BOLETO DE COMPRAVENTA: En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ..... días del mes de ..... de 2018, entre Banco de Valores S.A. (CUIT 30-57612427-5), domiciliado en Sarmiento 310, representado por quienes con facultades suficientes firman el presente, conforme lo acreditan con el Poder General otorgado por escritura Nº 1111 otorgada el 22 de diciembre de 2016 y pasada al folio 5234 del Registro Notarial 2084 de C.A.B.A., 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 (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 Nº 911 en la Comisión Nacional de Valores, que tiene por objeto especial la inversión en activos inmobiliarios en el marco de lo previsto por el Art. 42, inc. b) de la Ley 27.260, en adelante el "**FONDO**" o el "**VENDEDOR"** en forma indistinta por una parte; y por la otra, el/la Sr./Sra. **DANIEL DIONISIO PETROZZELLI , CUIT 20127585068, CUIT , Cónyuge Ana María Cosentino, con domicilio en Del mirlo 21 Los Sauces 0 ,** en adelante denominado el **COMPRADOR** (y en forma conjunta con el **VENDEDOR,** en adelante identificados como las "**PARTES**"), se conviene celebrar el presente boleto de compraventa (en adelante, el "**BOLETO**") con sujeción a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: UNIDADES OBJETO DE LA COMPRAVENTA:

1.1. El VENDEDOR vende al COMPRADOR , y éste compra, bajo el régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 2037 y siguientes), las siguientes unidades futuras y a construir: (a) Una Unidad Funcional destinada a **vivienda , designada provisoriamente como unidad 7 del piso 2, que tendrá una superficie total estimada de 47.33 metros cuadrados (m2); (b) Unidad complementaria N° 97 del 2ss subsuelo destinada a cochera que tendrá una superficie total estimada de 11,63 metros cuadrados (m2), ambas, (en adelante "Las Unidades")** del **Edificio Studios** (en adelante el "Edificio") a construirse 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 número, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 74 D (en adelante, el "Inmueble"). La venta incluye la copropiedad de las partes comunes del Inmueble en la proporción que en definitiva resulte del plano de mensura y división en propiedad horizontal que oportunamente se apruebe (el "Plano de Mensura y División").

1.2. Las Partes adjuntan al presente Boleto como **Anexo I**, formando parte del mismo, croquis de ubicación y superficies estimadas de las Unidades.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES:

El **VENDEDOR** deja expresa constancia y el **COMPRADOR** declara conocer y aceptar que: **(i)** el

“Inmueble” es propiedad del **VENDEDOR** por compra efectuada mediante escritura N° 545, del día 21 de junio de 2017, pasada ante el Escribano Felipe M. Yofre, matrícula 4373 del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, e inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CLÁUSULA TERCERA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

3.1.- El precio de la presente compraventa (en adelante el “Precio”) se establece en la suma de U$S 170.816,00 (dólares estadounidenses ciento setenta mil ochocientos dieciseis) a pagar de la siguiente forma:

3.1.1.- La suma de U$S **17.081,60** (dólares estadounidenses **diecisiete mil ochenta y uno con sesenta centavos**) ya abonada mediante transferencia a la cuenta corriente especial **CITIBANK USD CABLE Nº 36372105 ABA: 021000089** del **VENDEDOR** al momento de la reserva de las Unidades y adicionalmente U$S **34.163,20** (dólares estadounidenses **treinta y cuatro mil ciento sesenta y tres con veinte centavos**) también abonada previo a la firma del **BOLETO** mediante transferencia a la misma cuenta.

3.1.2.- El saldo de U$S **119.571,20** (dólares estadounidenses **ciento diecinueve mil quinientos setenta y uno con veinte centavos**) en veinticinco cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U$S **4.782,85** (dólares estadounidenses **cuatro mil setecientos ochenta y dos con ochenta y cinco centavos**) cada una de ellas, con vencimiento la primera el día 10 (diez) calendario del mes siguiente al correspondiente al inicio de la obra (conforme acta de inicio de obra que se firme con el contratista principal y cuya fecha será puesta en conocimiento del **COMPRADOR**) y las siguientes, todos los días 10 (diez) de los meses subsiguientes (o día hábil bancario posterior de ser éste inhábil). El **COMPRADOR** deberá efectuar todos los pagos mediante transferencia a la cuenta mencionada en 3.1.1. o a aquella que en el futuro indique el **VENDEDOR** en forma expresa.

Ambas **PARTES** declaran haber examinado detallada y cuidadosamente la actual situación de los mercados involucrados, especialmente el inmobiliario, el financiero, el cambiario y el de la construcción, y manifiestan que han tenido en cuenta la posibilidad de fluctuaciones en dichos mercados, y en la cotización de la moneda pactada en este **BOLETO**, por lo que renuncian expresa e irrevocablemente a invocar la teoría de la imprevisión, onerosidad sobreviniente, lesión enorme, abuso de derecho y/o cualquier otro instituto semejante actual o futuro, en orden a obtener la cancelación de cualquiera de las obligaciones de pago con una moneda distinta de la prevista para cada supuesto, o con una cantidad menor o mayor de la que corresponda conforme lo previsto, o la revisión de lo pactado, o la revisión de las pautas de equivalencia previstas, o una disminución o aumento del Precio que resulte según lo convenido

