

## **BOLETO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**

Entre **ATAHUALPA S.A.**, CUIT 30-71536239-9, representada en este acto por el Sr. **Alejandro Cohn**, D.N.I. N° 7.978.914, y a su vez aquella en su calidad de Fiduciaria del **Fideicomiso Inmobiliario KING DAVID**, CUIT 30-71540510-1, Fideicomiso constituido por instrumento privado de fecha 18 de Octubre de 2016 e inscripto en el Registro Público de Comercio de la Provincia de Córdoba, bajo la Matrícula 152-H, con fecha 30 de Agosto de 2017, con domicilio especial en calle San Martín número 185, Oficina 219, 2° Piso Galería Pasaje Muñoz, de la Ciudad de Córdoba, en adelante denominada **"LA VENDEDORA"**, por una parte y por la otra el Sr. \_\_\_\_\_ D.N.I. N° \_\_\_\_\_, CUIT/CUIL N° \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio especial a los efectos del presente en calle \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_, Ciudad de \_\_\_\_\_, Provincia de Córdoba, Celular +549 \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, en adelante denominado **"LA COMPRADORA"** y conjuntamente con LA VENDEDORA denominados **"LAS PARTES"**, se conviene en celebrar el presente **BOLETO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, el cual se encontrará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

### **I - OBJETO:**

I. 1. Por medio de la presente, LA VENDEDORA, en las condiciones pactadas en este instrumento, vende, cede y transfiere a LA COMPRADORA, y ésta acepta de conformidad, una unidad de Vivienda que consta de \_\_\_\_ dormitorios y \_\_\_\_ baños, identificada provisoriamente como Unidad "18 C" del Piso 18 (en adelante "la unidad") del edificio a construirse en la calle Libertad 955, delimitado por las calles Fray Mamerto Esquiú al Oeste, Rincón al Norte, Félix Frías al Este y Libertad al Sur, de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Provincia con relación a la Matrícula 1.510.545 del Departamento Capital (11) ("el Inmueble"); el que a su vez se encuentra formado por los lotes 21 y 22, con una superficie total de 10.453,31 metros cuadrados y el Edificio se construirá sobre el lote 22, mientras que, junto con el lote 21, se constituirán servidumbres recíprocas de paso y con las medidas, ángulos y demás circunstancias que especifican sus títulos y planos correspondientes, quedando expresamente facultada **"LA VENDEDORA"** a constituir las mismas. El inmueble general se encuentra empadronado en la Cuenta Número **1101-4018927-8** de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba.- La Unidad tendrá una superficie cubierta propia aproximada de 103,22m<sup>2</sup> (ciento tres metros cuadrados con 22/100) y una superficie total aproximada de 130,56m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados con 56/100), esta última incluyendo la superficie propia y superficie común de uso exclusivo, con más el porcentual en copropiedad de las partes o bienes comunes del Edificio, todo lo cual será determinado por LA VENDEDORA al momento de labrarse la correspondiente escritura de afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, todo conforme surge del Croquis de la Unidades que como Anexo I integra el presente. Se establece como condición esencial de esta operación, que las Unidades deberá destinarse exclusivamente al destino establecido en la Cláusula VII del presente boleto de compraventa, no pudiéndosele dar otro uso o destino distinto. El Inmueble será afectado al Régimen de Propiedad Horizontal conforme lo establece el Título Quinto del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación y las reglamentaciones nacionales, provinciales y municipales que se dicten en su consecuencia, y se registrará por las normas mencionadas y por el Reglamento de Propiedad Horizontal definitivo que oportunamente dicte LA VENDEDORA, a su exclusivo criterio, sin requerirse el consentimiento previo ni posterior de ninguno de los Compradores de cualquier tipo de Unidad del Edificio.-

Las características arquitectónicas y especificaciones técnicas de las Unidades, detalles de terminación, calidad de materiales, carpintería, equipamiento e instalaciones se detallan en el Anexo II que forma parte integrante de este Boleto de Compraventa. LA COMPRADORA declara conocer y aceptar que la Unidad constará de las superficies propias que resulten del plano de subdivisión definitivo, pudiendo sufrir una variación de hasta un 5 % (cinco por ciento) respecto de la superficie inicial proyectada, atendiendo a razones técnicas, comerciales, arquitectónicas y/o a lo que dispongan las normas de los organismos competentes, lo cual no dará derecho a LA COMPRADORA a formular o plantear acción, pretensión, reclamo, compensación, indemnización alguna ni ajuste del precio pactado por la Unidad.

La parte proporcional que corresponda a la Unidad en relación al terreno, ingresos, ascensores, terrazas y demás partes de uso común del Edificio, así como la distribución y ubicación de cada unidad en relación a la totalidad del mismo, quedarán finalmente establecidos cuando se hayan expedido en definitiva las autoridades competentes. Hasta ese momento y a todos los efectos que pudiere corresponder, será considerada válida la participación de la Unidad en relación a la totalidad del Edificio de acuerdo a lo que se establezca en el proyecto elaborado por LA VENDEDORA.

LAS PARTES acuerdan que las variaciones de porcentual, ubicación y distribución derivadas de normativas de los organismos competentes y/o necesidades atinentes a la obra no hará variar el objeto de la transacción contemplada en este instrumento ni dará lugar a formular o plantear acción, pretensión, reclamo, compensación, indemnización alguna. También queda expresamente convenido que LA VENDEDORA podrá sustituir los materiales que se mencionan en las especificaciones técnicas que forman parte de este contrato, siempre que, con los sustitutos, se mantenga la calidad y el nivel general de la construcción.

