

ESCRITURA NUMERO VEINTICUATRO:- PRESTAMO BANCARIO CON

GARANTIA HIPOTECARIA Y CREACION Y EMISION DE LETRA

HIPOTECARIA ESCRITURAL:- PEREZ AGUIRRE, Carlos Alberto a

favor de "BANCO de GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U.". - En la

ciudad de Bahía Blanca, partido del mismo nombre,

provincia de Buenos Aires, a los quince días del mes de

enero 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) Carlos Alberto PEREZ AGUIRRE,

quien manifiesta ser argentino, nacido el 18 de febrero

de 1.977, casado en primeras nupcias con Natalia Nittoli,

titular del Documento Nacional de Identidad número

25.765.599, C.U.I.L. número 20-25765599-8, con domicilio

en calle Horacio Quiroga número 2.256 de esta ciudad.-

II) Norman Roberto GIRALDE, quien manifiesta ser

argentino, nacido el 5 de octubre de 1.970, divorciado,

titular del Documento Nacional de Identidad número

21.502.903, C.U.I.L. número 20-21502903-5, vecino 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 Carlos Alberto Perez

Aguirre por si, en adelante **(el solicitante)**, mientras

que Norman Roberto Giralde lo hace en nombre y

representación del "**BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U.**", (**en adelante EL ACREDITOR y/o DADOR DEL CRÉDITO**) C.U.I.T. número 30-50000173-5, con domicilio legal en calle Teniente General Juan Domingo Perón número 430, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripto su contrato social en el Registro Público de Comercio de la Capital Federal, con fecha 21 de noviembre de 1905, bajo el número 4, al folio 32, del Libro número 20, tomo "A", en ejercicio del poder especial que le fuera conferido por escritura número 363 de fecha 3 de junio de 2.024, otorgado ante el escribano de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, Enrique Fernandez Moujan, al folio 1.164 del Registro a su cargo, cuyo testimonio tengo a la vista y en fotocopia certificada se agregó al folio 1.346 del Protocolo año 2.024 de este Registro, del cual surgen suficientes facultades para este otorgamiento, manifestando la compareciente que su mandato continúa vigente.- Los COMPARCIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación y emisión de letras hipotecarias sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

I CONTRATO DE CRÉDITO.

I.1. Objeto. Monto. Destino del crédito.

I.1. Objeto. Monto. Destino del crédito. El Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. (El ACREDITOR) da en préstamo a Carlos Alberto Perez Aguirre (EL DEUDOR,) que recibe y acepta,

la suma de **Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS (\$ 78.280.800)**, equivalentes a **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (59.489,77) UVAs** según valor publicado al día de la fecha o último día publicado, por el BCRA (**una UVA= \$ 1.315,87 al 15/1/2025**), importe que se obliga a restituir en la misma cantidad de cuotas, periodicidad, importe, intereses y demás condiciones que resultan de los títulos creados, según lo establecido en la cláusula III, a cuyas condiciones remite el presente acuerdo. El capital nominal del préstamo, de **\$ 78.280.800 (Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS)** se actualizará mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), y se expresará en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), de conformidad a lo establecido por las Comunicaciones "A" 5976 y "A" 6069 del Banco Central de la República Argentina (BCRA), o la que la reemplace en el futuro. El capital nominal sobre el cual se practicarán las actualizaciones asciende hoy a la suma de **\$ 78.280.800 (Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS)**. Dicha suma se actualizará diaria y automáticamente. A los efectos del ajuste, se hace constar que el valor de cada Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) al momento de su desembolso es el que surja de la

siguiente expresión: \$14,05 x ("CER" tc-1 / "CER" t0), donde: \$14,05: costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda al 31.03.16 obtenido a partir del promedio simple para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral, Paraná y Santa Fé, del último dato disponible del costo de construcción de viviendas de distinto tipo "CER" t0: índice del 31.03.16. "CER" tc-1: índice del día hábil bancario anterior a la fecha del desembolso de la operación. La amortización es según sistema FRANCES.- **I. DECLARACIÓN JURADA DEL DEUDOR:** EL DEUDOR declara bajo juramento: a) 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 relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo, b) que la antigüedad de la edificación del inmueble, no supera los **13 años**, c) que el monto del crédito, no supera el **80%** del valor total del inmueble, d) que tanto el DEUDOR del crédito como los codeudores Garantes, dispone de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del crédito en los plazos y condiciones pactadas, e) que acepta expresamente

las verificaciones que realizará EL ACREEDEDOR 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 en los términos de la cláusula III.12. de la letra hipotecaria que se crea y emite por la presente escritura, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan. Las personas intervenientes bajo la denominación común de DEUDOR asumen responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este contrato.-

