

ESCRITURA NUMERO CIENTO TRECE: CONTRATO DE CREDITO:-

"BANCO DE LA NACION ARGENTINA" a favor de DOUMA, Walter Nicolás.- HIPOTECA:- DOUMA, Walter Nicolás a favor del

"BANCO DE LA NACION ARGENTINA".- En la ciudad de Bahía Blanca, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, ante mí, Alejandro Atilio Galmarini, Escribano Autorizante, a cargo del Registro número Setenta del Distrito Notarial Bahía Blanca comparecen:- I) Marcos Fabricio GEBEL, argentino, nacido el 24 de marzo de 1.990, casado, titular del Documento Nacional de Identidad número 35.019.369, C.U.I.L. número 20-35019369-4, vecino de esta ciudad.- II) Walter Nicolás DOUMA, quien manifiesta ser argentino, nacido el 24 de febrero de 1.993, soltero, sin unión convivencial inscripta, hijo de Walter Cesar Douma y Viviana Haydeé Lies, titular del Documento Nacional de Identidad número 37.380.704, C.U.I.L. número 20-37380704-5, con domicilio en calle Las Heras número 672, Departamento "2" de esta ciudad.- Considero a los comparecientes capaces para el presente otorgamiento.- Afirmo conocerlos de acuerdo a lo normado por el artículo 306, inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación.-

INTERVIENEN: Walter Nicolás Douma en su propio nombre (en adelante EL DEUDOR), haciéndolo Marcos Fabricio Gebel en nombre y representación del "**BANCO DE LA NACION ARGENTINA**",

C.U.I.T. número 30-50001091-2, (EL ACREEDEDOR) con domicilio en calle Brandsen número 36 de esta ciudad y partido de Bahía Blanca en esta Provincia, en su carácter de apoderado, en merito al poder general que le fuera conferido por escritura número 132 de fecha 6 de diciembre de 2.021, otorgada por ante la escribana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Natalia Cendali, al folio 308 del Registro número 1442 a su cargo.- Yo, el escribano autorizante, dejo constancia de correr agregado al folio 1.964 del protocolo 2.024 de este Registro fotocopia debidamente autenticada de la documentación relacionada, resultando facultades suficientes para el presente otorgamiento, asegurando el compareciente su plena vigencia sin restricciones ni modificaciones.- Y los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: **PRIMERA PARTE: I. CONTRATO DE CREDITO.**

**Primera: Objeto. Monto. Destino del crédito.:** El BANCO DE LA NACION ARGENTINA (ACREEDEDOR) da en préstamo a Walter Nicolás Douma (DEUDOR), que recibe y acepta en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo, la suma de **\$ 64.870.000 (PESOS SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL)**, entregado en billetes de dicha moneda en concepto de Capital, equivalente a **CUARENTA Y SIETE MIL SEIS CON VEINTIDOS CENTAVOS**

**(47.006,22) Unidades de Valor Adquisitivo** actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia "CER" - Ley 25.827 (en adelante, UVAs) cantidad que el DEUDOR se obliga a restituir en la misma cantidad de cuotas, periodicidad, importe, intereses y demás condiciones, que se establecen en este Contrato de Crédito a cuyas condiciones remite el presente acuerdo. A los efectos del cálculo de la cantidad de UVAs dadas en préstamo, se divide el monto en pesos indicado, por el índice que corresponde al día del acto de firma de la presente escritura, publicado por el Banco Central de la República Argentina.- El préstamo será destinado a la **ADQUISICION** del inmueble que en este acto se hipoteca, que constituirá su **vivienda familiar y permanente**. El presente préstamo corresponde a la cartera de consumo, conforme a la clasificación que realiza el Banco Central de la República Argentina y se otorga en el marco de lo normado en las Comunicaciones "A" 5945 y "A" 6069 del Banco Central de la República Argentina, entidad que publicará periódicamente el valor diario en pesos de la UVA.- **Segunda. Declaración jurada del tomador:** LA PARTE DEUDORA declara bajo juramento: a) que no dará a los fondos otro destino que el expresado en la cláusula Primera precedente, como así también que no modificará el destino de vivienda familiar, única y de ocupación permanente expresado en dicha cláusula; b) que posee la capacidad

legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito como así también conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina y del Banco de la Nación Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; c) que el monto del crédito no supera el **75%** del valor de **tasación**; d) que los ingresos declarados mensuales y permanentes están referidos a los obligados; firmantes de la documentación del crédito que se trate y que aseguran el reintegro de los mismos en el plazo pactado. e) que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL ACREDITADOR y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan.- Las personas intervenientes bajo la denominación común de PARTE DEUDORA asumen responsabilidad solidaria y directa frente a todos los efectos de este contrato, pudiendo EL ACREDITADOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.- **Tercera. Plazo.** El crédito se otorga por el plazo de **VEINTE (20) años**, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización, según se pacta en la cláusula siguiente, operará el **10 DE**

**ABRIL DE 2.045.- Cuarta. Forma de amortización del capital.**

- El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito, en **DOSCIENTAS CUARENTA (240)** cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día **12 DE MAYO DE 2.025** y las restantes el día 10 (diez) de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultara de la aplicación del denominado "sistema francés".- El importe de capital a reembolsar en cada cuota será el equivalente en pesos de la cantidad de "UVA" adeudado al momento de cada uno de los vencimientos calculados al valor de UVA del día que se haga efectivo el pago.- La cuota inicial de capital se establece en la cantidad de **CIENTO VEINTIUNA CON CONCE CENTAVOS (121,11) UVAs**, equivalentes al día de la fecha a la suma de **PESOS CIENTO SESENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 167.135,43)**.- Este importe variará de acuerdo con la variación del valor de la UVA que publica el Banco Central de República Argentina y la determinación de los intereses a la tasa de interés estipulada en la cláusula QUINTA.- EL DEUDOR acepta y reconoce que ha suscripto el anexo "F° 1-24132219086" REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS", mediante el cual, a su libre opción podrá solicitar al ACREDITADOR que, en caso de que la cuota calculada por UVA supere a la del Índice CVS mencionado, EL ACREDITADOR difiera dichas diferencias, en

