con **Administración Building S.R.L.**, en carácter de fiduciario (en adelante el “Fiduciario”) en virtud del cual ha delegado en el Fiduciario –hasta la afectación del Inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal– la administración de los edificios Lofts y Studios. En consecuencia, será dicho Fiduciario quien recaudará del COMPRADOR las sumas que proporcionalmente le correspondan a fin de abonar los gastos de mantenimiento, funcionamiento y administración de los Edificios y demás áreas del emprendimiento necesarias (en similares condiciones a las expensas). El COMPRADOR se obliga a efectuar dichos pagos directamente al referido Fiduciario quien en cada caso extenderá los recibos correspondientes. Las PARTES acuerdan que, en caso de falta de pago, el certificado expedido por el Fiduciario será considerado título ejecutivo en los términos de los Arts. 520, 523 y cctes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tanto respecto de las “expensas” en sí mismas, como con relación a cualquier otro rubro que resulte a cargo del COMPRADOR; pudiendo reclamarse su pago por el procedimiento establecido para el juicio ejecutivo. En este acto el COMPRADOR recibe una copia de dicho Contrato de Fideicomiso y firma otra en prueba de conocimiento y aceptación del mismo y de su carácter de beneficiario.

QUINTO: La escritura traslativa de dominio de la/s Unidad/es será otorgada en la forma y oportunidad convenida en el Boleto, siendo obligación del COMPRADOR otorgar la escritura mencionada en la fecha y día que se fije al efecto. El COMPRADOR conoce y acepta que no se tiene certeza sobre la fecha de dicha escrituración.

SEXTO: Se deja expresamente aclarado que el COMPRADOR no podrá realizar ningún tipo de modificación en la/s Unidad/es sin la previa autorización del VENDEDOR/ Fiduciario. Para el caso que el COMPRADOR desee realizar trabajos de acondicionamiento de la Unidad, el mismo deberá cumplir fielmente con lo establecido en el Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal y el “Reglamento Interno”. Los trabajos deberán ser realizados dentro de la Unidad exclusivamente, no pudiendo el Comprador ocupar espacios comunes del emprendimiento ni otras unidades del mismo, ni siquiera transitoriamente. La Unidad deberá permanecer cerrada durante todo el tiempo en que se realicen los trabajos, los que serán realizados a exclusivo cargo y riesgo del COMPRADOR siendo éste el único responsable de los mismos tanto desde el punto de vista civil, como comercial, laboral e impositivo. El VENDEDOR y el

Fiduciario no avalan, ni garantizan, ni asumen ningún tipo de solidaridad respecto de esos trabajos, ni por las compras de sus materiales, ni por los daños que pudieran causarse durante su ejecución, ni por los vicios de construcción que pudieran existir, ni por ninguna otra circunstancia que genere responsabilidad alguna. El COMPRADOR deberá ejecutar los trabajos con personal propio o que contrate o subcontrate a tal fin. Esas personas no tendrán vinculación de ninguna especie con el VENDEDOR o con el Fiduciario, por lo que estos no tendrá ninguna responsabilidad por el cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales e impositivas a ese respecto.

SÉPTIMO: El COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar de plena conformidad el Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno cuyas copias se entregan en este acto, firmando otra como constancia de recibo de dichos Reglamentos. El COMPRADOR se obliga a cumplir lo dispuesto por los mismos. El incumplimiento a cualquiera de sus disposiciones generará la aplicación de multas, las que podrán ser incluidas dentro de las expensas -y/o gastos de mantenimiento, funcionamiento y administración de los Edificios- considerándose que el COMPRADOR no ha cumplido con el pago de la expensa si no ha abonado conjuntamente la multa que se le hubiera aplicado. El COMPRADOR acepta de plena conformidad la potestad del VENDEDOR, de modificar los Reglamentos detallados en esta cláusula y aplicar las multas y demás sanciones establecidas en los reglamentos precedentemente mencionados; pudiendo incluso establecer sus cuantías.

OCTAVO: Las PARTES manifiestan que se encuentra plenamente vigente la totalidad de las cláusulas y condiciones del Boleto.

NOVENO: Las PARTES dejan constancia que el COMPRADOR ha abonado el Fondo de Administración y el Fondo de Equipamiento.

DÉCIMO: Las PARTES dejan constancia que el presente acto de posesión se realiza por un valor total de (.....) correspondiendo a lo construido la suma de (.....); al Terreno la suma de (.....); y a IVA(.....)

El pago del Impuesto de Sellos en su totalidad respecto de la presente Acta de Entrega de Posesión, está a cargo del COMPRADOR. A los efectos impositivos, se deja constancia que el Valor Inmobiliario de Referencia proporcional de la/s

Comentado [A7]: Por favor no omitir este paso

Comentado [C8]: Entiendo que la potestad la tiene como vendedor no como fiduciante

Comentado [VS9]: Si hay adenda o cesión, agregar

Unidad/es objeto de la presente asciende a la suma de pesos argentinos
..... (\$.....)
(Partida Matriz (.....). Proporcional total
Unidades%).

Comentado [VS10]: Completar VIR, partida, datos catastrales y %. Quedamos a la espera del listado para completar las actas

El COMPRADOR declara que la unidad funcional adquirida será/no será destinada a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Le corresponde al COMPRADOR abonar dentro de los próximos cinco días en concepto de dicho impuesto de sellos la suma de pesos argentinos (\$) mediante transferencia a la cuenta corriente en pesos N° 470/002679/3, CBU: 0170470320000000267937 de la Bolsa de Comercio de Bahía Blanca S.A. CUIT 30-58217065-3 para que se proceda a la habilitación en tiempo y forma del presente, pago que deberá acreditar mediante envío del respectivo comprobante al domicilio electrónico del VENDEDOR y a la Bolsa de Comercio de Bahía Blanca.

Comentado [A11]: Debe indicarse "dentro del plazo de ley"; ya que son 15 días corridos desde la firma del presente

Comentado [TP12]: En caso que este pago este impuesto cambia la redacción

DÉCIMO PRIMERO: El COMPRADOR presta expresa conformidad con la gestión realizada por el VENDEDOR, el CUSTODIO y el ADMINISTRADOR en el desarrollo del Edificio, tanto en sus formas como en sus plazos, no teniendo reclamo alguno que formular.

Comentado [C13]: Y a está en un párrafo anterior

Comentado [C14]: Esto ya está regulado en el boleto, considero que no corresponda reiterarlo acá.

DÉCIMO SEGUNDO: A todos los efectos legales, las PARTES constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y/o intimaciones judiciales y/o extrajudiciales que allí se practicaren. Cualquier domicilio que se desee ser cambiado deberá ser notificado a la contraparte por medio fehaciente y dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Comentado [C15]: Idem anterior, en el boleto ya está previsto que hasta el 5% no tiene derecho a reclamo, no creo conveniente hacerlo más amplio acá

Comentado [C16]: Ya está previsto en el boleto no considero necesario reiterarlo

DE CONFORMIDAD se suscriben dos ejemplares de igual tenor y efecto, en Buenos Aires a los días del mes de de 202.....

CUSTODIO

COMPRADOR

ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS
SOCIEDAD GERENTE DE F.C.I. SA