## II - PRECIO

II. 1. El precio de esta compraventa se fija de común acuerdo entre LAS PARTES en la suma de Pesos \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_). Entregando en éste acto la suma de Pesos \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en legal forma y el saldo, es decir la suma de Pesos \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), en \_\_\_\_\_ cuotas iguales mensuales y consecutivas de Pesos \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) , venciendo la primera de ellas el \_\_\_\_\_ de Diciembre de 2.021.

II. 2. El precio pactado incluye el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) cuyo importe se facturará de la forma que establece la normativa fiscal vigente y conforme la condición que registra LA COMPRADORA para el pago de dicho tributo.

II.3. A los efectos del pago del precio establecido en el apartado precedente y de cualquier otro pago debido por LA COMPRADORA, el domicilio de pago será siempre el de LA VENDEDORA consignado en el encabezamiento, o aquél otro domicilio que esta última constituya en el futuro. LA COMPRADORA acepta que todos los pagos a ser efectuados en virtud del presente contrato deberán ser realizados mediante los medios de pago indicados por LA VENDEDORA.

II. 4. Todo pago realizado por LA COMPRADORA a LA VENDEDORA se entenderá recibido con reserva de intereses y accesorios, e imputado en el siguiente orden: gastos de procuración y mora, accesorios, intereses punitivos, intereses compensatorios, y por último a capital. En todo supuesto de pago parcial; sin perjuicio de la imputación antes establecida, siempre quedará a salvo el derecho de LA VENDEDORA a no encontrarse obligada a recibir pagos parciales y por ende rechazar el mismo.

## III - TENENCIA

III. 1. LA VENDEDORA entregará a LA COMPRADORA la tenencia de la Unidad, en condiciones de habitabilidad, en el momento que sea técnica y jurídicamente posible. LA COMPRADORA acepta que se estima un plazo aproximado de ejecución de obra del Edificio de 42 meses a contar a partir del Primero de Junio de 2019. En base a esta estimación, se prevé que la entrega de la tenencia podría efectuarse aproximadamente en Diciembre de 2022.

Toda eventual mención que se haga en este instrumento respecto de la fecha de la entrega de la tenencia de la Unidad o finalización de la obra es meramente estimativa y aproximada, todo ello en función de la magnitud de la obra y atendiendo a las demoras, imprevistos y atrasos que suceden habitualmente y que resultan ajenos a la responsabilidad de LA VENDEDORA. En este sentido la fecha referida precedentemente podrá sufrir variaciones por causas atendibles como ser, entre otros, demora en la ejecución de la obra por parte de algún rubro o gremio subcontratado, cuestiones climáticas, escasez de materiales, mano de obra, feriados no previstos inicialmente, y/o cualquier otro motivo sin necesidad que los mismos alcancen el nivel de fuerza mayor o imprevisión. No será responsabilidad de LA VENDEDORA, a los efectos de la obligación de entrega de la tenencia de la Unidad, los incumplimientos en que incurrieran las empresas prestatarias de los servicios públicos, ya sea en el área administrativa como en la ejecución de la parte de la obra que les corresponda.

III. 2. LA COMPRADORA no podrá realizar modificación alguna en la unidad objeto del presente hasta que se otorguen los certificados definitivos de todas las reparticiones, por lo que cualquier modificación, alteración o reforma que pueda afectar a los trámites y por lo tanto perjudicar a LA VENDEDORA y/o terceros, hará responsable a LA COMPRADORA por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar, sin perjuicio de la facultad de LA VENDEDORA de exigir la restitución de las cosas a su estado anterior. LA COMPRADORA, salvo autorización expresa por parte de LA VENDEDORA, no podrá ceder la tenencia provisoria que detenta de la unidad, ni a título oneroso o gratuito ni hacerse reemplazar por terceros.

III. 3. Queda expresamente establecido que LA VENDEDORA no estará obligada a entregar la tenencia de la Unidad cuando LA COMPRADORA registre incumplimientos actuales o pasados no subsanados de las obligaciones a su cargo bajo este contrato, ya sea que se trate de obligaciones de dar sumas de dinero o de cualquier otro orden. Se deja establecido, que si la unidad adquirida se encuentra en condiciones de ser entregada en tenencia a LA COMPRADORA, y ello no es posible materializar en virtud de la subsistencia de incumplimiento de obligaciones a cargo de LA COMPRADORA en los términos antes referidos, la mora en la entrega de la tenencia, será imputable a LA COMPRADORA, y por ende esta, aunque no se encuentre en condiciones de recibir la tenencia, deberá asumir a su cargo y costo todos los gastos que por impuestos, servicios, expensas graven la unidad adquirida, como si hubiese recibido la tenencia, en los términos de las cláusulas siguientes.-

III. 4. A partir de la recepción de la tenencia de la Unidad o de la puesta a disposición de la misma, estarán a cargo de LA COMPRADORA el pago de todos los impuestos, tasas, cargas y expensas comunes ordinarias y extraordinarias, seguros generales, y/o servicios de cualquier naturaleza que correspondiere abonar por la Unidad o por la parte proporcional que ésta representa en el total del Edificio.