adelante "CUOTAS DIFERENCIAL". En virtud de ello, EL DEUDOR se obliga a restituir al ACREDITADOR el total de "SALDO DE CUOTA" pagadas por el ACREDITADOR una vez cancelado la totalidad del crédito hipotecario, según el cronograma de pagos que determine el ACREDITADOR. En tal sentido, y de conformidad con lo establecido en la cláusula VI del mencionado instrumento EL DEUDOR se compromete a no cancelar y/o extinguir, incluso judicialmente la hipoteca constituida objeto de la presente a favor del ACREDITADOR HIPOTECARIO hasta que el monto total correspondiente al préstamo en concepto de saldo de cuota haya sido totalmente cancelado.- **Quinta: Interés.**: A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en el presente instrumento devengara un interés compensatorio vencido sobre saldos pagaderos por períodos mensuales, juntamente con las cuotas de amortización de capital. Junto con cada cuota de capital el DEUDOR deberá pagar un interés calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. Para el cálculo de los intereses, se aplicará una tasa de interés fija y ascenderá a **4,50% nominal anual, equivalente al 0,38% efectivo mensual y 4,60% efectivo anual. (El costo financiero total asciende a 6,54%)**.- Los intereses a pagar se computaran sobre el capital ajustado en pesos adeudados al momento del vencimiento de cada servicio financiero calculado conforme

a lo señalado en el párrafo precedente.- Dicha tasa excluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo del DEUDOR y se cancelará juntamente con cada pago de interés. La parte deudora se compromete a informar al ACREDITADOR su situación frente al IVA y, en caso de no hacerlo, el ACREDITADOR la considerará como responsable no inscripta con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria.- Para mantener la tasa de interés definida precedentemente del **4.5 % NOMINAL ANUAL FIJA**, todos los usuarios titulares del préstamo, deberán mantener indefectiblemente el cobro de sus haberes a través del BNA, durante todo el plazo del préstamo.- En caso de que la PARTE DEUDORA renuncie a percibir sus haberes por este Banco, dicha renuncia implicara que a partir de ese momento se le aplicará al préstamo otorgado la tasa de interés el BNA le aplique al préstamo hipotecario otorgado la tasa de interés prevista para el resto de los usuarios que no adhieran al mismo, vigente al momento de la firma del mutuo hipotecario, actualmente **4,50% nominal anual FIJA**, prevista para usuarios que no adhieran al mismo.- En el caso de usuarios titulares que opten por la "Opción Tope de Cuota por índice CVS", el cambio de tasa previsto según este punto no elimina el mismo.- **Sexta. Retenciones Impositivas.**- Todas las sumas

de dinero pagaderas por LA PARTE DEUDORA bajo el presente contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable.- En tal caso, LA PARTE DEUDORA pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba EL ACREDITADOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que EL ACREDITADOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos.- Queda expresamente establecido, que la presente cláusula será de aplicación aún en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente.- **Séptima. Moneda de pago:** El importe de Capital en pesos será representativo de las cantidades de "UVA" objeto del presente préstamo, de acuerdo a la cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina.- **Octava.- Domicilio de pago.-** Los pagos deberán efectuarse -sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio de EL ACREDITADOR o donde éste indique por escrito en el futuro a LA PARTE DEUDORA, dentro de la misma plaza y del horario

de atención al público.- LA PARTE DEUDORA reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable a EL ACREDITADOR y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.), o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada y de responsabilidad exclusiva de LA PARTE DEUDORA, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos, únicamente a aquélla en la cual resulte posible a EL ACREDITADOR hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente.- En caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo el presente Contrato vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual EL ACREDITADOR no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior.- A este efecto, se considerará día inhábil bancario todo aquél en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autoridad competente en la materia, no considerándose tales los que fueran feriados optativos.- Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.- **Novena. Débito automático.** - El pago de las cuotas del préstamo a abonar serán exclusivamente bajo la modalidad de débito

automático. El ACREDITADOR queda expresamente facultado para debitar todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitorios, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de LA PARTE DEUDORA bajo el presente contrato, a excepción de las excluidas por la Comunicación "A" 5928 del BCRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito) en la **Caja de Ahorros número 1130 - Bahía Blanca** - **1308680378** aun en descubierto y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye.- LA PARTE DEUDORA presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que EL ACREDITADOR determine, previa notificación al deudor.- Las facultades de EL ACREDITADOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras posea la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta.- Si por cualquier circunstancia no se produce el descuento del importe de la cuota del préstamo en la cuenta más arriba mencionada, LA PARTE DEUDORA no quedará

eximida de la obligación de abonar el importe de la misma a su vencimiento ni de las obligaciones emergentes de la mora (intereses compensatorios y punitorios), aceptando expresamente que en el caso de no registrar saldo suficiente en dicha cuenta al día de vencimiento de la cuota, EL ACREDITADOR tendrá derecho a percibir un cargo mínimo (que fijará la norma vigente) más IVA en concepto de intereses compensatorios y punitorios, en tanto el pago se realice durante los 5 (cinco) días hábiles posteriores a dicha fecha. LA PARTE DEUDORA se obliga por la presente a no cerrar unilateralmente la cuenta citada precedentemente, mientras existan a su cargo obligaciones de cualquier naturaleza no canceladas con EL ACREDITADOR.- Consecuentemente, en este acto hace renuncia de la facultad de cerrar unilateralmente la cuenta citada, -en caso de tratarse de una cuenta corriente-, se deja establecido que LA PARTE DEUDORA se obliga a cubrir el saldo deudor de la misma, el día en que se produzca.- El ACREDITADOR podrá de pleno derecho declarar el plazo vencido y exigir el pago íntegro de las obligaciones, de ocurrir su fallecimiento, interdicción, quiebra, concurso civil o cualquier otro acto jurídico que le prive de la libre administración de sus bienes, como asimismo si el Banco Central de la República Argentina dispusiera el cierre de su cuenta corriente por libramiento de cheques sin la suficiente provisión de

fondos, EL ACREDIDOR podrá igualmente mantener abierta la cuenta corriente citada y debitar en ella sus créditos por obligaciones contratadas con anterioridad al hecho que haya producido su incapacidad o la clausura de su cuenta.-

**Décima. Mora.** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpellación alguna por el incumplimiento de las obligaciones pactadas.- La mora se originará también de pleno derecho por: a) la solicitud de LA PARTE DEUDORA de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o b) la formación de un acuerdo pre concursal con parte o todos los acreedores de LA PARTE DEUDORA, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por LA PARTE DEUDORA para obtener el presente crédito, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza el mismo, y/o e) la comprobación por EL ACREDIDOR o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito y/o f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA, siempre que LA PARTE

DEUDORA no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de la notificación de EL ACREDITADOR en tal sentido.- LA PARTE DEUDORA, acepta que en caso de que la operación se encuentra impaga con un atraso mayor a 15 (quince) días, deberá abonar un cargo de hasta el 1% (uno por ciento) más IVA, sobre la deuda reclamada en concepto de gestión de cobranza prejudicial o extrajudicial.- **Decimoprimerá. Caducidad de plazos.**- La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por LA PARTE DEUDORA en virtud del presente contrato, en especial la falta de pago en término de tres cuotas consecutivas, o de seis cuotas alternadas de los servicios de amortización o intereses, o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula Décima, permitirá a EL ACREDITADOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitorios pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución.- Ambos intereses, en caso de mora, se pactan expresamente de acuerdo a lo establecido en la cláusula