Es condición esencial, expresa y determinante de la operación de compraventa el pago en la moneda pactada por lo que no resulta aplicable el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación y el **COMPRADOR** renuncia en forma irrevocable a invocar cualquier disposición que pudiere permitirle el pago en una moneda distinta a la pactada. Sin mengua de lo expuesto, en el hipotético caso que, por cualquier circunstancia ajena a la voluntad del **COMPRADOR**, en ocasión

del pago de cualquiera de las cuotas del Precio, el **COMPRADOR** se viera absolutamente impedido legalmente de efectivizar el pago en la moneda pactada (Dólares Estadounidenses), deberá en tal caso cumplir con su obligación de pago entregando, mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria en pesos que le indique el **VENDEDOR**, la cantidad de pesos que resulte necesaria para adquirir títulos públicos denominados en Dólares Estadounidenses y emitidos en la República Argentina, con cotización en mercados internacionales, que el **VENDEDOR** elija a su exclusivo criterio, en cantidad suficiente para que vendidos al cierre de las operaciones del día hábil inmediato anterior al correspondiente al pago de las cuotas del Precio,en la plaza financiera o bursátil de la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica, o de la Ciudad de Montevideo, República Oriental del Uruguay, o de la Ciudad de Zurich, Federación Suiza, a elección del VENDEDOR, permitan adquirir la cantidad de dólares estadounidenses adeudada, libre de cualquier costo, gasto, tasa o comisión. A los fines arriba expresados, se deberán considerar las respectivas cotizaciones que se publiquen en el diario Ámbito Financiero, El Cronista o cualquier otra publicación que determine el VENDEDOR.

3.1.3- Del Precio total del inciso 3.1 corresponden: **a)** U$S 42.601,51 a precio del terreno; **b)** U$S 116.035,31 a precio de obra estimado y **c)** U$S 12.179,18 a IVA, calculado a la tasa del 10,50 % sobre el precio de obra estimado. En caso que en el futuro se modifique la actual alícuota de Impuesto al Valor Agregado, las cuotas a abonar se modificarán en más o en menos según sea el caso.

3.2.- El Precio podrá verse modificado, en más o en menos, en caso que la superficie final de las Unidades resulte modificada, todo ello con arreglo a lo previsto en **4.2.** siguiente.

3.3.- Sin mengua de lo previsto en el apartado 3.1. sobre formas y medios en que el **COMPRADOR** deberá efectuar el pago del Precio, para cualquier hipótesis de conflicto y/o cualquier otra circunstancia que pudiere corresponder queda a todo evento establecido como domicilio de pago el domicilio que el **CUSTODIO** (en representación del **VENDEDOR**) indique. Asimismo, el **VENDEDOR** se reserva el derecho de indicar otras formas de pago distintas de las aquí previstas, a cuyos efectos deberá notificar por escrito al **COMPRADOR**, con razonable antelación, el o los medios elegidos que siempre deberán cumplir con las disposiciones de la Ley N° 25.345 sus modificatorias y complementarias; todo ello, como se ha indicado, a exclusiva y libre opción del **VENDEDOR**.

3.4.- La mora por parte del **COMPRADOR** en el pago de cualquiera de las cuotas del Precio indicadas en 3.1. precedente y/o cualquier obligación de pago prevista en el **BOLETO**, se producirá en forma automática, por el mero vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, devengándose en tal caso a favor del **VENDEDOR** un interés punitorio diario que se calculará sobre lo adeudado, desde la fecha de mora y hasta la del efectivo pago, y que será equivalente al cero coma diez por ciento (0,10%) del monto adeudado. A los intereses punitorios antedichos deberá adicionársele, en cuanto corresponda, el Impuesto al Valor Agregado, el que en tal caso será también a cargo del **COMPRADOR**. Asimismo, se pacta expresamente que, en caso de mora, los intereses punitorios antes referidos se capitalizarán en forma semestral,

conforme lo autorizado en el art. 770 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación. Lo previsto en este apartado lo será sin perjuicio de lo pactado en la Cláusula Décima Cuarta de este Boleto para los supuestos de incumplimientos del **COMPRADOR**.

3.5. El **COMPRADOR** manifiesta, en carácter de declaración jurada, que:

3.5.1. Los fondos que utilizará para adquirir las Unidades no contravienen la Ley 25.246 ni su normativa complementaria y/o modificatoria, que tiene conocimiento del contenido de la Ley Nº 25.246 sobre encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo y que su actividad es

3.6. En el Precio no se incluyen los costos de conexión de los servicios individuales (como ser, a título simplemente ejemplificativo, de energía eléctrica, teléfonos, etc.), los que correrán por cuenta exclusiva del **COMPRADOR**, como así también las gestiones y tramitaciones para la conexión y habilitación en las Unidades de dichos servicios.

CLÁUSULA CUARTA: ESTADO DE LAS TRAMITACIONES Y PLANOS DEL EDIFICIO. MEDIDAS, SUPERFICIES Y PORCENTUALES ESTIMADOS DE LAS UNIDADES:

4.1. Según se ha indicado, las Unidades se encuentran, al igual que el Edificio del que formará parte, proyectadas para ser construidas en el Inmueble junto con el edificio "Studios". El **COMPRADOR** declara conocer y aceptar que el Inmueble se dividirá en propiedad horizontal y se desarrollará conforme memoria del Anexo II, con las modificaciones que pueda decidir el **VENDEDOR,** las cuales no requerirán la conformidad del **COMPRADOR** en cuanto no alteren las características del Edificio y de la Unidad.