III. 5. A partir de que LA COMPRADORA sea notificada que la tenencia de la Unidad es puesta a su disposición, estará obligada a recibirla, corriendo a partir de esa notificación por su cuenta y cargo todos los deterioros que se produzcan en la misma, ya sea por acontecimientos humanos y/o de la naturaleza, cuya autoría no sea directamente imputable a LA VENDEDORA. Mientras resulte tenedora, LA COMPRADORA estará obligada a mantener la Unidad en perfecto estado de uso y conservación. Las observaciones que LA COMPRADORA pudiere tener sobre las condiciones de la Unidad deberá dejarlas asentadas al momento de recibir la tenencia de la misma. Caso contrario, se considerará que la misma ha sido recibida de conformidad.

III. 6. El plazo mencionado en el Punto III. 1. se considerará automáticamente prorrogado, si se produjeran demoras en la construcción por causas de fuerza mayor o caso fortuito, tales como factores climáticos

extraordinarios, escasez de materiales, inconvenientes aduaneros para ingreso de mercadería al territorio argentino, mano de obra o transporte cuyo origen sea ajeno a LA VENDEDORA, huelgas, paros o conflictos laborales generales o parciales, trabajos a desgano, incumplimiento o falta de colaboración de contratistas y/o subcontratistas, restricciones administrativas, resolución judicial y en general toda otra circunstancia análoga, no imputable a LA VENDEDORA, que incida sobre el ritmo regular de los trabajos.

III. 7. A todos los efectos se considerará cumplida la obligación de entregar la Unidad por parte de LA VENDEDORA con la entrega de la misma terminada y los servicios en condiciones de habilitación, aún cuando los espacios comunes no estuvieren completamente terminados, pero sí, en condiciones de utilización. LA COMPRADORA se obliga a recibir las Unidades en dichas condiciones y a no entorpecer de modo alguno, de hecho o de derecho, las labores de construcción para la finalización del edificio, admitiendo las molestias que de tal situación pudieren resultar.

III. 8. No se encuentran comprendidas en las obligaciones constructivas de LA VENDEDORA y por ende no han sido consideradas en el precio establecido, aquellas instalaciones especiales que los entes prestatarios de los servicios de Energía Eléctrica, Gas, Cloacas, Servicio Telefónico, Agua, Televisión por Cable y/o Satelital, pudieran llegar a exigir para la prestación de los mismos, tales como sub-estaciones, estaciones transformadoras o reductoras de presión o similares o cualquier otra de cualquier naturaleza que ellas fueren. En tal caso LA VENDEDORA realizará dichas construcciones y trasladará el costo de las mismas, más los cargos financieros e impositivos, a los propietarios de cada una de las unidades en que se divide el Edificio, afectando proporcionalmente a cada una de las unidades de acuerdo al porcentaje correspondiente a las mismas. Los importes se abonarán a LA VENDEDORA dentro de los cinco (5) días de serle requerido. En caso de incumplimiento, se estará a lo dispuesto en la Cláusula Quinta del presente.

III.9. Se deja constancia que como condición previa a la entrega de tenencia de la Unidad, LA COMPRADORA deberá abonar a LA VENDEDORA la suma de Dólares estadounidenses billetes \_\_\_\_\_ (US\$ \_\_\_\_\_) por los denominados “gastos de tenencia” que corresponden a la Unidad. En ellos se incluyen: Conexión de tendidos de energía del Edificio, conexión a la red de Ecogas del edificio, equipamiento del gimnasio, de existir, mobiliario de espacios comunes, obra de arte exigida por la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba (Ordenanza N° 8545/50), gestores, trámites, factibilidades ante EPEC, ECOGAS, BOMBEROS, TELECOM, parquización del área verde y espacios comunes y todo otro gasto que se devengue para la puesta a punto del Edificio. Los importes se abonarán a LA VENDEDORA dentro de los cinco (5) días de serles requerido. En caso de incumplimiento, se estará a lo dispuesto en la Cláusula Quinta del presente.

III.10. Cumplidas por parte de LA COMPRADORA de todas las cargas y pagos establecidas en los acápitos precedentes, no podrá escusarse LA VENDEDORA a la ejecución de las obras e instalaciones antes detalladas, por el supuesto incumplimiento de otros compradores.

#### IV – POSESIÓN

IV. 1. LA COMPRADORA expresamente reconoce que la posesión de la Unidad será transferida únicamente en forma simultánea con la celebración de la escritura traslativa del dominio de la Unidad a favor de LA COMPRADORA. Por tanto, en caso de que LA VENDEDORA entregue a LA COMPRADORA la tenencia con arreglo a la Cláusula Tercera del presente Contrato, la posterior resolución del Contrato por cualquier causa importará la ineludible obligación de LA COMPRADORA de desocupar inmediatamente la Unidad y restituirla a LA VENDEDORA en buen estado de uso y conservación. El incumplimiento de LA COMPRADORA en la restitución de la Unidad facultará a LA VENDEDORA a promover las acciones judiciales correspondientes, incluso por vía de desalojo y, además, a percibir de LA COMPRADORA una multa diaria de Dólares Billetes Estadounidenses Cincuenta por cada día de demora en la restitución de la Unidad.