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

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

**Cancelaciones anticipadas.-** En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad de LA PARTE DEUDORA de precancelar parcial o total el crédito en cualquier momento

de la vigencia del préstamo, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. La misma implicará el cobro de una comisión equivalente al 4% del monto a cancelar. No se admitirá la aplicación de dicha comisión cuando al momento de efectuarla haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original de la financiación o 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos el mayor. - Asimismo, LA PARTE DEUDORA deberá hacerse cargo de todos los cargos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación originare.- A los efectos del ejercicio de esta opción, LA PARTE DEUDORA deberá comunicar a EL ACREDITADOR su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días de la fecha de precancelación, la cual deberá ser indefectiblemente una fecha de pago del servicio de amortización e intereses.- En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularan sobre el nuevo saldo de capital adeudado, no suspendiéndose la obligación por la PARTE DEUDORA de continuar abonando desde el mes siguiente a dichos pagos, las sucesivas cuotas en forma mensual y consecutiva conforme la liquidación practicada por EL ACREDITADOR, dando la PARTE DEUDORA consentimiento para el acortamiento del plazo que se

produzca como consecuencia de dichos pagos extraordinarios.

Dichas cancelaciones deben realizarse juntamente con el vencimiento de un servicio. En el caso de cancelaciones parciales anticipadas por fallecimiento de la PARTE DEUDORA, el pago se realizará teniendo en cuenta la fecha del deceso. De corresponder, se recalcularán los intereses sobre el nuevo saldo de capital adeudado.- **Decimoquinta.**

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

**Seguro de Vida.**- De conformidad con lo dispuesto en la Comunicación "A" 5928 del BCRA, el Banco en su beneficio y a su exclusiva opción (i) contratará un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente a nombre de LA PARTE DEUDORA, en la compañía que la Entidad seleccione, a fin de cubrir los eventuales saldos deudores derivados del producto solicitado, asumiendo el costo de

dicho seguros; o en su defecto, (ii) procederá a autoasegurar los casos mencionados. En ambos casos la cobertura debe extinguir totalmente el monto adeudado en ocasión de fallecimiento o invalidez total o permanente del deudor; cuando la deuda corresponde a más de una persona, se cancelará en función de los ingresos computables aportados por el/los deudores o prestatario/s.-

LA PARTE DEUDORA autoriza al ACREDITADOR a efectuar los actos necesarios y afirma conocer los términos y condiciones de dicha contratación y sus respectivas renovaciones.- Se entenderá por "Invalidez Total y Permanente" lo definido en el art. 1º de la Resolución N°35678 de la Superintendencia de Seguros de la Nación ("SSN").-

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

**Decimoctava.**- LA PARTE DEUDORA se hace responsable por todos los impuestos, intereses, comisiones, honorarios y cargos emergentes de esta operación, actuales o futuros, con excepción de los excluidos por la Comunicación "A" 5928 del BCRA.- **Decimonovena.**- LA PARTE DEUDORA se compromete a dar cumplimiento a todas las disposiciones fiscales, etc. bajo su exclusiva responsabilidad, con todos los alcances presentes o que se implanten en el futuro.- **Vigésima.**- Para

acceder al presente crédito, LA PARTE DEUDORA debe encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones previsionales y fiscales.- Cualquier incumplimiento futuro de dichas obligaciones tornará de plazo vencido y exigible el total del préstamo.- A fin del control del cumplimiento de esta obligación, LA PARTE DEUDORA se compromete y obliga a presentar los comprobantes de pago de dichos impuestos y contribuciones cuando EL ACREDITADOR los requiera y a simple pedido de éste.- El incumplimiento de la presentación facultará a la Institución acreedora a considerar de plazo vencido el total del crédito y demandar su cancelación.- **Vigésima primera.**- Quienes suscriben el presente compromiso bajo la denominación común de PARTE DEUDORA (en caso de ser más de una) asumen las obligaciones precitadas en forma solidaria y directa, pudiendo EL ACREDITADOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.- **Vigésimo segunda.**- A todos los efectos legales LA PARTE DEUDORA constituye domicilio legal en el inmueble hipotecado por la presente.- En el citado domicilio se tendrán por válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales deban o puedan cursárseme.- **Vigésimo tercera.**- LA PARTE DEUDORA se somete a la jurisdicción de los Tribunales Federales de Bahía Blanca.- **Vigésimo cuarta.**- Queda entendido que la PARTE DEUDORA,

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

**CONTRATO HIPOTECARIO.**- En garantía de todas y cada una de las obligaciones que para LA PARTE DEUDORA emergen del contrato de crédito precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros LA PARTE DEUDORA

**Walter Nicolás Douma GRAVA con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO** a favor de EL ACREDITADOR, el inmueble cuyas características se deslindan de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro: una unidad funcional con destino a vivienda que forma parte del edificio ubicado en el ejido de esta ciudad, con frente a calle Las Heras número 672, individualizado como Departamento "2" de Planta Baja, que según plano característica P.H. 7-137-94 que cita su título, se designa como **UNIDAD FUNCIONAL TRES**, integrada por el POLIGONO CERO CERO - CERO TRES, con Superficie

Cubierta de Cincuenta y cuatro metros veinticinco decímetros cuadrados; Descubierta de Treinta metros setenta y cuatro decímetros cuadrados.- Total para el Polígono y la Unidad Funcional de OCIENTA Y CUATRO METROS NVOENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.- Porcentual del 0,44.-

NOMENCLATURA CATASTRAL:- Circunscripción I, Sección C, Manzana 146, Parcela 9, Unidad Funcional 3, Polígono 00-03.- PARTIDA:- número 159.699.- VALUACION FISCAL:- \$ 810.411.- VALUACION FISCAL AL ACTO:- \$7.319.313.- La unidad funcional descripta forma parte del Inmueble general ubicado en el ejido de esta ciudad y partido de Bahía Blanca, se designa según título como **FRACCION "C"**, **QUINTA SEIS, LOTE DOS** y mide: Diez metros de frente al Sud Este, por Treinta y tres metros cuarenta centímetros de fondo.- Superficie de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.- Linda por su frente al Sud Este, con una lonja de terreno de Cinco metros de ancho propiedad de Nazareno Garofoli, destinada a calle hoy calle Las Heras; al Sud Oeste, con fracción uno de su misma fracción "C" de Nazareno Stacco; al Nord Oeste, con terreno de la quinta Cinco propiedad de Arturo Leo Muggeridge; y al Nord Este, con la fracción "D" de su misma quinta.- La presente hipoteca se constituye por el monto total de **\$64.870.000 (PESOS SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL )**, equivalente a **CUARENTA Y SIETE MIL SEIS CON VEINTIDOS CENTAVOS**