II.CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: En garantía de la deuda contraída y de las obligaciones instrumentadas en el título hipotecario creado según la cláusula III, referido como LA LETRA, así como de todo lo que fuera consecuencia de la misma, incluyendo las sumas correspondientes a los cargos del seguro del inmueble cuya contratación se compromete en el presente (todas referidas como Obligación Hipotecaria) y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder por el cumplimiento de dichas obligaciones con todos sus demás bienes presentes y futuros, **Carlos Alberto Perez Aguirre GRAVA con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRIVILEGIO** a favor del ACREEDEDOR 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 que es parte del edificio ubicado en el ejido de esta ciudad, con frente a calle Calfucurá número 384/398, que según plano característica P.H. 7-94-2004 que cita su antecedente, se designa como **UNIDAD FUNCIONAL OCHO**, integrada por los POLIGONOS: CERO CERO - CERO OCHO, con Superficie Cubierta de Veintiocho metros dieciocho decímetros cuadrados; Semicubierta de Doce metros cuarenta y seis decímetros cuadrados; Descubierta de Treinta y tres metros sesenta y siete decímetros cuadrados.- Total para el Polígono de Setenta y cuatro metros treinta y un decímetros cuadrados.- Y CERO UNO - CERO TRES, con Superficie Cubierta de Treinta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados; Descubierta de Un metro setenta y siete decímetros cuadrados.- Total para el polígono de Treinta y siete metros catorce decímetros cuadrados.- Superficie total para los polígonos y la unidad funcional de CIENTO ONCE METROS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- Le corresponde un porcentual del 0,2548 con relación al valor del conjunto.- NOMENCLATURA CATASTRAL:- Circunscripción I, Sección C, Manzana 126, Parcela 37, Subparcela 8; Polígonos 00-03 y 01-03.- PARTIDA:- número 185.648.- VALUACION FISCAL:- \$ 948.241.- VALUACION FISCAL AL ACTO:- \$ 8.564.135.- La unidad funcional descripta forma parte del Inmueble general ubicado en el ejido de

esta ciudad, con frente a calle Calfucurá número 384/398 esquina Lavalle, que es **parte del lote Dos de la Quinta Seis** y mide Diez metros de frente al Sud Este, por Veintiocho metros ochenta centímetros de fondo al Sud Oeste.- Superficie de DOSCIENTOS OCIENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.- Linda al Sud Este, con calle Lavalle; al Sud Oeste, con calle Calfucurá; al Nord Oeste, con fracción B; y al Nord Este, con el lote Tres.- La presente hipoteca se constituye por el monto de **PESOS SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCIENTA MIL OCHOCIENTOS (\$ 78.280.800)**, con más sus ajustes, intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2189 y 2193 del Código Civil y Comercial de la Nación, solicitando EL DEUDOR que así se registre.- Enterado el representante del ACREEDOR del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiestan conformidad y aceptación de la hipoteca.- EL DEUDOR 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 EL DEUDOR se obliga a:

a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento, excepto por 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 ACREEDEDOR 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 los bienes gravados 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 del ACREEDEDOR. 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 al ACREDITOR a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico-financiera de los codeudores y garantes 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, EL DEUDOR deberá notificar al ACREDITOR de: a) 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 EL DEUDOR que EL ACREDITOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, b) cualquier garantía otorgada a terceros y/o c) cualquier destrucción o deterioro del inmueble. La infracción por parte del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones contratadas 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 tratabada 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 del

ACREEDOR y no modificar su destino de vivienda familiar. EL ACREEDOR se reserva el derecho, mientras esté vigente esta hipoteca, de exigir al DEUDOR la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso EL DEUDOR deberá presentarlos inmediatamente al ACREEDOR. EL ACREEDOR podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al DEUDOR el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más un 50 por ciento de las cargas a pagar en compensación de gastos.- **II.2.**

Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA habilitará al ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo EL ACREEDOR optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando EL DEUDOR expresa conformidad al efecto.- EL ACREEDOR 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, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido con más un treinta por ciento (30 %) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación

especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble 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 gastos que origine EL DEUDOR 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.3.**