#### V- MORA

V- 1. El atraso o falta de pago, total o parcial, por parte de LA COMPRADORA de cualquiera de los montos a que se ha obligado a pagar en los plazos y fechas convenidas bajo este Contrato y/o los acuerdos complementarios que pudieran celebrarse, hará incurrir automáticamente a LA COMPRADORA en mora de pleno derecho y por el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación ni requerimiento de ninguna naturaleza. En todos los casos de mora en el pago por parte de LA COMPRADORA por cualquiera de los montos aludidos, éstos devengarán en concepto de interés punitivo un equivalente a una vez y media (1,5) la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta (30) días, desde la fecha de vencimiento hasta el día de efectivo pago del importe exigido.

V. 2. Cuando la mora de LA COMPRADORA verse sobre los montos a abonar en concepto de precio de la Unidad, LA VENDEDORA estará plenamente facultada a declarar la caducidad de todos los plazos respectivos.

V. 3. La mora de LA COMPRADORA facultará a LA VENDEDORA a: (i) exigir el cumplimiento de la obligación más los intereses, gastos, costas, honorarios e impuestos y todo otro costo derivados con motivo u ocasión de la mora; o (ii) resolver el presente Contrato por incumplimiento de LA COMPRADORA con más los daños y perjuicios ocasionados, en cuyo caso LA VENDEDORA recuperará automáticamente la plena disponibilidad de la Unidad.

V. 4. La tolerancia de LA VENDEDORA en recibir las sumas debidas fuera de los términos estipulados o soportar el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y condiciones pactadas no podrán ser interpretadas como aceptación del hecho tolerado ni como precedente para su repetición, ni quita, espera o novación.

V.5. En el eventual caso que LA COMPRADORA creyera verse perjudicada respecto de la entrega de la tenencia de la Unidad, esta última solo tendrá el derecho de rescindir el presente pudiendo percibir como indemnización integral la suma oportunamente abonada, sin interés, actualización ni penalidad alguna, dejándose expresa constancia que LA VENDEDORA bajo ninguna circunstancia deberá abonar suma alguna por daños y perjuicios que eventualmente se ocasionen respecto de la mora en la entrega de la tenencia de la Unidad por más que se haya mencionado alguna fecha determinada o intimado a la entrega.

## VI- FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD

VI. 1.- En caso de fallecimiento o incapacidad sobreviniente de LA COMPRADORA, producida antes de la entrega de la tenencia o posesión de la Unidad, o su escrituración, según fuere el caso, sus herederos, causahabientes, o representantes legales deberán unificar su representación dentro de los noventa (90) días corridos contados desde que se hubiese producido el hecho o la declaración, previa acreditación de su calidad de tales por instrumento legal, quedando tal representante obligado a dar íntegro cumplimiento a todas las obligaciones asumidas por LA COMPRADORA en este Contrato.

## VII- ESCRITURA DE AFECTACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO

VII. 1. LA COMPRADORA presta su irrevocable conformidad, para que la escritura de afectación al Régimen de Propiedad Horizontal y dictado del Reglamento de Propiedad Horizontal y las escrituras traslativas de dominio, sean otorgadas por ante el Escribano que indique LA VENDEDORA, siendo los gastos y honorarios que demanden las mismas, como así también todo impuesto, tasa y sellado, tanto nacional, provincial y/o municipal, creado o a crearse, que corresponda abonar por dichas escrituras, soportados en forma exclusiva por LA COMPRADORA en la proporción resultante del porcentual definitivo que se atribuya a la Unidad. Se deja expresamente aclarado y establecido lo siguiente: las cocheras tendrán el destino de cocheras para uso privado y/o público (PARKING), al sólo criterio de LA VENDEDORA; en los locales de Planta Baja del Edificio se podrán instalar negocios que estén de acuerdo con la categoría del Edificio, con materiales acordes a dicha categoría,

manteniendo la estética y los lineamientos arquitectónicos del inmueble, no pudiendo instalarse en dichos locales, pescaderías, locales bailables, salas de velatorios, sedes religiosas, sedes de partidos políticos o de productos de cosas peligrosas y/o explosivos o inflamables o similares; las unidades departamentos serán para vivienda y/o toda actividad lícita, dejándose expresamente establecido que las mismas no podrán ser utilizadas para consultorios médicos para el tratamiento de enfermedades infecto-contagiosas ni para casas de citas para encuentros sexuales. Asimismo se deja expresamente establecido que el flujo de personas que ingresen al Edificio para dirigirse a las unidades que sean utilizadas para actividades lícitas, no deberá entorpecer y/o alterar el normal funcionamiento del Edificio, entendiéndose que toda actividad que implique la concurrencia masiva de público altera el normal funcionamiento del mismo.- LA COMPRADORA se compromete en dejar aclarada tal situación ante la eventualidad de que alquile su Unidad a terceros, haciéndose plenamente responsable por los daños y perjuicios por su omisión de inclusión de lo mencionado, en el referido contrato de locación.- El Reglamento Interno del Edificio será otorgado exclusivamente por el Primer Administrador.- La Escritura Traslativa de dominio será otorgada siempre que se encuentre íntegramente cancelado el precio de este contrato y no existiere ninguna obligación pendiente de cumplimiento por parte de LA COMPRADORA, debiendo ésta encontrarse al día con el pago de los gastos comunes que establece la Cláusula Tercera apartado III.4. y abonados los “gastos de tenencia”; si existiere un saldo pendiente a esa fecha LA COMPRADORA deberá otorgar por el mismo y en garantía, escritura de hipoteca en primer grado por saldo de precio a favor de LA VENDEDORA y/o en su caso a favor de una Institución Bancaria, en caso de que LA VENDEDORA hubiese cedido su crédito a favor de dicha Institución. La Escritura Traslativa de dominio de la Unidad será otorgada por ante el escribano designado por LA VENDEDORA, a nombre de LA COMPRADORA y/o a nombre de quien ésta indique, dentro de los noventa (90) días a contar desde la fecha en que las autoridades correspondientes expidan el último certificado o autorización exigido a tal fin por las normas vigentes, y se hayan cumplido todos los trámites ante las reparticiones públicas o cualquier ente público o privado que directa o indirectamente interviniere en la escrituración, planos de arquitectura y/o subdivisión en propiedad horizontal. Los gastos y honorarios originados por la misma, impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza, nacionales, provinciales o municipales que hubiere que abonar por esa transferencia, serán a cargo exclusivo de LA COMPRADORA. La escritura y/u otra documentación pública o privada cuya firma fuere necesaria para el perfeccionamiento de esta transferencia, deberán suscribirse dentro de los diez (10) días de serle requerida fehacientemente por LA VENDEDORA o, en su caso, por el Escribano interviniente.