**(47.006,22) UVAs.**, con más sus intereses y demás accesorios, y de todas las obligaciones emergentes de este contrato a cargo de la PARTE DEUDORA.- El monto del gravamen se integrara en cada momento con la suma que resulte de liquidar los accesorios de la deuda de conformidad con lo estipulado en los artículos 2189, 2190, 2193, 2582 inc. e) y 2583 incs. b) y c) del Código Civil y Comercial, solicitando LA PARTE DEUDORA que se registre con CLAUSULA de ACTUALIZACION.- Enterado el representante de EL ACREDITADOR del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiesta conformidad y aceptación de la misma.- LA PARTE DEUDORA declara que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que no tiene gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio, que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún derecho real, y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza.- La hipoteca se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: **II.1.** Mientras subsista la obligación hipotecaria LA PARTE DEUDORA se obliga a: a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento, excepto el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor.- EL ACREDITADOR queda facultado para visitar o

inspeccionar el inmueble en cualquier momento. b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing" u otros derechos que impliquen restricción sobre el bien gravado, ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble, ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble, ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria que por la presente se instrumenta sin el consentimiento expreso de EL ACREDITADOR. Todo lo anterior, en consideración y cumplimiento de no modificar el destino de vivienda única de ocupación permanente. c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico, así como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble. d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondientes al inmueble gravado. e) Suministrar a EL ACREDITADOR a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico

financiera de su grupo familiar, y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el acuerdo del crédito.- En particular, dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, LA PARTE DEUDORA deberá notificar a EL ACREDITADOR de: 1) todo cambio sobreviniente en su situación laboral o profesional, en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre LA PARTE DEUDORA que EL ACREDITADOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, como así también el deceso de cualquiera de los integrantes de LA PARTE DEUDORA, 2) cualquier garantía otorgada a terceros o 3) cualquier destrucción o deterioro del inmueble.- La infracción por parte de LA PARTE DEUDORA a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento. f) Levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible, no introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía, a solo criterio de EL ACREDITADOR.- El ACREDITADOR se reserva el derecho mientras esté vigente esta hipoteca, de exigir a LA PARTE DEUDORA la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso LA PARTE

DEUDORA deberá presentarlos inmediatamente a EL ACREDITADOR.-  
EL ACREDITADOR podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir a LA PARTE DEUDORA el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más un dos por ciento (2%) de las cargas a pagar en compensación de gastos.-

**II.2. Seguro del Inmueble.**- LA PARTE DEUDORA se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio de EL ACREDITADOR sea necesario o conveniente cubrir (incluyendo terremoto, de ser de práctica cubrir dicho riesgo en la localidad donde se encuentra el inmueble) durante toda la vigencia del crédito, dicho seguro deberá cubrir el valor de reconstrucción de la vivienda única y de ocupación permanente objeto del presente préstamo , sin tener en cuenta el valor del terreno, hasta su total cancelación, en una o más compañías de seguro de primera línea a satisfacción de EL ACREDITADOR, designándose como primer beneficiario a EL ACREDITADOR.- Asimismo, LA PARTE DEUDORA se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta días antes de su vencimiento, debiendo entregar a EL ACREDITADOR con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones.- LA PARTE DEUDORA podrá a su libre elección seleccionar la compañía aseguradora, en su

defecto, por la presente autoriza a EL ACREEADOR a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden de LA PARTE DEUDORA y a debitar los cargos que su gestión ocasione así como el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas de LA PARTE DEUDORA, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la cláusula Novena.- Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de las primas correspondientes o los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro podrá EL ACREEADOR, a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpellación previa de ninguna naturaleza, y exigir el pago inmediato de este crédito hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) abonar las citadas primas por cuenta y orden de LA PARTE DEUDORA, y c) contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas.- En los dos últimos supuestos que preceden, EL ACREEADOR se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la Caja de Ahorros y/o la Cuenta Corriente de LA PARTE DEUDORA -total o parcialmente- en su caso aún en descubierto.- Si LA PARTE DEUDORA no abonara dichas sumas dentro del término de diez días de requerido podrá EL ACREEADOR, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada,

proceder conforme a los términos del apartado a) del presente punto II.2, en cuyo caso la deuda total será incrementada con los cargos que EL ACREDITADOR haya debido soportar en el concepto indicado de seguros y cuyo pago queda también garantizado con la presente hipoteca.- Salvo acuerdo en contrario, en caso de siniestro, la indemnización será aplicada para reparar o restaurar el inmueble si dicha reparación o restauración fuera, a criterio de EL ACREDITADOR, económicamente viable, o no afectare o disminuyere el valor de la garantía hipotecaria.- De lo contrario, dicha suma será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado en razón del crédito, se encontrare o no vencido, y el remanente, de existir, será entregado a LA PARTE DEUDORA.- **II.3.**

**Procedimiento de ejecución.**- El incumplimiento de LA PARTE DEUDORA a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente contrato de mutuo hipotecario, habilitará a EL ACREDITADOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, sin perjuicio del ejercicio de la vía ejecutiva contemplada en las normas procesales, el ACREDITADOR podrá optar, a su exclusivo criterio, por ejecutar la garantía conforme: a) el procedimiento especial que determina el artículo 29 de la Ley 21799 (Carta Orgánica) o b) la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando LA PARTE DEUDORA

expresa conformidad al efecto.- EL ACREDITADOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe.- La base de la subasta será el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta, con más un treinta por ciento (30%) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial o las dos terceras partes de la valuación fiscal.- Si fracasare el primer remate por falta de postores, se dispondrá otro, reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25%).- Si tampoco existieran postores, se ordenará la venta sin limitación de precio y al mejor postor.- Queda expresamente pactado que en caso de resultar EL ACREDITADOR o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio.- Las costas y cargos que origine LA PARTE DEUDORA con motivo del incumplimiento, quedan a su exclusivo cargo.- Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento.- Estos intereses se capitalizarán cada treinta días corridos.-