Reinscripción de la hipoteca. EL DEUDOR autoriza al ACREDITADOR a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios de LA LETRA. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del ACREDITADOR.- **II.4. Poder especial irrevocable.** EL DEUDOR confiere al BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U. en su carácter de ACREDITADOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los

artículos 1330, 1333 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por el plazo de vigencia de LA LETRA, o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que, en su nombre y representación, reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario y suscriba todo otro documento que fuere menester, con facultades de sustituir el mismo en quien resulte acreedor titular de LA LETRA en el futuro o en la ENTIDAD ADMINISTRADORA que se designa en la cláusula III.9.- **II.5. Expropiación.** En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por parte de cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al DEUDOR queda por la presente irrevocablemente cedida a favor del ACREDITADOR, otorgando por la presente EL DEUDOR a favor de BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U en su calidad de ACREDITADOR un poder irrevocable en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación, que subsistirá mientras EL DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión, pudiéndose sustituir el poder a favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA. 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 del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA, la indemnización será aplicada de inmediato por EL ACREEDOR en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo LA LETRA (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo LA LETRA y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por EL ACREEDOR como garantía de las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA y será aplicada por EL ACREEDOR al pago de las sumas adeudadas bajo LA LETRA a su vencimiento de conformidad con lo previsto en la misma. Queda expresamente establecido que EL DEUDOR sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento del ACREEDOR, 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 LA LETRA (se encuentre o no vencida) y cualquier otra suma adeudada bajo LA LETRA 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 del ACREDITADOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo LA LETRA.- **II.6. Derechos del ACREDITADOR.** En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia de LA LETRA se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del 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, o la ENTIDAD ADMINISTRADORA, 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 LA LETRA, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al ACREDITADOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, EL DEUDOR por la presente confiere al BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U en su calidad de ACREDITADOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación que subsistirá mientras EL DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quien resulte en el

futuro acreedor titular de LA LETRA o de la ENTIDAD ADMINISTRADORA. Los importes que sean desembolsados por EL ACREDITADOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por EL DEUDOR al 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, punitorios, aplicables a LA LETRA, de conformidad con lo establecido en las cláusulas III.3. y III.13., respectivamente.- **PRESENTE** a este acto desde su comienzo **Natalia NITTOLI**, quien manifiesta ser argentina, nacida el 26 de mayo de 1980, casada en primeras nupcias con Carlos Alberto Perez Aguirre, titular del Documento Nacional de Identidad número 28.219.058, C.U.I.L. número 27-28219058-9, con domicilio en calle Horacio Quiroga número 2.256 de esta ciudad, persona capaz para el presente otorgamiento.- Afirmo conocerla de acuerdo a lo normado por el artículo 306, inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación, y dice: Que le han sido explicadas las condiciones de LA LETRA emitida por su cónyuge por lo que las acepta expresamente y **que PRESTA EL CONSENTIMIENTO** requerido por el artículo 470 del Código Civil y Comercial de la Nación para con la hipoteca y la creación de LA LETRA que constituye y crea su cónyuge en los términos del presente y para con su

reinscripción si correspondiere.- **II.7 - FIANZA:** Por la presente, **Natalia Nittoli**, se constituye en fiador solidario, liso, llano y principal pagador, en los términos del Artículo 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación de todas las deudas, compromisos y obligaciones contraídas por la "DEUDORA" en la presente escritura. Esta obligación cubre el capital y los accesorios de las referidas deudas, compromisos y obligaciones y ampara sus prórrogas y renovaciones, por lo que la obligación de los fiadores no está sujeta a término alguno y subsistirá hasta tanto la "DEUDORA" dé cumplimiento íntegro a las deudas, compromisos y obligaciones garantizadas. Los fiadores renuncian expresamente a los beneficios de excusión, división e interpelación previa del deudor y autorizan a compensar toda suma adeudada con los saldos a su favor que mantuvieran en el Banco por cualquier concepto sin autorización previa. Los fiadores asumen solidariamente las obligaciones pactadas. A todos los efectos de la presente, constituye domicilio en calle Horacio Quiroga número 2.256 de esta ciudad y se somete a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.- **III. EMISIÓN Y CREACIÓN DE LA LETRA HIPOTECARIA.** En este acto, EL DEUDOR