VII. 2. La falta de concurrencia al acto de escrituración o la negativa a cumplir con las formalidades requeridas, por sí o por apoderado, determinará sin previa interpelación, la mora automática y el derecho de LA VENDEDORA, a su sola opción, de demandar por escrituración con más los daños y perjuicios causados, o resolver el presente contrato, pagando como indemnización integral la suma oportunamente cobrada, sin interés, ni actualización, recuperando la plena disponibilidad de la Unidad.

## VIII - CESIÓN

VIII. 1. La cesión total o parcial de los derechos y obligaciones emergentes del presente, sólo podrá realizarse con consentimiento otorgado por escrito por LA VENDEDORA en el mismo instrumento de la cesión, renunciando LA COMPRADORA a oponer cualquier acción en contra de lo estipulado. Será condición esencial para otorgar el consentimiento que LA COMPRADORA haya cancelado íntegramente el precio de la Unidad y que no exista ningún tipo de obligaciones a cargo de LA COMPRADORA pendientes de cumplimiento. Además, el cesionario deberá cumplir debidamente con las garantías que LA VENDEDORA solicite en el caso concreto.

VIII. 2. En caso de trasgresión a lo estipulado precedentemente, LA COMPRADORA quedará obligada respecto de LA VENDEDORA, solidariamente con el eventual cesionario, como lisos, llanos y principales pagadores, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y división, por la totalidad de las obligaciones a cargo de LA COMPRADORA en el marco del presente contrato.

VIII. 3. En todos los casos, Cedente y Cesionario quedarán obligados mancomunada y solidariamente al pago de los impuestos nacionales o provinciales que graven la cesión de contrato. El pago de los mismos será condición para el otorgamiento del consentimiento por parte de LA VENDEDORA.

VIII. 4. Operada la cesión, con consentimiento de LA VENDEDORA y cumplidos los requisitos que se mencionan en este apartado, el cesionario quedará subrogado en el mismo lugar, grado y prelación del cedente y a cargo de las obligaciones que surgen del presente para LA COMPRADORA.

VIII.5. La cesión deberá ser realizada por ante el Escribano que designe LA VENDEDORA, debiendo retener el mismo los impuestos antes mencionados.-

#### IX- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

IX.1.- Como condición esencial de LA VENDEDORA a los fines de celebrar el presente Contrato, LA COMPRADORA declara irrevocablemente, conforma, acepta y renuncia a todo reclamo, reconociendo que es facultad privativa de LA VENDEDORA la determinación del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio, y que por lo tanto LA VENDEDORA es titular exclusiva de las siguientes –aunque no únicas- facultades privativas y especiales, y podrá ejercerlas unilateralmente sin que sea necesario consentimiento y/o declaración alguna de LA COMPRADORA, siempre tomando en cuenta las disposiciones de las autoridades competentes, la moral y buenas costumbres:

a.- La determinación de la existencia de uno o más consorcios, provisorios, de hecho, preconsorcios, y/o definitivos, subconsorcios del Edificio, divisiones y/o subdivisiones por sectores (ej.: vivienda, comercial, oficinas, cocheras, etc.), Consejo de administración y/o todo otro que corresponda o resulte necesario, útil o conveniente a criterio de LA VENDEDORA.

b.- Establecer el mecanismo de administración general del Edificio y su régimen interno, para el mejor orden administrativo y de realización de gastos y liquidación de expensas comunes, constitución de fondos de reserva, pudiendo implementar sistemas de administraciones escindidas o separadas por sectores, superficies o espacios, prelación, vinculación y composición de los diversos órganos de administración, provisorios o definitivos, que oportunamente se constituyan, facultando, expresamente, al Administrador y/o Administradores, si los hubiere, a realizar compensaciones por impuestos y/o tasas cuando existan diferencias notorias en las mismas, a causa de la realización del Edificio en etapas, las que serán liquidadas en las expensas comunes del período que corresponda .-

c.- El dictado del Reglamento de Propiedad Horizontal y todos las reglamentaciones internas, así como la fijación de valores y/o porcentuales de copropiedad de las unidades resultantes, estableciendo el alcance del derecho de los copropietarios y su participación respecto de los bienes comunes, mecanismos y modos de contribución al pago de gastos comunes provisorios y/o definitivos; expresamente se pacta que no necesariamente deberán coincidir los porcentuales de participación de copropiedad con los de contribución al pago de las cargas comunes.