**II.4. Letras Hipotecarias.** La PARTE DEUDORA AUTORIZA EXPRESAMENTE al ACREDITADOR a SUSCRIBIR en su nombre y representación el otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del Título III de la Ley 24441, si el ACREDITADOR así lo requiriere, sin necesidad de notificación, conforme el Poder Especial Irrevocable que se otorga en la cláusula II.6.- Pudiendo suscribirse dichas letras hipotecarias por el saldo adeudado a su momento, sea bajo la forma cartular o escritural, y a suscribir la escritura pública modificatoria de la presente, y todo otro documento que sea necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del ACREDITADOR, la emisión de letras hipotecarias, por ante el escribano que el ACREDITADOR designe, siendo todos los cargos que se deriven de dichos actos a cargo de la PARTE DEUDORA, por cuanto -la presente es condición esencial para el otorgamiento del crédito. La PARTE DEUDORA, acepta la reserva formulada por el ACREDITADOR en los términos del artículo 940 del Código Civil y Comercial, de manera tal que en caso de emitirse letras hipotecarias, la hipoteca subsistirá en todos sus términos, para garantizar las obligaciones derivadas de las letras hipotecarias.- **II.5.**

**Cargos e Impuestos.-** Los cargos derivados de la cancelación de hipoteca, correrán a cargo del ACREDITADOR en los rubros que fije la Reglamentación vigente al momento de la Cancelación de hipoteca. La cancelación se otorgará ante

el Escribano que designe el ACREEDOR.- Asimismo correrán por cuenta de LA PARTE DEUDORA los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación.- **II.6. Poder especial irrevocable.** La PARTE DEUDORA confiere al ACREEDOR, en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial, por el plazo de **VEINTIOCHO (28) años**, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación suscriba Letras Hipotecarias en los términos previstos en la Cláusula II.4, sea bajo forma cartular o escritural, y suscriba la escritura pública modificatoria de la presente hipoteca y todo otro documento que fuera necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del ACREEDOR, la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el escribano que el ACREEDOR designe.- **II.7. Expropiación.** En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida a LA PARTE DEUDORA queda por la presente irrevocablemente cedida a favor de EL ACREEDOR, otorgando por la presente LA PARTE DEUDORA a favor de EL ACREEDOR un poder irrevocable, por el término de **VEINTIOCHO (28) años.**- En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio de EL ACREEDOR,

no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA bajo el presente Contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por EL ACREDITADOR en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente y el remanente, de existir, será entregado a LA PARTE DEUDORA.- En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por EL ACREDITADOR como garantía de las obligaciones de LA PARTE DEUDORA por el presente Contrato y será aplicada por EL ACREDITADOR al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo.- Queda expresamente establecido que LA PARTE DEUDORA sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento de EL ACREDITADOR el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago del saldo total de capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada bajo el presente Contrato o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea la disminución del valor del inmueble en

grado tal que, al solo criterio de EL ACREDITADOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA bajo el presente Contrato.- **II. 8. Derechos de EL ACREDITADOR.**- En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia del crédito se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos de EL ACREDITADOR sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, EL ACREDITADOR tendrá derecho, pero no estará obligado, a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo.- Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre el presente crédito, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble.- A los efectos de habilitar a EL ACREDITADOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, LA PARTE DEUDORA por la presente confiere a EL ACREDITADOR PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el término de **VEINTIOCHO (28) años**.- Los importes que sean desembolsados por EL ACREDITADOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por LA PARTE DEUDORA a EL ACREDITADOR al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas

compensatorias y, en su caso, punitorias, aplicables al presente crédito de conformidad con lo establecido precedentemente.- **III. - Depósito del Título de Propiedad.**-

El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en EL ACREDITADOR.- Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.- **IV. - Jurisdicción**

**y domicilios.**- A todos los efectos del presente contrato de crédito con garantía hipotecaria, partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Federales de Bahía Blanca a opción de EL ACREDITADOR, y constituyen domicilios: EL ACREDITADOR en la Sucursal 1130 del Banco de la Nación Argentina, sito en calle Coronel Brandsen número 36 de esta Ciudad, con domicilio electrónico 1130ger@bna.com.ar y LA PARTE DEUDORA en el inmueble hipotecado por este acto,

calle Las Heras número 672, Planta Baja, Departamento "2" de esta ciudad, constituyendo domicilio electrónico douma.n@hotmail.com.- **V. -** En este acto LA PARTE DEUDORA declara conocer los términos y cargos que oportunamente le fueran informados mediante Resolución del Banco de la Nación Argentina que declara conocer y aceptar en todos sus términos, siendo ésta última transcripta íntegramente y agregada a la presente.- **VI.- RESOLUCION DE SOLICITUD**

**DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA:** Se transcribe la resolución: "30/01/2025 Cod: 1130 - Sucursal: BAHIA

BLANCA - Domicilio: CORONEL BRANDSEN 36, BAHIA BLANCA,  
CP: 8000 - Solicitud N°1-24132219086 - Titulares y  
Codeudores - Apellido y Nombre - N° Clave Tributaria -  
Forma de Operar (Parentesco) DOUMA WALTER NICOLAS-  
203703807045 - Titular - **Línea de Préstamos:** + HOGARES  
CON BNA - **Reglamentación:** 800 - **Modalidad:** x UVA (Unidades  
de Valor Adquisitivo actualizables por Coeficiente de  
Estabilización y Referencia "CER" - Ley 25.827). **Acordado:**  
\$64.870.000 PESOS. **Liquidación:** Cuando corresponda a UVA,  
el importe de capital se otorgará en pesos argentinos  
equivalentes a la cantidad de UVAs, de acuerdo con la  
cotización que publique el Banco Central de la República  
Argentina (BCRA) al momento de la firma del mutuo  
hipotecario, o de cada desembolso, según corresponda.  
**Destino:** Adquisición de Vivienda Unica de Ocupación  
Permanente. **Modalidad de Desembolso:** UNICO - **Plazo (en**  
**meses):** 240. **Sistema de Amortización:** FRANCES. **Régimen de**  
**amortización:** MENSUAL. **Garantía:** HIPOTECA en primer grado  
a favor del Banco de la Nación Argentina. **TASA DE INTERES**  
-/x Tasa de Interés: 4.50%. x PRIMA (En caso de UVA y de  
solicitar la opción de TOPE DE CUOTA POR INDICE CVS) 1,5%  
- **CUENTAS ASOCIADAS:** Caja de Ahorro N°: 1130 - BAHIA  
BLANCA - 1308680378 **Tasación de Compra:** Domicilio: Calle:  
LAS HERAS.- Número: 672. Piso - Depto: - CP.: 8000  
Partido/Barrio: CENTRO. Provincia: BA. **Tasación:** Fecha