4.2. En mérito a todo ello, el **COMPRADOR** también declara especialmente conocer y aceptar que: **(i)** las medidas y superficie de las Unidades indicadas en el primer párrafo de la Cláusula Primera y en el croquis del Anexo I resultan ser estimadas y provisorias al día de la fecha, conforme al referido estado en que se encuentra el Edificio y sus unidades integrantes (proyectado y a construir); **(ii)** en consecuencia, las unidades resultantes al cabo de la construcción (incluidas las Unidades), podrán no coincidir con lo actualmente previsto en el Anexo I. Del mismo modo, las Partes convienen que las superficies, medidas, características y numeración de las Unidades podrán experimentar las modificaciones que decida el **VENDEDOR** (ello, sin alterar sustancialmente la distribución, composición y características generales de las Unidades), y/o que imponga la marcha de la obra y/o las necesidades de la construcción, y/o que fueren dispuestas por la dirección de la misma y/o por las autoridades y/o empresas competentes, y/o que impongan las normas que resulten aplicables, y/o que resulten del Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal definitivo, al cabo de las respectivas tramitaciones.

Sobre el particular, las Partes acuerdan en lo que respecta a las Unidades, que la superficie indicada precedentemente en este **BOLETO**, podrá ser modificada sin variación del Precio de esta compraventa, en más o en menos, hasta un cinco por ciento (5%), en relación a la superficie total que en definitiva resulte para la misma al cabo de la construcción y del Plano de Mensura y División , y en caso de superarse dicho margen de tolerancia, corresponderá entonces el ajuste proporcional del Precio. La diferencia económica en más o en menos que, por la circunstancia

prevista en este párrafo, pudiera surgir una vez conocida la superficie total definitiva de las Unidades, serán abonadas por el **COMPRADOR** al **VENDEDOR**, o devueltas por este último, al momento de la escrituración.

<u>CLÁUSULA QUINTA</u>: MEMORIA DESCRIPTIVA:

La construcción de las Unidades y del Edificio, se realizará de acuerdo a la memoria descriptiva que se adjunta al presente Boleto como **Anexo II** (la "Memoria Descriptiva") (del cual resultan también las condiciones de terminación que tendrán las Unidades , con la aclaración que en el caso de la unidad funcional objeto del presente se incluyen pisos con zócalos de madera cuarto de caña y muebles de cocina: mesada de granito, silestone o similar, mueble bajo mesada, bacha, anafe y dos hornallas). **EL COMPRADOR** declara tener conocimiento acerca de la naturaleza, calidad e índole de los trabajos a realizarse hasta la total terminación de la obra del Edificio del cual formarán parte las Unidades, como así también declara que conoce y acepta la calidad y marca de los detalles constructivos y de terminación, así como de los artefactos, accesorios y materiales a emplearse en la edificación; conviniéndose expresamente que, como dichos aspectos son meramente provisorios, y las indicaciones respectivas han sido hechas en el Anexo a título meramente ejemplificativo, cualquiera de dichos aspectos podrá sufrir las modificaciones que el **VENDEDOR** estimare convenientes, y/o que imponga la marcha de la obra y/o las necesidades de la construcción, y/o que fueren dispuestas por la dirección de la misma y/o por las autoridades y/o empresas competentes, y/o que impongan las normas que resulten aplicables, y/o que resulte del Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal definitivo, conservando siempre el nivel de calidad representado por las marcas señaladas. Asimismo, el **VENDEDOR** podrá introducir variaciones en las terminaciones y/o sustituciones en los equipamientos y accesorios prometidos, tanto en las unidades de propiedad exclusiva como en las partes comunes del Edificio, siempre que en definitiva resulte un reemplazo por terminaciones y/o equipamientos y/ accesorios de similares características en lo que respecta a finalidad, utilización, función y calidad. Las modificaciones, variaciones y/o sustituciones que realice el **VENDEDOR** conforme la presente Cláusula no facultarán al **COMPRADOR** a reclamar la rescisión o resolución contractual, ni el ajuste o modificación del Precio (salvo las pactadas en el Boleto), como tampoco a peticionar cualquier otra pretensión resarcitoria, compensatoria o indemnizatoria a que eventualmente pudiere creerse con derecho. Queda debidamente aclarado y el **COMPRADOR** así lo reconoce y acepta de manera expresa que, la provisión e instalación de todos los elementos decorativos incluidos en folletos de venta, prospectos o, en general, en cualquier otro elemento publicitario o promocional, situados en el interior y/o exterior del Edificio y/o del Inmueble, no forman parte de esta operación de compraventa y su provisión y/o instalación no se considerará de ninguna manera a cargo del **VENDEDOR**.