d.- Subdivisiones, uniones, fraccionamientos, cambios en el estado parcelario y/o catastral del Inmueble, afectaciones y/o desafectaciones y/o retracciones de la afectación a Propiedad Horizontal. Se deja expresamente establecido y así es aceptado por LA COMPRADORA, que LA VENDEDORA afectará a una Parcela Horizontal con una Superficie Descubierta Propia, con destino a sobredificación y/o subsuelos, hasta el máximo que autorice la Municipalidad de Córdoba, in requerirse conformidad ni consentimiento de ningún tipo por parte de LA COMPRADORA. A dichos efectos en el Reglamento de Propiedad Horizontal se dejará expresamente establecido de lo anteriormente enunciado en un apartado especial cuyo articulado llevará la designación de “Obras Proyectadas”, donde constará todo lo pertinente a esta situación, siendo su redacción facultad expresa e irrenunciable de LA VENDEDORA, no pudiendo LA COMPRADORA oponerse a dicho articulado por ser condición

fundamento del presente boleto de compraventa, dejándose expresamente establecido y aclarado que el destino de las unidades que surjan de la sobredificación será determinado exclusivamente por el propietario de la mencionada Unidad a subdividir, sin requerirse el consentimiento previo ni posterior de ningún propietario.-

e.- La administración y representación del consorcio de copropiedad, aún en el caso en que no se encontrare el Edificio formalmente afectado al Régimen de Propiedad Horizontal, será ejercida por LA VENDEDORA (o sus sucesores o cesionarios) hasta el plazo de cinco (5) años luego de otorgado el Reglamento de Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal. LA VENDEDORA podrá delegar total o parcialmente dicha facultad de administración en terceros, y percibirá por tal concepto la retribución que corresponda, la cual será establecida por los usos y costumbres y las condiciones de mercado. Este plazo es en beneficio de LA VENDEDORA quien podrá renunciar anticipadamente a éstas facultades, aún en forma parcial, en cuyo caso los propietarios poseedores deberán designar un nuevo administrador. LA COMPRADORA se compromete, cuando esto sea necesario, a suscribir los instrumentos relativos a la constitución de los órganos de administración según lo previsto en este Contrato. LA COMPRADORA renuncia a la facultades que le acuerda al art. 2066 CCCN, de remover o no ratificar o designar otro administrador, hasta el cumplimiento de la totalidad del plazo establecido de 5 años de su designación.-

#### X- FACULTADES ESPECIALES DEL VENDEDOR

LA COMPRADORA declara conocer y aceptar que las características del Edificio, su distribución general, es de facultad exclusiva del Vendedor y podrán ser modificadas por LA VENDEDORA a su criterio, excepto las características esenciales de construcción de la Unidad y que LA VENDEDORA se reserva el derecho de introducir tanto en las unidades propias como en las superficies comunes, todas aquellas modificaciones que imponga la marcha de la obra y su replanteo, reajustes técnicos y/o cualquier otra circunstancia, necesarios, convenientes o útiles, a exclusivo criterio de LA VENDEDORA. Por tanto LA VENDEDORA (o sus sucesores o cesionarios) se reserva sin que genere ningún tipo de derecho indemnizatorio a favor de LA COMPRADORA, especialmente la facultad de: (i) efectuar todas las modificaciones pertinentes o fraccionamientos de la mayor superficie del Inmueble perteneciente al Fideicomiso Inmobiliario KING DAVID; (ii) subdividir en 2 o más fracciones dicho Inmueble perteneciente al Fideicomiso KING DAVID, posibilitando que las fracciones resultantes sean independientes entre sí; (iii) En el caso que resulten restricciones al dominio recíprocas entre las parcelas resultantes de la subdivisión de la mayor superficie, tales como servidumbres de paso recíprocas, tanto de vehículos como personas, cañerías, tendido eléctrico, servicios comunes a ambas parcelas, etc. siendo la enumeración precedente enunciativa y no taxativa; obligándose LA COMPRADORA a firmar todo instrumento público y/o privado que fuere menester a los fines de dar acabado cumplimiento a los fines expresados en todos los ítems de la presente Cláusula; (iv) La facultad y el derecho de unir el lote donde se construye el Edificio con inmuebles colindantes a los fines que LA VENDEDORA estime conveniente; v) El derecho de uso perpetuo y gratuito del espacio aéreo para instalar en un futuro antenas colectivas de comunicación, las que deberán cumplir estrictamente con la normativa reglamentaria vigente para su instalación y explotación, dentro del predio correspondiente al complejo edilicio. Además, se reserva el derecho de usufructo, uso y goce sin cargo o la percepción del crédito que pudiera resultar del uso por terceros de las superficie correspondientes a terrazas del Edificio, donde podrán quedar asentados letreros y/u otros elementos de publicidad, de cualesquiera tipología, luminosos o no, sea por cuenta propia o de terceros; igualmente respecto de muros medianeros y/o exteriores del Edificio con idénticos fines publicitarios o comunicacionales y/u otros de cualquier índole.- (vii) Es facultad exclusiva de LA VENDEDORA Ceder los créditos que tuviera por saldos impagos de la presente operación comercial a favor de Personas físicas y/o jurídicas y/o Instituciones Bancarias, ya sean Bancos Oficiales y/o Privados, Nacionales y/o Extranjeros, no teniendo nada que objetar LA COMPRADORA de quien será su nuevo Acreedor, debiendo aquella constituir la escritura de hipoteca en primer grado de privilegio a favor del nuevo Acreedor, si aún no se hubiese otorgado la escritura traslativa de dominio y/o darse por notificado expresamente en caso de que ya hubiese constituido la Hipoteca a favor de LA VENDEDORA y ésta la hubiese cedido a favor de un nuevo Acreedor. Esta Hipoteca en Primer grado de Privilegio se constituirá