24/01/2025. Monto: \$ 86.498.250,00. Tasador: LOPEZ JUARES

MARIA LAURA. Nomenclatura catastral: Partido: 007-

159.699. Circunscripcion: I Sección: C. Chacra-Quinta-

Manzana: Mza 146; U.F. 3. Fracción - Parcela: 9. **SEGURO**

**DE VIDA SOBRE SALDO DEUDOR:** Compañía: Nación Seguros S.A.

Datos de la Póliza: 8229. Asegurado/s: Rol - Nombre y

Apellido- Porcentaje de Cobertura - Edad a la Finalziación

- Titular WALTER NICOLAS DOUMA - 100% 52 AÑOS.- La fecha

de inicio de vigencia del certificado de cobertura de vida

por el saldo deudos es desde la 0 (cero) horas del día

siguiente a la fecha de desembolso del crédito hipotecario

por parte del Banco. Cuando la deuda corresponde a mas de

una perona, se cancelará en función de los ingresos

coputables aportados por el/los solicitante/s y el/los

codeudor/es. **Cancelación parcial o total:** Se acepta la

cancelación total o parcial en cualquier momento de la

vigencia del préstamo. La misma implicará el cobro de una

comisión equivalente al 4% del monto a cancelar. No se

admitirá la aplicación de dicha comisión cuando al momento

de efectuarla haya transcurrido al menos la cuarta parte

del plazo original d la financiación o 180 días corridos

desde su otorgamiento, de ambos el mayor. **SEGURO CONTRA**

**INCENDIO:** Se constituirá seguro contra incendio que deberá

cubrir el valor de reconstrucción de la vivienda objeto

del préstamo hipotecario, sin tener en cuenta el valor

del terreno, cuya póliza será endosada a favor del Banco.

*DATOS DEL SEGURO.- La elección de la empresa de seguros será de la persona usuaria. La misma deberá resultar una empresa de primera línea, a satisfacción del Banco, y se contratará un seguro de incendio que deberá cubrir el valor de reconstrucción de la propiedad (es decir solamente lo edificado o construido), sin tener en cuenta el valor del terreno, endosado a favor del Banco. En caso de construcción de vivienda en terreno propio el seguro será exigible desde el momento en que pueda ser contratada una póliza. Una vez extinguida la deuda con el Banco, la baja/modificación de la póliza corresponderá ser efectuada por la persona usuaria.-*

**Otros**

**conceptos/detalles:** **Incumplimiento:** Los atrasos, en los pagos de 3 (tres) cuotas consecutivas o 6 (seis) alternadas podrán determinar a exclusivo criterio del Banco, la caducidad de los plazos pactados y la exigibilidad de la deuda total. **PLAZO DE VIGENCIA DEL**

**PRESENTE ACUERDO:** 30 (treinta) días corridos a contar de su notificación al solicitante, quien en dicho plazo deberá cumplimentar la totalidad de los requisitos, que previos a la liquidación de los fondos son solicitados por el Banco y que a continuación se detallan: El acuerdo quedará automáticamente y de pleno derecho sin efecto en caso de no realizarse, dentro del plazo establecido, la

*presentación de los requisitos solicitados, sin necesidad de notificación o emplazamiento previo al solicitante y sin que el decaimiento del acuerdo de lugar a indemnización o reclamo pecuniario alguno. Asimismo, forma parte del presente acuerdo la Solicitud y Anexos respectivos.- El presente formulario es de uso interno del Banco y no implica notificación al solicitante".- Hay dos firmas y dos sellos ilegibles y un sello que dice: "Marcos F. Gebel - Gerente - RF. 13457".-*

**SEGUNDA PARTE:**

El Banco de la Nación Argentina, en adelante el "ACREEDOR", ha resuelto, mediante la solicitud de crédito número 1-24132219086, otorgar a Walter Nicolás Douma en adelante "DEUDOR/PARTE DEUDORA", un préstamo por **PESOS SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL (\$ 64.870.000) equivalente a CUARENTA Y SIETE MIL SEIS CON VEINTIDOS CENTAVOS (47.006,22) Unidades de Valor Adquisitivo** actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia "CER" - Ley 25.827 (en adelante, UVAs), en adelante "Préstamo Hipotecario N° 1-24132219086" en el marco de la Reglamentación N° 800 "+ Hogares con BNA", en adelante "Reglamentación N° 800", para la Adquisición, Cambio, Construcción y Ampliación refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente con valor de vivienda igual o inferior a 180.000 UVAS, gravando con derecho real de hipoteca en

primer grado a favor de ACREDITADOR HIPOTECARIO el inmueble sito en calle Las Heras número 672 de esta ciudad.- En este orden, el DEUDOR indica que ha sido debidamente informado por el ACREDITADOR que la Reglamentación N° 800, que rige al crédito hipotecario solicitado en F° 1-24132219086, establece que los clientes que se encuentre incluidos en los siguientes parámetros: "**PERSONAS HUMANAS EN ACTIVIDAD LABORAL EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA, JUBILADAS Y/O PENSIONADAS QUE PERCIBAN SUS HABERES A TRAVÉS DEL BNA, INCLUIDOS LOS EMPLEADOS DE PLANTA PERMANENTE DE ORGANISMOS PROVINCIALES Y NACIONALES DE AQUELLAS PROVINCIAS DONDE EL BANCO ACTÚE COMO AGENTE FINANCIERO (ACTUALMENTE MENDOZA, CATAMARCA Y SAN LUIS)**" y el valor de la propiedad fuese menor al equivalente en pesos de 180.000 Uvas, para el caso de Adquisición, Cambio, Construcción y Ampliación, refacción o terminación de vivienda única y de ocupación permanente, **podrán a su propia elección optar por incorporar por única vez al momento del otorgamiento una alternativa que le permita establecer mensualmente un tope en el valor de la cuota de ese período en función del aumento de la UVA con respecto al CVS.** El mismo tendrá un **costo adicional** de 1,5 puntos porcentuales anuales a la tasa de interés pactada, en adelante "**REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS**".- En función de ello, en este acto, el DEUDOR pone a conocimiento del ACREDITADOR su intención

de acogerse a la opción prevista, en adelante "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS", el que se encuentra sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones, que manifiesta entender y aceptar de conformidad: **CLAUSULA PRIMERA.**

**SUJETO.** El DEUDOR declara y garantiza que cumple con los requisitos previstos por la Reglamentación N° 800 (**PERSONAS HUMANAS EN ACTIVIDAD LABORAL EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA**). - Asimismo, manifiesta que el destino previsto cumple para el caso de Adquisición de vivienda única y de ocupación permanente.- **CLAUSULA SEGUNDA.**