crea y emite una LETRA HIPOTECARIA de carácter escritural (referida en el presente como LA LETRA) en los términos del artículo 39 y concordantes de la Ley 24.441 y sus Decretos Reglamentarios 780/95 y 1389/98, respecto de la cual BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U., con domicilio en Teniente General Juan D. Perón 430 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actuará como Agente de Registro, de conformidad con los términos del Contrato de Custodia de Escrituras y Registro de Letras Hipotecarias escriturales de fecha primero de septiembre de 1999, suscripto entre Banco Central de la República Argentina y Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.- LA LETRA se crea y emite por un monto equivalente al crédito otorgado al DEUDOR por BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, en su carácter de ACREDITADOR originario en los términos de la cláusula I, o sea por la suma de **Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS (\$ 78.280.800)**, equivalentes a **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (59.489,77) UVAs** según valor publicado al día de la fecha o último día publicado, por el BCRA (**una UVA= \$ 1.315,87 al 15/1/2025**), con más el interés pactado en la cláusula III.3., impuestos y seguros que se hayan convenido (cláusula III.6.). Son términos y condiciones de LA LETRA que por este acto se crea los que se

explicitan a continuación: **III.1. Plazo:** LA LETRA se crea por el plazo de **DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES**, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el **OCHO de ENERO de DOS MIL CUARENTA Y CINCO (8/1/2045)**.- Los vencimientos siempre serán el 8 de cada mes.- **III.2.**

Forma de amortización del capital: El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito contenido en LA LETRA en **DOSCIENTAS CUARENTA (240)** cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día **OCHO de FEBRERO de DOS MIL VEINTICINCO (8/1/2025)** y las restantes el día **Ocho** de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado "sistema francés" conforme la fórmula establecida en el punto 1.1.5.8. del Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios. El importe resultante incluye intereses conforme a la cláusula III. 3. El importe de cada cuota se fija conforme a lo establecido en la cláusula tercera.- **III.3.**

Interés: A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en LA LETRA devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. La tasa de interés del crédito instrumentado en LA LETRA será del **7,5% nominal anual**,

equivalente al **0,625% efectivo mensual**, excluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que, en caso de corresponder, será a cargo de la parte deudora y se cancelará conjuntamente 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. La tasa del primer período será del **7,5% nominal anual, equivalente al 0,625% efectivo mensual, en términos de intereses calculados en forma vencida sobre saldos".- III.4. Seguro de vida.** Para protección del crédito y sus accesorios, EL ACREDITADOR podrá contratar en su beneficio un seguro con cobertura por fallecimiento e invalidez total y permanente a nombre del DEUDOR, siempre y cuando éste revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora debidamente autorizada para operar en el ramo por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del crédito. EL ACREDITADOR titular de LA LETRA será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual EL DEUDOR autoriza al ACREDITADOR y a la ENTIDAD ADMINISTRADORA a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos

personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones, las cuales EL DEUDOR se compromete a llevar a cabo treinta días antes de su vencimiento. El costo del seguro estará exclusivamente a cargo del ACREDITADOR.-

III.5. Seguro del inmueble. SEGURO DE INCENDIO. A CARGO DEL DEUDOR. EL DEUDOR podrá hacer libre elección de la Compañía de Seguro, dentro de las siguientes opciones: *GALICIA SEGUROS S.A., SANCOR SEGUROS S.A., ALLIANZ SEGUROS S.A.*, autorizando a debitar los el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas de EL DEUDOR.- Se hace constar que solo revisten carácter de asegurables aquellas propiedades en que todas las paredes exteriores del riesgo sean de construcción sólida, entendiéndose por tal mampostería, ladrillo u hormigón y los techos sean de loza o tejas. El beneficiario de dicho seguro será el Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. En caso de siniestro, la indemnización, a opción del Banco, se destinará a la reconstrucción del inmueble o a la amortización de la deuda, aun cuando no hubiera vencido. Los seguros de vida e incendio se contratarán conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual el DEUDOR autoriza al Banco a efectuar todos los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones.- **III.6. Gastos,**

comisiones e impuestos: A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la cláusula III.3, se adicionará la suma correspondiente al pago del seguro sobre el inmueble que se establece en LA LETRA. Todas las sumas de dinero pagaderas por EL DEUDOR bajo LA LETRA 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, EL DEUDOR 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 aun en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente, de no haberse producido una cesión del crédito instrumentado en LA LETRA.- **III.7. Costo financiero total: 9,46%** efectivo anual, calculado por aplicación de los intereses según la cláusula III.3. y conceptos a que se refieren las