<u>CLÁUSULA SEXTA</u>: SOMETIMIENTO DEL INMUEBLE GENERAL AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGURO DEL ART. 2071 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN:

Conforme se ha dicho, el Inmueble, y por ende el Edificio, se someterán al régimen de Propiedad

Horizontal conforme disposiciones de los artículos 2037 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación y la Resolución General 40.925 de la Superintendencia de Seguros de la Nación, sus complementarias y modificatorias, el **VENDEDOR** contratará una póliza global de seguro de caución para adquirentes de unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal (el "Seguro") cuya cobertura comprenderá, para el caso de fracaso de la operación por incumplimiento de la obligación del **VENDEDOR** de entregar las Unidades, el reintegro de la parte de Precio abonada con más un interés retributivo del 2% anual y las consecuencias de la falta de liberación de gravámenes sobre el Inmueble antes referidos, ello siempre dentro del límite máximo de la suma asegurada que será igual a la parte del Precio abonada con más el interés retributivo ya señalado. El costo de dicho seguro está a cargo del **COMPRADOR** que deberá reintegrar las primas abonadas al **VENDEDOR** dentro de los diez días hábiles de serle requerido siempre que se le hubiere acreditado la emisión del respectivo certificado individual

CLÁUSULA SEPTIMA: POSESIÓN. PLAZO DE GRACIA

7.1. La posesión de las Unidades se estima que será entregada al **COMPRADOR** dentro de los cuarenta (40) meses de iniciada la obra (según acta de inicio referida en la Cláusula Tercera) y en la fecha, lugar y horario en que sea citado a tales fines , por medio escrito, por el **VENDEDOR**, salvo que hubiere/n ocurrido uno o más eventos de caso fortuito, fuerza mayor, factores climáticos (tales, como ejemplo, lluvias anuales por encima del promedio), huelgas que afecten a la industria de la construcción, incumplimientos por parte de los proveedores y/o contratistas debidamente acreditados, demoras de las empresas prestadoras de servicios, demoras administrativas y/u otras circunstancias totalmente ajenas a la voluntad del **VENDEDOR**, en cuyo supuesto la entrega de la posesión, se verá automáticamente prorrogada por un plazo igual a aquél o aquellos durante los cuales se hubieren verificado las circunstancias impedientes, sin penalidad alguna para las Partes. Se deja debidamente aclarado y convenido que el plazo para la entrega de la posesión se encuentra establecido en beneficio del **VENDEDOR**, quien definirá libremente el momento de dicho acto. El **VENDEDOR** notificará al **COMPRADOR**, con una antelación no menor de quince (15) días corridos, la fecha de entrega de la posesión de la Unidad. Recibida la notificación pertinente, el **COMPRADOR** deberá concurrir al lugar, día y hora indicados por el **VENDEDOR** en su notificación, a recibir la posesión, lo cual podrá ocurrir cuando las Unidades se encuentren en condiciones de ser utilizadas.

7.2. El **VENDEDOR** tendrá un plazo de gracia de nueve (9) meses para la entrega de la posesión, plazo que se computará a partir del vencimiento del plazo máximo establecido en el párrafo anterior y sus prórrogas justificadas por los eventos allí previstos.

7.3. A partir del día uno del mes en que se le entregue la posesión, o de la fecha en que el **COMPRADOR** sea citado para recibirla en caso que no concurriere o se negare a su recepción sin causa justificada y fundada de conformidad con las previsiones del **BOLETO**, quedarán a exclusivo cargo del **COMPRADOR** todas los gastos y/o expensas comunes, impuestos, tasas,

contribuciones, servicios y demás conceptos que afecten y/o graven a las Unidades todo ello en la proporción que resulte del reglamento de propiedad horizontal o, de no estar otorgado, su proyecto. Una vez recibida la posesión, y salvo observación expresa emitida de conformidad a lo que se dirá en el párrafo siguiente, se entenderá que el **COMPRADOR** ha prestado conformidad con la construcción y desarrollo del Edificio y de las Unidades, con todos sus artefactos, instalaciones y accesorios, no teniendo observación ni reclamo alguno que formular.

7.4. Se conviene expresamente que el **COMPRADOR**, una vez que sea citado a recibir la posesión, no podrá oponerse a recibir las Unidades por falta de terminación de otros sectores del Edificio y/o por falta de terminación de las partes comunes correspondientes al Edificio o del edificio "Studios", en la medida que ello no afecte la utilización de las Unidades (ni siquiera, en el supuesto en que faltaren, por causas no imputables al **VENDEDOR**, las conexiones de los servicios de luz o agua, si en tal supuesto pudiere utilizarse la luz de obra y el agua de construcción). La recepción en tales condiciones no implicará sin embargo renuncia alguna de parte del **COMPRADOR** a reclamar la terminación de la obra con arreglo a lo previsto en este **BOLETO**. En caso de existir, a juicio del **COMPRADOR**, imperfecciones o cualquier otra objeción sobre la ejecución y terminación de las Unidades, ello se hará constar en el "Acta de Posesión" a suscribirse en el momento de la entrega, como así también cualquier observación que el **COMPRADOR** deseare en tal supuesto efectuar; pero en modo alguno eso será motivo para negarse a recibir la posesión de las Unidades, en un todo de acuerdo a las condiciones pactadas en el **BOLETO**.