conforme a lo establecido en la Comunicación "A" 6278 del año 2017 y concordantes del Banco Central de la República Argentina, que LA COMPRADORA declara conocer y aceptar y poder, en su caso, dar cumplimiento a la misma y/o la que la pudiere eventualmente reemplazar.- En consecuencia, LA COMPRADORA renuncia a cualquier reclamo basado en el ejercicio por LA VENDEDORA de las precitadas facultades.

## XI - IMPUESTOS-TRIBUTOS

XI. 1. Los Tributos fiscales, impuestos, tasas, contribuciones por mejoras, expensas comunes, seguros y cualquier otro gasto o expensa en beneficio del Inmueble y/o a la unidad objeto del presente, son a cargo de LA COMPRADORA, a partir de la fecha de puesta a disposición de la Unidad a favor de ésta última, aunque no la haya recibido.

XI. 2. Asimismo, se deja expresa constancia que durante el período que va desde la puesta a disposición de la tenencia de la Unidad hasta la constitución del consorcio respectivo y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de la Unidad, por más que no esté debidamente constituido el Consorcio de copropietarios existe una comunidad de intereses similar a la establecida en el régimen de propiedad horizontal, entonces por ello, desde el día del ofrecimiento de la entrega de la tenencia de la Unidad LA COMPRADORA se hará cargo de todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones ordinarias o extraordinarias, creadas o a crearse, ordinarias o extraordinarias, vigentes a esa fecha, como así también, los que en lo sucesivo se crearen, sean éstos nacionales, provinciales o municipales, como así también que se generen por los servicios que se presten en el Edificio y/o la Unidad y los que corresponde a lo que usualmente se denominan las expensas comunes. Durante el tiempo que los organismos administrativos públicos o privados no generen los números de cuenta para cada unidad funcional integrante del Edificio, tales conceptos y todo otro gasto que haga al funcionamiento y mantenimiento del Edificio serán abonados por las expensas comunes o liquidación similar que practique, a tal efecto el Administrador del Edificio, quien realizará un cálculo global de todos los conceptos del Edificio y sobre el importe de esa liquidación, aplicará el porcentual de cada unidad definido exclusivamente por LA VENDEDORA, dando como resultado un monto para cada unidad funcional integrante del Edificio, el que será incluido juntamente con otros rubros dentro de las expensas comunes o liquidación de gastos y deberá ser abonado por LA COMPRADORA a su vencimiento.

XI. 3. Serán además a cargo de LA COMPRADORA las conexiones definitivas individuales de Luz, teléfono, gas, sanitarios y de todo otro servicio que correspondiere, así como los derechos, tasas, impuestos o cualquier otro concepto que corresponda al Edificio por exigencias de conexiones provisorias o definitivas, ampliación, construcción o reconstrucción de red ó impuestos especiales creados ó a crearse, relacionados a los servicios públicos de agua, cloacas, energía eléctrica, teléfono, alumbrado público, gas natural y pavimentos y/u otro que eventualmente pudiera surgir en el futuro, prorrateando esos costos en proporción a los porcentuales de copropiedad.

XI. 4. El impuesto a los sellos de este contrato es a cargo exclusivo de LA COMPRADORA.

## XII – FONDO DE RESERVA.

XII. 1. LA COMPRADORA se notifica y acepta que será a su cargo el pago del fondo de reserva para la conformación de la cuenta bancaria destinada a la administración del consorcio, equivalente al 0,8% del precio establecido en el presente; importe al que se agregará un interés que será calculado con una tasa igual a la variación unitaria que experimente, a la fecha de pago de este concepto, el índice denominado INDICADOR CAC "Costo de Construcción" publicado por la Cámara Argentina de la Construcción, tomando como base el número índice correspondiente al mes de suscripción del presente.

## XIII- ORIGEN DE LOS FONDOS.

LA COMPRADORA manifiesta bajo declaración jurada que los fondos con que adquiere la presente unidad tienen origen lícito y provienen de una donación. Asimismo, se obliga en forma irrevocable a presentar dentro de los cinco (5) días de serle requerido, la totalidad de la documentación que en cualquier momento le sea solicitada por LA VENDEDORA para el cumplimiento de las disposiciones de la Unidad de Información Financiera (UIF) y/o la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

#### XIV- INFORMACIÓN A LA COMPRADORA.

XIV. 1. LA COMPRADORA declara, conforma y acepta haber sido impuesto razonablemente de información suficiente a los fines de establecer la integralidad de los aspectos, derechos y obligaciones derivados de la suscripción de este Contrato, en especial del alcance y naturaleza de sus obligaciones contraídas bajo el presente, en los términos y con los alcances del artículo cuarto de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240 t.o.).