cláusulas III.6. y de corresponder III.10.- **III.8. Moneda**
de pago: En pesos.- **III.9. Administración. Domicilio de pago:** EL DEUDOR deberá efectuar los pagos de LA LETRA - sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio de LA ENTIDAD ADMINISTRADORA, quien actuará por cuenta y orden del ACREDITADOR, sito en Teniente General Juan Domingo Perón 430 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o donde quien resulte ACREDITADOR titular de LA LETRA en el futuro indique por escrito al DEUDOR, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en efectivo o transferencia. A los fines de la presente cláusula EL ACREDITADOR deberá notificar al DEUDOR, en forma fehaciente y con una anticipación no menor a los 10 (diez) días de la fecha del próximo pago que corresponda, el nuevo domicilio de pago y/o la entidad que llevará a cabo la cobranza y administración de LA LETRA, debiendo adjuntar también una constancia auténtica de su titularidad de LA LETRA emitida por BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U. El DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al 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 por EL

DEUDOR y de su responsabilidad exclusiva, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible al ACREDITADOR hacer efectivo el cobro de su crédito instrumentado en LA LETRA. En el caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo LA LETRA 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 considerarán días inhábiles bancarios todos aquellos en los cuales las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, según lo comunicado por el Banco Central de la República Argentina o por disposición de autoridad competente en la en la Ciudad de Buenos Aires. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios. El BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, en su carácter de ACREDITADOR, o en su calidad de administrador, o quien en dicha calidad suceda al mismo por indicación fehaciente y por cuenta del ACREDITADOR, extenderá al DEUDOR los recibos que correspondan por los pagos de LA LETRA y las constancias de saldo de deuda de LA LETRA previstas en el artículo 8º del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98), debiendo comunicar el estado de deuda al BANCO

DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, en su carácter de ACREDITADOR o en su calidad de administrador, será responsable frente al DEUDOR y terceros por las omisiones, retardos o mal desempeño en que incurra en el cumplimiento de sus obligaciones como administrador de LA LETRA. Sin perjuicio de lo anterior, EL DEUDOR podrá requerir a BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, la emisión de comprobantes respecto de la titularidad y a la ENTIDAD ADMINISTRADORA el estado de deuda de LA LETRA con una periodicidad de 60 días. La ENTIDAD ADMINISTRADORA que en este acto se designa o la que eventualmente pueda sustituirla tendrá a su cargo realizar, por cuenta y orden del ACREDITADOR, la gestión de cobro de todo importe instrumentado en LA LETRA que sea debido por EL DEUDOR, de conformidad con los términos de la misma, como así también la realización de la totalidad de los actos tendientes a la preservación de los derechos de crédito y de los derechos hipotecarios instrumentados en LA LETRA, con el mismo alcance que resulta de los términos del presente instrumento de creación y emisión.- **III.10.**

Débito automático: El BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U queda expresamente facultado para debitar, si correspondiere, todo importe adeudado bajo LA LETRA, ya sea capital, intereses compensatorios, intereses punitorios, impuestos, cargos, comisiones o cualquier

otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR -conforme a la normativa emitida por el Banco Central de la República Argentina- bajo LA LETRA (ya sea en las fechas originales de pago previstas bajo LA LETRA o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito contenido en la misma, de conformidad con lo previsto en la cláusula III.12.) en la cuenta corriente, aun en descubierto, caja de ahorros u otras cuentas del DEUDOR (incluso en las que sea titular indistinto junto con otras personas) 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 en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2187, 2188, 2189, 2197, 2209 y 940 del Código Civil y Comercial de la Nación. EL DEUDOR 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 del ACREDITADOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, por cuenta propia mientras mantenga la titularidad de LA LETRA, así como por cuenta y orden de los futuros

titulares de LA LETRA en caso de que LA ENTIDAD continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de quienes resulten acreedores del crédito contenido en LA LETRA.- **III.11. Mora. Supuestos de incumplimiento.** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpellación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en LA LETRA. Son también supuestos de incumplimiento: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra o su petición por terceros o solicitud de concurso; y/o b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del DEUDOR; y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por EL DEUDOR para obtener el crédito contenido en LA LETRA; y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza la misma; y/o e) la comprobación por EL ACREDITADOR 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 contenido en LA LETRA; y/o f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre

que EL DEUDOR 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 del ACREDITADOR en tal sentido. En todos los casos de mora y supuestos de incumplimiento, BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, en su calidad de ACREDITADOR titular de LA LETRA podrá compensar total o parcialmente su crédito contenido en la misma, con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en la entidad acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden del DEUDOR, sin necesidad de interpellación alguna, pudiendo proceder a su venta al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación.- **III.12.**