<u>CLÁUSULA OCTAVA:</u> ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO:

8.1. El otorgamiento de la escritura traslativa de dominio se realizará en la fecha que establezca el **VENDEDOR**. La escrituración de las Unidades podrá ser otorgada conjuntamente con la entrega de posesión conforme lo determine libremente el **VENDEDOR**, en cuyo caso se hará también con sujeción y arreglo a los términos y condiciones indicados en la Cláusula Séptima. Sin embargo, queda debidamente aclarado que ello es una facultad del **VENDEDOR**, quien podrá otorgar ambos actos (posesión y escrituración) en forma conjunta o separada en el tiempo según libremente lo determine, no pudiendo el **COMPRADOR** negarse a recibir la posesión por no ser simultánea a la escrituración. La escritura traslativa de dominio se otorgará en la fecha, hora y lugar en que sea citado el **COMPRADOR** por el **VENDEDOR** mediante la aludida notificación, en base a títulos perfectos y libres las Unidades de hipotecas, embargos y/o gravámenes, excepto aquellas servidumbres, restricciones y/o limitaciones que resulten del Plano de Mensura Particular y División , del Reglamento de Propiedad Horizontal, y/o que sean impuestas por las normas aplicables y/o por las autoridades y/o empresas competentes, y/o en cualquier otro instrumento en virtud de los derechos reservados por el **VENDEDOR** en el **BOLETO**. Dicha escritura traslativa de dominio se formalizará por ante la escribanía Maschwitz & Del Campo (Tucumán 715, piso 6°, CABA, teléfono: 4322-6556) y/o la que designe el **VENDEDOR** en su reemplazo. El Reglamento de Propiedad Horizontal, también será otorgado por el **VENDEDOR** ante la escribanía antes mencionada u otra que éste designe en su reemplazo. Todos los gastos, impuestos, honorarios y servidumbres que correspondan a la escritura traslativa de dominio, así como los que

correspondan por el otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal deberán ser abonados en forma exclusiva por el **COMPRADOR**. Los honorarios de la escribanía por la escritura traslativa de dominio serán el 0,9% (cero coma nueve por ciento) del Precio más el Impuesto al Valor Agregado.

8.2. Se aclara que la escrituración de las Unidades estará supeditada a los trámites necesarios para inscribir el plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal del Inmueble incluyendo el alta de todas las unidades del Edificio, lo que normalmente se obtiene más de doce meses después de la terminación de las obras.

CLÁUSULA NOVENA: FONDOS DE ADMINISTRACION, EQUIPAMIENTO Y SEGURO CONTRA INCENDIO:

Antes de la entrega de la posesión de las Unidades, pero con una anticipación no menor a seis meses, el **VENDEDOR** solicitará, y el **COMPRADOR** deberá abonar, los siguientes importes: **(a)** el equivalente a dos (2) meses de expensas o gastos comunes de las Unidades y de funcionamiento del Inmueble para integrar el fondo de administración y ser utilizados conforme lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal o su proyecto de no estar otorgado, el referido fondo no devengará interés de ninguna naturaleza (el "Fondo de Administración"); **(b)** Un importe de hasta el 2 % del Precio en concepto de fondo de equipamiento (en adelante "Fondo de Equipamiento") que se destinará al equipamiento, decoración y amoblamiento de las áreas sociales, deportivas, de esparcimiento, espacios comunes interiores y exteriores del Edificio y el Inmueble, incluyendo, a título ejemplificativo, el equipamiento de piscina, deck, gimnasio, portería, salones de usos múltiples y amenities, sistemas y elementos de seguridad, señalética, vegetación, juegos para niños, área deportiva, decoración y artefactos de iluminación de espacios interiores y exteriores, comprendidos los artefactos correspondientes a los balcones, maquinarias e implementos para mantenimiento, equipamiento de espacios públicos o semipúblicos, grupo electrógeno, etc., el destino del Fondo de Equipamiento será exclusivamente determinado por el **VENDEDOR** a su solo criterio; **(c)** la suma necesaria y proporcional a las Unidades para la contratación del seguro obligatorio contra incendio. Estos importes deberán abonarse a quien ejerza la administración del Edificio o al **VENDEDOR** según este último determine.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESERVA DE MUTUOS Y/O FINANCIAMIENTOS, CON O SIN GARANTÍAS:

El **COMPRADOR** presta su expresa e irrevocable conformidad para que el **VENDEDOR** contrate mutuos, empréstitos y/o asistencia financiera de terceros, con o sin garantías hipotecarias o de cualquier otro tipo sobre el Inmueble y el Edificio y/o sus unidades futuras (incluyendo la posibilidad de cesión en garantía de tales activos, y la cesión de los derechos resultantes del **BOLETO**), por hasta un monto equivalente al 50% del patrimonio neto del FONDO en los plazos y condiciones que considere necesarios y/o convenientes para el desarrollo del Inmueble y el Edificio; dejándose expresa constancia que, al momento de la escrituración de las Unidades, las mismas deberán encontrarse libres del o de los respectivos gravámenes hipotecarios o de las otras garantías que pudieren afectarlas, para su transferencia en las condiciones estipuladas en el **BOLETO**. Al

respecto, queda expresamente aclarado que: (a) los estados contables trimestrales y anuales del FONDO serán publicados en la Autopista de Información Financiera de la CNV, conforme las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.); y (b),en todos estos supuestos el **VENDEDOR** tendrá a disposición de todos los adquirentes de unidades –y el **COMPRADOR** podrá solicitarla en cualquier momento- la información relativa al pago de los servicios correspondientes a los referidos mutuos, empréstitos y/o asistencias financieras que afecten al Inmueble y/o el Edificio y/o a la Unidades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES:

El **COMPRADOR** no podrá disponer ni efectuar reformas ni modificaciones de ninguna naturaleza a las Unidades durante la ejecución de las obras correspondientes al Edificio, salvo conformidad expresa y por escrito del **VENDEDOR**. Sin mengua de ello, regirán además las estipulaciones sobre el particular del Reglamento de Propiedad Horizontal y/o del Reglamento Interno de Convivencia. En el caso de efectuarse modificaciones por el **COMPRADOR**, aún con la conformidad del **VENDEDOR**, este último no se responsabiliza por las consecuencias y/o demoras que ello pudiere provocar, asumiendo el **COMPRADOR** todas las responsabilidades emergentes de tal proceder.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: SOLIDARIDAD. UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA:

12.1. En cualquier supuesto en que, con sujeción a lo previsto en el **BOLETO**, el **COMPRADOR** esté integrado por dos o más personas físicas y/o jurídicas, las mismas tendrán a su cargo todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades emergentes del **BOLETO** y, oportunamente, de la escritura traslativa de dominio en forma solidaria entre sí, con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión.