XIV. 2. Expresamente LA COMPRADORA declara que se le ha brindado la información suficiente y necesaria que le permite razonablemente determinar e individualizar las características del bien que adquiere por el presente, y las condiciones en que tal adquisición opera.

XIV. 3. Se considera información esencial y relevante, tanto de la Unidad a adquirir bajo el Contrato como de las modalidades de su adquisición, la contenida y especificada en este Contrato y en su documentación anexa, en especial en relación a las características de la Unidad, su ubicación, tipología y medidas aproximadas, contraprestación a cargo de LA COMPRADORA, condiciones de pago y/o financiación, determinación y características de la Unidad, y en definitiva toda otra circunstancia que se informe y especifique por este Contrato y sus anexos.

XIV. 4. En razón de lo expuesto precedentemente, y de los principios de la buen fe contractual y la doctrina de los actos propios, LAS PARTES expresamente declaran que la información contenida en este instrumento y proporcionada por LA VENDEDORA, en tanto razonablemente precisa el alcance y contenido del Contrato, prevalece y deja sin efecto sobre otra que pueda haber comunicado y/o divulgado y/o notificado LA VENDEDORA con anterioridad a este Contrato.

#### XV- ACCIONES JUDICIALES- PROHIBICIÓN DE INTERDICCIÓN DEL EDIFICIO Y TERRENO. RENUNCIA A LA TRABA DE LIBRE DISPONIBILIDAD

En caso de acción judicial iniciada por LA COMPRADORA contra LA VENDEDORA con causa u origen en el presente Boleto de Compraventa, ésta última podrá depositar a la orden del juez que intervenga y como perteneciente a los autos respectivos, la suma que efectivamente le hubiera entregado LA COMPRADORA con más un adicional del diez por ciento (10%) con destino a cubrir eventuales gastos causídicos. Mediante este único depósito judicial LA COMPRADORA declara desde ya satisfecho su interés y renuncia a continuar con su litigio como así también a enervar la libre disposición por LA COMPRADORA de las unidades del Edificio y/o del Inmueble y/o de las sumas y/o créditos que pudiera percibir LA VENDEDORA, no pudiendo solicitar anotaciones de embargos, indisponibilidades, litis, inhibiciones, totales o parciales, medidas de no innovar, ni en general requerir medida precautoria de ninguna naturaleza, que pudiera trabar la libre y absoluta disponibilidad de las unidades ajenas al litigio y/o del Inmueble, en caso que éste no estuviera aún afectado al Régimen de Propiedad Horizontal y/o de créditos correspondientes a LA VENDEDORA. Si alguna de estas medidas se hubiera dispuesto a su pedido por el tribunal, LA COMPRADORA anticipa su irrevocable conformidad para la cancelación mediante el depósito señalado.

Si LA COMPRADORA, violando esta cláusula especial, solicitare y obtuviera tales restricciones, LA VENDEDORA podrá requerir su levantamiento, y además tendrá derecho a percibir de parte de LA COMPRADORA, en

concepto de multa, una suma igual al 0,30 % diario calculado sobre el precio de venta de la Unidad, por todo el tiempo que se pudiere prolongar la interdicción.

**XVI - JURISDICCIÓN-DOMICILIOS ESPECIALES-GARANTE**

XVI. 1. Para todos los efectos emergentes del presente Contrato, LAS PARTES se someten a la Justicia Ordinaria en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Córdoba haciendo renuncia expresa a todo otro Fuero o Jurisdicción que pudiere corresponder, incluso el Federal.

XVI. 2. LAS PARTES constituyen domicilio especial en los denunciados por cada una de ellas al comienzo del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones (judiciales o extrajudiciales) que se cursaren, salvo cambio de domicilio efectuado mediante notificación fehaciente a la otra parte, en cuyo caso el nuevo domicilio será considerado válido y vinculante a partir de los dos (2) días hábiles desde la recepción de la otra parte de la comunicación fehaciente en tal sentido.

XVI.3. El señor \_\_\_\_\_, D.N.I. \_\_\_\_\_, con domicilio en calle \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_, de la ciudad de \_\_\_\_\_, se constituye en garante, liso y llano y principal pagador, en forma solidaria y mancomunada de todas y cada una de las obligaciones asumidas por LA COMPRADORA en el presente Boleto, renunciando en forma expresa a los beneficios de excusión, división, aviso previo y toda otra acordada por la ley a su favor.

XVII - ANEXOS Son Anexos del presente Contrato y por lo tanto forman parte integrante del mismo los siguientes:

Anexo I: Croquis de planta y croquis de la Unidad.

Anexo II: Características arquitectónicas y especificaciones técnicas.

**XVIII - LUGAR Y FECHA**

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Córdoba, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 2.022. -----  
-----

EL ESCRIBANO CERTIFICANTE hace constar que el vendedor presenta el Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles sin Intervención de Inmobiliaria (COTI) N° \_\_\_\_\_ - Vigencia: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021 - \_\_\_\_/\_\_\_\_/2023.-

\_\_\_\_\_  
COMPRADORA      VENDEDORA