Caducidad de plazos: La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR bajo LA LETRA, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula III.11. permitirá al ACREDITADOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, 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. Se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma semestral.- **III.13.** En todos los casos de mora el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitorio equivalente a dicho interés compensatorio incrementado en un cincuenta por ciento (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición, ajustados a las disposiciones vigentes en la materia, establecidas por el Banco Central de la República Argentina).- **III.14. Transferencia.** LA LETRA podrá ser transferida mediante notificación al BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U, con indicación del nombre de la persona o entidad a favor de la cual se efectúa la transferencia y la fecha de la misma, sin necesidad de notificación al DEUDOR, salvo el supuesto en que mediare la modificación del domicilio de pago y/o de la entidad a cargo de la administración y cobranza de LA LETRA, lo cual deberá notificarse al DEUDOR y al Agente de Registro de LA LETRA. Se considerará que EL DEUDOR ha sido debidamente notificado, mediante la individualización del nuevo domicilio de pago contenida en la boleta de pago enviada por EL ACREDITADOR o por la entidad que tenga a su cargo la cobranza y administración de LA LETRA por cuenta

del ACREDITADOR, adjuntando los comprobantes del cambio de titularidad de LA LETRA emitidos por el BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U. A partir de la notificación, EL DEUDOR realizará los pagos bajo LA LETRA en el nuevo domicilio de pago y/o ante la nueva entidad que ejerza la administración y cobranza de LA LETRA. Habiendo mediado la notificación prevista en esta cláusula, EL DEUDOR no podrá oponer excepción de pago documentado en relación a pagos practicados a anteriores acreedores con posterioridad a la notificación cursada. La transferencia de LA LETRA comportará asimismo la cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del Contrato de Custodia de Escrituras y Registro de Letras Hipotecarias escriturales ya mencionado en la presente cláusula III, primer párrafo. Las transferencias de LA LETRA tendrán los efectos previstos en el artículo 40 de la Ley 24.441, de conformidad con lo dispuesto en el anteúltimo párrafo del artículo 5º del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98), y EL DEUDOR no podrá oponer al nuevo ACREDITADOR las defensas que tuviere contra anteriores ACREDITADORES de LA LETRA. Serán oponibles al DEUDOR y terceros a partir de la inscripción ante el BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U.- **III.15. Cancelaciones anticipadas.** Precancelación sin cargo: En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo

la facultad del DEUDOR de precancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de precancelación. Asimismo, el DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación originare. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al 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 (3) días de la fecha de precancelación, la cual deberá ser una fecha de pago del servicio de amortización e intereses. Si el DEUDOR acordare con el ACREDITADOR la efectivización de pagos anticipados parciales, los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado.- **III.16. Novación.** En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito, 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 del DEUDOR, manteniendo todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene que ante la novación del crédito hipotecario otorgado de conformidad a la cláusula I, operada en

virtud de la creación y emisión de LA LETRA de conformidad con los términos de la cláusula III, subsistirá plenamente el derecho real de hipoteca incorporado a LA LETRA en garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del DEUDOR que emergen del presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 24.441. A todo evento EL ACREDITADOR formula la reserva de subsistencia de la garantía hipotecaria constituida en el capítulo precedente (artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación).- **III.17. Gastos, impuestos, etc.** Todos los gastos e impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente serán a cargo del DEUDOR o ACREDITADOR con arreglo a lo previsto en las normas sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros".- **III.18. Procedimiento de ejecución.** El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA habilitará al ACREDITADOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo EL ACREDITADOR optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando EL DEUDOR 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, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido, con más un treinta por ciento (30 %) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble 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 gastos que origine EL DEUDOR 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.- **IV.**

Depósito del título de propiedad: El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en el BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.- **V.**