12.2. En caso de fallecimiento, quiebra o incapacidad del **COMPRADOR**, sus herederos, sucesores o derechohabientes deberán unificar su representación dentro del término de treinta (30) días corridos de producido el hecho, ratificando el domicilio constituido o constituyendo uno nuevo también unificado, siempre dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones establecidas en el **BOLETO**. En caso de que no lo hicieran, el **VENDEDOR** podrá exigir judicialmente su cumplimiento; y toda citación, notificación o intimación formulada en tal supuesto a nombre del **COMPRADOR** en el domicilio originariamente constituido, se tendrá por válida y surtirá todos los efectos ante los herederos, sucesores o derechohabientes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: MEDIDAS PRECAUTORIAS:

En caso de controversia judicial entre el **COMPRADOR** y el **VENDEDOR**, las medidas precautorias que se dictaren a pedido del primero sólo podrán afectar las Unidades. Si las Unidades aún no se hubieren dado de alta registral, el **VENDEDOR**, podrá, a efectos de suplir eventuales medidas precautorias solicitadas por el **COMPRADOR** que afectaren al Inmueble, al Edificio y/u otras unidades, depositar a la orden del Juez, en los autos respectivos, la suma que ya hubiese sido abonada hasta ese momento por el **COMPRADOR** con más un diez por ciento (10%) para cubrir los eventuales gastos del litigio, u obtener una fianza bancaria y/o seguro de caución por igual

monto. Practicada el alta y la inscripción registral de las Unidades podrá retirar los depósitos que hubiere efectuado y dejar sin efecto la fianza y/o caución una vez acreditado el embargo de cada Unidad. De esta manera, el **COMPRADOR** renuncia en forma expresa e irrevocable, y le queda terminantemente vedado el derecho a enervar, trabar y/o afectar de manera alguna la libre y absoluta disponibilidad del resto del Inmueble y/o del Edificio y/o de las unidades ajenas al litigio, renunciando y quedándole terminantemente negado solicitar anotaciones de embargos, de litis, inhibiciones totales o parciales y en general medidas precautorias de cualquier naturaleza, que pudieran afectar la libre y absoluta disponibilidad del Inmueble, del Edificio y/o de las unidades ajenas al litigio. No obstante, si el **COMPRADOR** infringiendo lo expresado hasta aquí en esta Cláusula, solicitare y obtuviera tales restricciones que afectaren la libre y absoluta disponibilidad del Inmueble y/o del Edificio y/o de las unidades ajenas al litigio, el **VENDEDOR** podrá entonces requerir su levantamiento, con más una multa a su favor y a cargo del **COMPRADOR** equivalente al cero coma tres por ciento (0,3%) diario del Precio, por todo el tiempo que se prolongue la interdicción.

<u>CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA</u>: MORA E INCUMPLIMIENTO DE EL COMPRADOR. PENALIDADES Y PACTO COMISORIO:

En caso que el COMPRADOR no diese cumplimiento a las obligaciones de pago establecidas en el BOLETO, en los plazos convenidos, y/o que no concurriera a recibir la posesión y/o a otorgar la escritura traslativa de dominio cuando sea citado al efecto, y/o que incumpliera cualquiera o cualesquiera de las obligaciones asumidas en el BOLETO, el VENDEDOR podrá a su exclusivo arbitrio optar por: (a) Exigir el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de los daños y perjuicios experimentados por el incumplimiento que se establece en U$S 100.- (Dólares Estadounidenses cien) diarios, (para el caso de mora en las obligaciones de pago, regirá el interés punitorio previsto en el apartado 3.4. de la Cláusula Tercera precedente), o (b) Previa intimación por medio fehaciente para que en un plazo no mayor de diez (10) días corridos se subsane el incumplimiento, declarar resuelta esta operación de compraventa, sin necesidad de declaración judicial previa de ninguna naturaleza, bastando a tales efectos la sola manifestación de la voluntad del VENDEDOR en tal sentido, notificada por medio fehaciente al COMPRADOR, en cuyo caso, el VENDEDOR se quedará con un importe igual al 30% del Precio en concepto de única, total y definitiva indemnización pactada por el incumplimiento y resolución contractual y restituirá al COMPRADOR, sin intereses ni actualización alguna, los importes nominales recibidos en exceso, en la misma moneda abonada. Queda expresamente establecido que, si el COMPRADOR estuviese en posesión de las Unidades, deberá en tal caso restituirla de inmediato al VENDEDOR, libre de ocupantes, inquilinos o intrusos y en las mismas condiciones en que la recibiera, debiendo abonar además en concepto de multa diaria u$s 100 (dólares estadounidenses cien) por cada día de demora en hacerlo. En el supuesto del inciso (b), el VENDEDOR podrá disponer libremente y en forma inmediata de las Unidades. La mora del COMPRADOR en el cumplimiento de sus obligaciones, de pago o cualquier otra naturaleza, se producirá de pleno derecho por el simple vencimiento de los plazos sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial.