**OBJETO.** El DEUDOR declara que, habiéndose acogido al "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS", a su libre opción podrá solicitar al ACREDITADOR que, en caso de que la cuota calculada por UVA supere a la del Índice CVS mencionado, EL ACREDITADOR difiera dichas diferencias, denominadas en adelante "SALDO DE CUOTA". - En el caso que el Banco ejerza la facultad de ceder el crédito hipotecario, conforme lo convenido mediante escritura pública al momento de hipotecar el inmueble objeto de mutuo, el Banco afrontará las diferencias generadas entre el INDICE CVS y la cuota calculada por UVA a favor de los eventuales cesionarios.- Las cuotas abonadas por aplicación del "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS", se denominan en adelante "CUOTAS DIFERENCIALES". - El cálculo de las "CUOTAS DIFERENCIALES" se aplicará a partir de los 180 días contados a partir de

la contabilización del Crédito Hipotecario. El mismo resultará de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por la variación del Coeficiente de Variación de Salario (CVS) publicado por el INDEC. En caso de que la cuota calculada por UVA supere a la del Índice CVS mencionado, el DEUDOR podrá hacer uso de la opción de abonar, conforme lo pactado en el presente, la/s "CUOTAS DIFERENCIALES". Se utilizará a fines prácticos del cálculo el índice CVS que corresponda a 120 días previo a cada vencimiento.- Los "SALDOS DE CUOTAS", es decir las diferencias generadas por la aplicación del presente serán convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), las mismas se capitalizarán hasta 6 meses anteriores a la finalización del cronograma original a una tasa equivalente calculada en base a la tasa aplicada en la operación de origen, en oportunidad de finalizar el plazo del crédito hipotecario y conformarán un nuevo cronograma de pagos, a pagarse a partir de la finalización del cronograma establecido al momento del otorgamiento del préstamo hipotecario, lo que el DEUDOR reconoce y acepta de conformidad.- En virtud de ello, el DEUDOR se obliga a restituir al ACREDITADOR el total de los "SALDOS DE CUOTAS", una vez cancelado la totalidad del crédito hipotecario. El ACREDITADOR confeccionará un nuevo cronograma de pagos que mantendrá la tasa de la operación de origen,

tornándose exigible tal obligación con posterioridad a la cancelación de crédito hipotecario, con una cuota en UVA, sobre el cual deberá verificarse, de acuerdo con las particularidades de cada caso, las garantías a aplicar, lo que el DEUDOR acepta de conformidad.- **CLAUSULA TERCERA.**

**EJERCICIO DE LA OPCION.** El DEUDOR deberá responder al ACREDITADOR por correo electrónico y/o el sistema informático que el ACREDITADOR establezca, el ejercicio de la opción del "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS" constituido en las cláusulas precedentes con plazo máximo de 3 (tres) días hábiles de haber sido notificado por EL ACREDITADOR, indicando el número de cuota que solicita que el ACREDITADOR afronte.- Si el DEUDOR no notifica al ACREDITADOR la cuota específica que requiere que se abone dentro del plazo y el medio establecido, el DEUDOR deberá cubrir la totalidad de la cuota mensual (UVA más intereses).- **CLAUSULA CUARTA.**

El DEUDOR reconoce y acepta que el pago del Costo Adicional del 1, 5 ppa a la tasa de interés pactada, serán exclusivamente bajo la modalidad de débito automático. El ACREDITADOR queda expresamente facultado para debitar todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitorios, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR bajo el presente contrato, a excepción de las excluidas por la Comunicación "A" 5928

del BCRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito) en la Caja de Ahorros número 1130 - BAHIA BLANCA - 1308680378 aun en descubierto y sin interpellación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye.-

**CLAUSULA QUINTA. DOCUMENTACION Y GARANTIAS.** EL ACREDITADOR, a su sola opción, se encuentra facultado a solicitar toda documentación, garantías y/o refuerzo de garantías que estime conveniente, lo que EL DEUDOR declara aceptar de conformidad. A todo evento, el DEUDOR se obliga que al momento de otorgar la escritura hipotecaria objeto de la Solicitud de Crédito, procederá a otorgar un PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1330, 380 incs. b) y c) y concordantes del Código Civil y Comercial a favor del ACREDITADOR para suscribir y/o constituir las garantías y/o refuerzos de garantías pertinentes, incluyendo, pero no limitado a hipotecas, prendas, y cualquier otro tipo de garantía real o personal que el ACREDITADOR considere necesaria a los efectos de garantizar el cronograma de pagos "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS". Asimismo, en ese mismo acto el DEUDOR procederá a ratificar el presente anexo, el que suscribirá

nuevamente con firma certificada por escribano público.

Ambos instrumentos serán otorgados por el escribano público que intervenga en la escritura de compraventa y mutuo hipotecario.- **CLAUSULA SEXTA. COMPROMISO PREVIO.** El DEUDOR se obliga a no cancelar, extinguir o de cualquier manera dar por terminada la hipoteca constituida a favor del ACREDITADOR, hasta que el monto total correspondiente al préstamo en concepto de "SALDO DE CUOTA" haya sido totalmente cancelado.- **CLAUSULA SEPTIMA. SEGURO DE VIDA:**

De conformidad con lo dispuesto en la Comunicación "A" 5928 del BCRA, el Banco en su beneficio y a su exclusiva opción (i) contratará un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente a nombre del DEUDOR, en la compañía que la Entidad seleccione, a fin de cubrir los eventuales saldos deudores derivados del producto solicitado, asumiendo el costo de dichos seguros; o en su defecto, (ii) procederá a autoasegurar los casos mencionados. En ambos casos la cobertura debe extinguir totalmente el monto adeudado en ocasión de fallecimiento o invalidez total o permanente del deudor; cuando la deuda corresponde a más de una persona, se cancelará en función de los ingresos computables aportados por el/los deudores o prestatario/s. EL DEUDOR autoriza al ACREDITADOR a efectuar los actos necesarios y afirma conocer los términos y condiciones de dicha contratación y sus respectivas