Jurisdicción y domicilios: A todos los efectos del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios correspondientes al domicilio del DEUDOR. Constituyen domicilio: El ACREDITADOR en Teniente General Juan Domingo Perón número 430 de la Ciudad de Buenos Aires y El DEUDOR en la calle Horacio Quiroga número 2.256 de esta ciudad, en donde serán válidas todas las notificaciones que se practiquen. Toda modificación solo será oponible a la otra parte, si mediare una notificación fehaciente con cinco días de antelación.- **CLÁUSULAS ADICIONALES:** Las partes convienen complementar el presente contrato de crédito con garantía hipotecaria, con las siguientes CLÁUSULAS ADICIONALES, que se considerarán parte inseparable del mismo y de la garantía hipotecaria, así como de los términos y condiciones de LA LETRA que por este acto se crea:1. **OPERACIONES EN PESOS - SISTEMA FRANCÉS - TASA FIJA.** - **PRIMERA:** El importe de las cuotas de amortización del crédito, según se conviene en la cláusula III.2. del Contrato de Crédito, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula: $n n c = D \times i \times (1 + i) / (1 + i) - 1$ donde: c: cuota periódica. D: saldo adeudado (por capital) al fin del período de que se trate. i: tasa de interés periódica. Se obtiene de la siguiente expresión: $i = r / (m \times 100)$ donde: r: tasa de

interés nominal anual, en tanto por ciento. m: cantidad de períodos de pago pactada en un año (12 si se trata de cuotas mensuales, 4 si se trata de cuotas trimestrales, 2 si se trata de cuotas semestrales, etc.). n: cantidad de cuotas que restan abonar incluida la que se calcula. (1) Cada cuota contendrá: a) los intereses del período calculados sobre el saldo adeudado de acuerdo con la tasa pactada, y b) una porción de amortización de capital, que se obtendrá de restar los intereses al importe de la cuota.- **SEGUNDA:** Si se produjera cualquier cambio en las leyes, o reglamentaciones aplicables, de manera que esos cambios o modificaciones impidan al Banco mantener el préstamo en las condiciones convenidas en la presente: a) el Banco lo notificará al DEUDOR. Dentro de los cinco (5) días contados a partir de la fecha de la notificación las partes negociarán de buena fe el establecimiento de condiciones alternativas que reduzcan los efectos de las circunstancias antes mencionadas y tiendan a restablecer el equilibrio contractual. En caso de que no se llegare a un acuerdo, y encontrándose el DEUDOR en situación de mora, el Banco podrá decretar la caducidad de los plazos, y el DEUDOR deberá cancelar el préstamo dentro de los cinco (5) días subsiguientes al vencimiento del período de cinco (5) días antes mencionado, bajo las condiciones entonces vigentes.- **TERCERA:** Con respecto a la cláusula

III se aclara lo siguiente: **III.1.** Que la hipoteca garantiza todas las deudas, compromisos y obligaciones a cargo del DEUDOR por la suma de **Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS (\$ 78.280.800)**, equivalentes a **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (59.489,77) UVAs** según valor publicado al día de la fecha o último día publicado, por el BCRA (**una UVA= \$ 1.315,87 al 15/1/2025**).- **III.2.** Que el importe de cada cuota será el equivalente en pesos a la cantidad de UVAs adeudadas al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de la UVA de la fecha en la que se haga efectivo el pago, según publicación que efectúe el B.C.R.A, de conformidad a lo establecido por las Comunicaciones "A" 5976 y "A" 6069 del BCRA o las que las reemplacen en el futuro. El capital nominal sobre el cual se practicarán las actualizaciones asciende hoy a la suma de **Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS (\$ 78.280.800)**, equivalentes a **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (59.489,77) UVAs** según valor publicado al día de la fecha o último día publicado, por el BCRA (**una UVA= \$ 1.315,87 al 15/1/2025**). Dicha suma se actualizará diaria y automáticamente. A los efectos del ajuste, se hace constar que el valor de cada Unidad de Valor