<u>CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA</u>: MORA E INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR:

En caso que el VENDEDOR incumpliera cualquiera o cualesquiera de las obligaciones asumidas en el BOLETO, el COMPRADOR podrá a su exclusivo arbitrio optar por: (a) Exigir el cumplimiento de la obligación incumplida, con más los daños y perjuicios experimentados por el incumplimiento. o (b) Previa intimación por medio fehaciente para que en un plazo no menor a cuarenta y cinco (45) días corridos se subsane el incumplimiento, y, sólo si el incumplimiento reviste carácter sustancial, declarar resuelta esta operación de compraventa, sin necesidad de declaración judicial previa de ninguna naturaleza, bastando a tales efectos la sola manifestación de la voluntad del COMPRADOR en tal sentido, notificada por medio fehaciente al VENDEDOR, en cuyo caso el COMPRADOR podrá requerir la devolución de la totalidad de las sumas abonadas por el COMPRADOR hasta ese momento, sin actualización ni intereses de ningún tipo, y en sus respectivos valores nominales y monedas en que las hubiere pagado, con más un importe igual al 30% del Precio, todo ello, en concepto y a título de única y definitiva indemnización pactada por el incumplimiento y la resolución contractual, sumas de las que deberá descontarse lo que el COMPRADOR hubiere cobrado en virtud del Seguro. En este caso también, queda expresamente establecido que, si el COMPRADOR estuviese en posesión de las Unidades, deberá en tal caso restituirla de inmediato al VENDEDOR, libres de ocupantes, inquilinos o intrusos y en las mismas condiciones en que las recibiera, debiendo abonar U$S 100.- (Dólares Estadounidenses cien) en concepto de multa diaria por cada día de demora en hacerlo. En el supuesto del inciso (b), el VENDEDOR podrá disponer libremente y en forma inmediata de las Unidades, luego de efectuada la restitución y pago previstos en dicho inciso (b). En todos los casos en que así corresponda, la mora se producirá de pleno derecho, por el simple vencimiento de los plazos convenidos y sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza.

<u>CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA</u>: PROHIBICION DE SUSPENDER LOS PAGOS:

El COMPRADOR no podrá suspender el pago de cuotas, intereses u otros pagos resultantes del BOLETO, o dejar de cumplir con cualesquiera de las obligaciones de pago a su cargo, por reclamos sobre responsabilidades o deficiencias que, a su criterio, fueren imputables al VENDEDOR, ni por cuestionamientos u observaciones efectuadas con arreglo a lo previsto en la Cláusula Cuarta, debiendo el COMPRADOR en tal caso efectuar sus requisitorias o reclamaciones independientemente de las obligaciones contraídas, no pudiendo pretender compensar los importes adeudados con los presuntos eventuales créditos por los perjuicios que alegare.

<u>CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA</u>: TRANSFERENCIA:

17.1.El BOLETO **no podrá ser cedido y/o transferido por cualquier otro título por el COMPRADOR, ya sea en forma total o en forma parcial, salvo que cuente con expresa autorización otorgada por escrito por el VENDEDOR** -la cual no podrá ser denegada sin causa fundada- y que hubiera transcurrido un año desde su firma. En caso que el VENDEDOR autorice la cesión, el COMPRADOR deberá abonar al VENDEDOR, el importe de dólares estadounidenses seiscientos (u$s 600), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, en concepto de gastos

administrativos por evaluación y análisis de la capacidad crediticia del eventual cesionario. En cualquier caso, el COMPRADOR y el tercero propuesto como cesionario deberán proporcionar al VENDEDOR con carácter previo a la cesión, todos los datos personales de dicho tercero que se les requieran, y en caso de autorizarse la misma por el VENDEDOR deberán aquellos facilitar la inscripción de la cesión, constituir domicilio especial el cesionario y cumplir con los demás requerimientos del VENDEDOR. El COMPRADOR solo podrá hacer ofrecimiento de cesión del BOLETO a través de corredores inmobiliarios autorizados por el VENDEDOR.

17.2. Toda cesión y/o transferencia en infracción a la presente Cláusula se considerará inoponible al VENDEDOR y dará derecho al VENDEDOR a accionar por los daños y perjuicios que se le pudieran ocasionar.

17.3. El **VENDEDOR** queda desde ahora expresamente autorizado a ceder total o parcialmente el **BOLETO** en propiedad, propiedad fiduciaria o en garantía a terceros, sin restricciones de ningún tipo, ni necesidad de autorización en particular.
El **COMPRADOR** y el **VENDEDOR** expresamente establecen que todos los derechos a favor del **VENDEDOR** conforme el **BOLETO**, podrán ser cedidos sin necesidad de notificar al **COMPRADOR** en su carácter de deudor cedido, en los términos de los artículos 70 a 72 de la ley 24.441, cuando tal cesión tuviera por objeto: (i) garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública; (ii) constituir el activo de una sociedad o un fideicomiso con el objeto de que emita títulos valores ofertables públicamente y cuyos servicios de amortización e intereses estén garantizados con dicho activo; y/o (iii) constituir el patrimonio de un fondo común de créditos. A su vez, El **VENDEDOR** podrá ceder los derechos y créditos dispuestos en el presente, sin necesidad de notificar al **COMPRADOR** en su carácter de deudor cedido, sin restricciones de ningún tipo, ni autorización en particular.