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

**- CLAUSULA OCTAVA. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.** El ACREDITADOR podrá declarar la caducidad de plazos en los siguientes casos (sin carácter limitativo ni taxativo) y exigir al DEUDOR el pago íntegro de la "SALDO DE CUOTAS" afrontadas por el ACREDITADOR: Si la obligación del crédito hipotecario (**VERIFICAR SU VINCULACIÓN CON LA SOLICITUD DE CRÉDITO**) cayera en mora, la que se producirá con el atraso de tres (3) cuotas consecutivas , o seis (6) alternadas, el ACREDITADOR podrá a su exclusivo criterio: a) interrumpir la opción prevista objeto del presente acuerdo, la cual caducará de pleno derecho y EL ACREDITADOR suspenderá inmediatamente la propuesta alternativa referente al "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS", siendo que el DEUDOR deberá cubrir la totalidad de las cuotas mensuales previstas en la Solicitud de Crédito, no pudiendo hacer uso de dicha opción nuevamente. b) declarar la caducidad de los plazos pactados y exigir la totalidad de la deuda, debiendo el DEUDOR abonar los cargos que el ACREDITADOR determine para el caso en que por sus atrasos deban realizar acciones de cobro.- El ACREDITADOR aplicará a partir del momento que se produzca la misma, sobre el total de la deuda exigible (capital ajustado e interés), la tasa

activa de cartera general en pesos correspondiente al período de mora, con sus oscilaciones a través del tiempo, que el ACREDITADOR tenga establecida o resuelva aplicar en el futuro y con carácter general para las obligaciones caídas en mora. Será también de aplicación, durante el transcurso de la mora un recargo en concepto de interés punitarios, que se fija en el 50% de la tasa de interés compensatorio aplicada durante el período de la mora. Asimismo, a partir de ese momento, el DEUDOR perderá el Costo Adicional y, no podrá recuperar la Opción de tope de cuota por índice CVS nuevamente, dejando el ACREDITADOR de percibir el costo adicional de dicha prima.- Además, el ACREDITADOR podrá de pleno derecho declarar el plazo vencido y exigir el pago íntegro de las obligaciones, de ocurrir su fallecimiento, interdicción, quiebra, concurso civil o cualquier otro acto jurídico que le prive de la libre administración de sus bienes, como asimismo si el Banco Central de la República Argentina dispusiera el cierre de su cuenta corriente por libramiento de cheques sin la suficiente provisión de fondos, EL ACREDITADOR podrá igualmente mantener abierta la cuenta corriente citada y debitar en ella sus créditos por obligaciones contratadas con anterioridad al hecho que haya producido su incapacidad o la clausura de su cuenta.- **CLAUSULA NOVENA.**

**DOMICILIO ELECTRONICO.** Las notificaciones que se deriven

del presente Anexo, en particular las establecidas en la cláusula tercera, se instrumentarán a través de los domicilios electrónicos constituidos por las Partes, en el que se tendrán por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan conforme lo dispuesto en el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dicho domicilio subsistirá mientras EL DEUDOR no comunique otro y este sea aceptado expresamente y por escrito por el ACREDITADOR. El DEUDOR declara su domicilio electrónico en douma.n@hotmail.com; EL ACREDITADOR en 1130ger@bna.com.ar.- **CLAUSULA DECIMA.**

**DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.** Las Partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Federales de Bahía Blanca, y constituyen **domicilio especial**, EL ACREDITADOR en la Sucursal 1130 del Banco de la Nación Argentina, sito en calle Coronel Brandsen número 36 de esta Ciudad y el DEUDOR en calle Las Heras número 672, Departamento "2" de esta ciudad.- **TERCERA PARTE:** Walter Nicolás Douma viene por la presente a otorgar PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1330, 380 incs. b) y c) y concordantes del Código Civil y Comercial A FAVOR del Banco de la Nación Argentina (el ACREDITADOR) para instrumentar la deuda que se genere por haberse acogido al "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS", a su libre opción siendo esas obligaciones impagadas diferidas por EL

ACREEDOR al final "Préstamo Hipotecario N°1-24132219086", denominadas en adelante "SALDO DE CUOTA". Los "SALDOS DE CUOTAS", es decir las diferencias generadas por la aplicación del presente serán convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), las mismas se capitalizarán a una tasa equivalente calculada en base a la tasa aplicada en la operación de origen, en oportunidad de finalizar el plazo del crédito hipotecario y conformarán un nuevo cronograma de pagos, a pagarse a partir de la finalización del cronograma establecido al momento del otorgamiento del préstamo hipotecario, lo que el DEUDOR reconoce y acepta de conformidad. En virtud de ello, el DEUDOR se obliga a restituir al ACREEDOR el total de los "SALDOS DE CUOTAS", una vez cancelado la totalidad del crédito hipotecario. El ACREEDOR confeccionará un nuevo cronograma de pagos que mantendrá la tasa de la operación de origen, tornándose exigible tal obligación con posterioridad a la cancelación de crédito hipotecario, con una cuota en UVA. A tales fines le otorga las siguientes facultades: Para que suscriba toda la documentación relativa a la instrumentación de la garantía y/o refuerzos de garantías pertinentes, incluyendo, pero no limitado a hipotecas, prendas, y cualquier otro tipo de garantía real o personal que el ACREEDOR considere necesaria a los efectos de garantizar el cronograma de

pagos "REGIMEN TOPE DE CUOTA POR ÍNDICE CVS" que el DEUDOR acepta de conformidad, suscribiendo declaraciones juradas, y todo tipo de documentos públicos y/o privados que sean pertinentes y para que realicen cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al cabal desempeño del presente apoderamiento. En consecuencia, el PODERDANTE confiere a este poder la irrevocabilidad que prevé el art. 380, inc. c) del Cód. Civ. y Com., por el plazo de 40 años inc b) art 380 a contar desde el día del otorgamiento.- **CONSTANCIAS NOTARIALES**:- Yo el escribano autorizante, hago constar: **I) TITULO ANTECEDENTE**:- Le corresponde al hipotecante el inmueble descripto por compra que efectuara a Daniel Enrique Santos, según escritura número 112 del día de la fecha, otorgada ante mi, al folio 672 de este Registro a mi cargo, cuyo testimonio inscribiré junto a la presente, en la Matricula 77219/3 del partido de Bahía Blanca (007).- **II)**

**CERTIFICADOS REGISTRALES**:- Fueron expedidos en soporte digital por el Registro de la Propiedad dominio con fecha 21 de febrero de 2.025 número 98 232275/3 ya agregado al folio 672 del Protocolo corriente y anotaciones personales de fecha 12 de marzo de 2.025 número 98 334942/8 que agrego a la presente, de los cuales he verificado la firma digital inserta en cada uno, en su impresión autenticada por mí, resultando que la hipotecante no tiene inhibición

que le prohíba disponer de sus bienes y que lo deslindado, cuyo dominio consta en la forma relacionada, no reconoce embargos, hipotecas, ni otros gravámenes o medidas cautelares.- No adeuda impuestos, tasas ni contribuciones.-

**CERTIFICADO CATASTRAL:**- Fue expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial bajo el número 22020811.- **III)** Ambas partes declaran bajo juramento que los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que no se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la nómina de personas expuestas políticamente aprobada por la Unidad de Información Financiera, que han leído.- Además, los comparecientes asume el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro de los treinta (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada ante la autoridad que corresponda.- **LEIDA Y RATIFICADA,** firman los comparecientes, ante mí, doy fe.-