Adquisitivo (UVA) al momento de su desembolso es el que surge de la siguiente expresión: \$14,05 x ("CER" tc-1 /"CER" t0), donde: costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda al 31.03.16 - obtenido a partir del promedio simple para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral - Paraná y Santa Fé - del último dato disponible del costo de construcción de viviendas de distinto tipo. "CER" t0: índice del 31.03.16. "CER" tc-1: índice del día hábil bancario anterior a la fecha del desembolso de la operación.- Que el **DEUDOR GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA** el inmueble que se relaciona en la cláusula III por la suma de **Pesos SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS (\$ 78.280.800)**, equivalentes a **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (59.489,77) UVAs** según valor publicado al día de la fecha o último día publicado, por el BCRA (**una UVA= \$ 1.315,87 al 15/1/2025**), instrumentadas en la presente escritura, y las obligaciones derivadas del título creado según las cláusulas del presente contrato, referido como LA LETRA.- **CUARTA: Unificación de Personería.** En la eventualidad de fallecimiento o incapacidad del DEUDOR, los representantes legales deberán unificar la representación ante el ACREDITADOR dentro de los siguientes

quince días hábiles bancarios, y dar cumplimiento a todas las obligaciones asumidas por este instrumento.- **QUINTA:**
El Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U actuará como entidad administradora del crédito.- **SEXTA:** El crédito será destinado a la **ADQUISICIÓN** del inmueble que en este acto se hipoteca, que constituirá la **SEGUNDA VIVIENDA del deudor.** El monto total del crédito será entregado al deudor mediante crédito en su **caja de ahorro número 408495100825**, sirviendo la presente de suficiente recibo y carta de adeudo. El DEUDOR manifiesta que el importe le ha sido acreditado y que de esta forma ha tenido lugar la entrega del dinero.- **SEPTIMA:** En este acto el deudor declara efectivamente emitida la **LETRA HIPOTECARIA ESCRITURAL** en las condiciones antes expuestas y consiente que la misma sea inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.- **OCTAVA:** La hipotecante asume en forma solidaria todas las deudas compromisos y obligaciones contraídas por el Deudor en la presente escritura, y otorga todos los poderes otorgados por el Deudor en este instrumento. Así también el Deudor asume en forma solidaria todas las obligaciones que asume y corresponden a la hipotecante como titular del inmueble hipotecado.- **NOVENA:** Con relación a la cláusula III.5 del capítulo "Contrato de Crédito" de la presente escritura de mutuo hipotecario se hace constar lo siguiente: El Banco en

calidad de tomador contratará un seguro de incendio sobre el inmueble hipotecado en una de las entidades aseguradoras debidamente autorizada para operar en el ramo, por una suma asegurada actualizable equivalente al valor del inmueble a hipotecar, al saldo de deuda al momento del siniestro, en las condiciones y hasta la suma máxima que se establezca en la póliza respectiva, autorizando adebitar los importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas de EL DEUDOR. El beneficiario de dicho seguro será el Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. En caso de siniestro, la indemnización, a opción del Banco, se destinará a la reconstrucción del inmueble o a la amortización de la deuda, aun cuando no hubiera vencido. Los seguros de vida e incendio se contratarán conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual el DEUDOR autoriza al Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. a efectuar todos los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones.- **DECIMA:** Los deudores quedan amparados por el Seguro de Vida, por los siguientes porcentajes sobre el saldo adeudado asegurado:

Carlos Alberto Perez Aguirre, 100%.- **CONSTANCIAS**

NOTARIALES:- I) TITULO ANTECEDENTE:- Le corresponde al hipotecante el inmueble deslindado por compra que

efectuara a Patricia Erna Brandauer según escritura número 23, en el día de la fecha, otorgada ante mí, al folio 120 de este protocolo corriente, cuyo testimonio se inscribirá junto a la presente, en la Matrícula 93982/8 del Partido de Bahía Blanca (007).- **II) CERTIFICADOS**

REGISTRALES:- Fueron expedidos en soporte digital por el Registro de la Propiedad con fecha 10 de enero de 2.025, dominio número 98 31510/3 ya agregado al folio 120 del protocolo corriente y anotaciones personales 98 31517/9 que agrego a la presente y tengo a la vista, y de los cuales he verificado la firma digital inserta en cada uno, en su impresión autenticada por mi agrego a la presente, resultando que el hipotecante no tiene inhibición que le prohíba disponer de sus bienes y que lo deslindado, cuyo dominio consta en la forma relacionada, no reconoce embargo, hipoteca, ni otros gravámenes o medidas cautelares.- No adeuda impuestos, tasas, contribuciones ni expensas comunes.- **III) CERTIFICADO**

CATASTRAL:- Fue expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial bajo el número 89628341.- **IV) Los comparecientes 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, asumen 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.-

PREVIA LECTURA Y RATIFICACION, firman los comparecientes, ante mi, doy fe.