<u>CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA</u>: PUBLICIDAD. OFICINA DE VENTAS. ESPACIO AÉREO DEL INMUEBLE:

18.1. El COMPRADOR presta su conformidad irrevocable para que el VENDEDOR instale en cualquier lugar del Edificio, los carteles de venta que fueren necesarios para continuar con la comercialización de las unidades funcionales, hasta tanto dicha comercialización se concluya, y aún luego del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión de las Unidades. Asimismo, presta también el COMPRADOR su conformidad irrevocable para que el VENDEDOR instale una oficina y/o escritorio de ventas, incluyendo un "showroom", en el lugar del Edificio que el VENDEDOR establezca, inclusive dentro de las áreas comunes del Edificio y/o unidades en venta, hasta tanto finalice la comercialización de todas las unidades que componen el proyecto Distrito Quartier Puerto Retiro. Esta autorización tendrá vigencia aún después de concluida la obra, entregada la posesión de las Unidades y suscripta la escritura traslativa de dominio, hasta tanto se termine la comercialización mencionada.

18.2. El **VENDEDOR** se reserva los derechos de explotar y comercializar el espacio aéreo que

existirá para la colocación de antenas, carteles o publicidades. Este derecho incluye la utilización de los montantes necesarios y la utilización de energía eléctrica y lo reserva por el plazo de 20 años a contar desde el otorgamiento del Reglamento de Propiedad y Administración. A tales efectos el **VENDEDOR** podrá colocar e instalar en las terrazas del Edificio y del edificio Studios y en sus fachadas por encima del último nivel de unidades funcionales carteles, antenas y cualquier otro producto con dicho objeto comercial y también realizar las actividades necesarias para pintar o colocar publicidades en el espacio aéreo del Edificio. Todos los costos que se devenguen como consecuencia de dicha actividad, así como los beneficios que se obtengan serán exclusivamente a cargo del **VENDEDOR**. El **VENDEDOR** podrá ceder total o parcialmente este derecho y correlativas obligaciones a terceros.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN:

Para todos los efectos legales emergentes del presente BOLETO, las Partes dejan constituidos sus respectivos domicilios especiales en los respectivos lugares indicados en el encabezamiento, en donde se tendrán por válidas todas las notificaciones o intimaciones que se formulen. La parte que pretenda modificar su domicilio especial, solo podrá hacerlo por otra dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y deberá comunicarlo previamente a la otra por medio fehaciente. Asimismo, para todos los efectos emergentes del BOLETO, las Partes acuerdan someterse exclusivamente a la jurisdicción de la Justicia Nacional de Primera Instancia en lo Civil, con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que eventualmente pudiera corresponder y denuncian los siguientes domicilios electrónicos:

VENDEDOR: **Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

COMPRADOR: **DANIEL DIONISIO PETROZZELLI**

CLÁUSULA VIGÉSIMA: IMPUESTO DE SELLOS:

Con relación al sellado de ley y demás efectos fiscales, se deja expresa constancia de lo siguiente: a) el impuesto de sellos será abonado en su totalidad por el COMPRADOR; b) a todos los efectos fiscales el precio de la compraventa asciende a la fecha a la cantidad de pesos **tres millones cuatrocientos noventa y tres mil ciento ochenta y siete con veinte centavos** resultante de convertir el Precio en Dólares Estadounidenses al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina al cierre del día anterior a la firma del presente ; c) le corresponde AL COMPRADOR abonar dentro de las próximas 48 horas en concepto de dicho impuesto de sellos la suma de $ **32.441,23** mediante transferencia a la cuenta corriente en pesos Nº 470/002679/3, CBU: 0170470320000000267937 de la Bolsa de Comercio de Bahía Blanca S.A. CUIT 30-58217065-3 de la Bolsa de Comercio de Bahía Blanca S.A. 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 d) El COMPRADOR, y/o sus sucesores por cualquier título, deberán abonar en el acto de entrega de la posesión y en el acto de escrituración cualquier diferencia que resulte del tipo de cambio aplicable al día de ese acto y/o

cualquier otro importe que corresponda de acuerdo a derecho en concepto de impuesto de sellos.

<u>CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA:</u> CONDICIÓN RESOLUTORIA:

Las partes convienen como condición resolutoria del BOLETO el que no se obtenga el registro de los planos del Edificio en la repartición pertinente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires antes del 1 de Septiembre de 2018, en cuyo caso el presente quedará resuelto de pleno derecho sin derecho a reclamo para ninguna de las Partes, salvo la obligación del VENDEDOR de restituir al COMPRADOR lo recibido a cuenta de precio, en la misma moneda y sin deducción alguna, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que el COMPRADOR indique la cuenta de su titularidad a la que se deberá transferir el dinero. El VENDEDOR será responsable también en este caso de que Argencons S.A./ Ocampo Propiedades S.A. restituya el importe percibido como honorario por su gestión para la celebración de la operación.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, las Partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

_____ _____

ADMINISTRADOR CUSTODIO

_____

COMPRADOR

ANEXOS:

ANEXO I: Croquis de ubicación y superficies de las Unidades.

ANEXO II: Memoria descriptiva del Edificio y de las Unidades.