

BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre **SERVICIOS INTEGRALES DE BUENOS AIRES S.R.L. "SIBA"**, CUIT 30-71206469-9, con domicilio en la calle Rivadavia 1379 Piso 3 Departamento 2 de esta Ciudad, representada en este acto por el Sr. **Alfonso Salvatore**, DNI 10.833.611 en su carácter de apoderado de SIBA SRL sociedad FIDUCIARIA del FIDEICOMISO GARAY 612, en adelante llamado "**LA VENDEDORA**", por una parte; y por la otra parte la Sra. Schvartzman Romina con CUIT 27-24202425-2, con domicilio en la calle Fray J.S.M Oro 2779 Piso 3°B, CABA; el Sr. Schvartzman Gastón con CUIT 20-28190218-1, con domicilio en Hipolito Irigoyen 530, Departamento el Alba 701, Vicente Lopez, Pcia. Bs As. y el Sr. Schvartzman Martín con CUIT 20-25025620-6 con domicilio en Santa Maria de las Conchas 4002 Lote 63 Rincon de Milberg, Tigre, Pcia Bs As. Denominados "**LOS COMPRADORES**", (y, en forma conjunta con **LA VENDEDORA**, identificados como "las Partes") se conviene celebrar el presente Boleto de Compraventa (en adelante el "**BOLETO**") con sujeción a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: UNIDADES OBJETO DE LA COMPRAVENTA

1.1. **LA VENDEDORA** vende a **LOS COMPRADORES**, y estos compran, bajo el derecho real de Propiedad Horizontal (art. 2037 y ss CCC), la siguiente unidad:

Una **Unidad Funcional destinada a Vivienda y/o Actividad Profesional** (en adelante "Unidad") designada como departamento "**D**" del **Piso 8**, dicha unidad tendrá una superficie "de mensura" -que será la que figure en las escrituras de compraventa- propia total (cubierta más semicubierta y descubierta) estimada de 53,37 m²;

1.2. En consecuencia, esta compraventa comprende, en los términos del presente Boleto, el dominio exclusivo de la Unidad individualizada en el párrafo que antecede, y la copropiedad del terreno y de las demás cosas comunes del Edificio en las proporciones que surjan del respectivo Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal que oportunamente será registrado por ante las autoridades competentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.3. Las Partes adjuntan al presente Boleto, los respectivos Croquis con medidas estimadas y Características generales de la Unidad.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

2.1. El **PRECIO TOTAL CONVENIDO Y DEFINITIVO** de esta operación de compraventa, asciende a la suma de **\$1.433.180,22** (PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA CON 22/100) con IVA incluido.

2.1.1. Las Partes acuerdan la siguiente forma de pago:

A) La suma de **\$893.825,85** (PESOS OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO CON 85/100) cuya suma fue entregada con anterioridad a la firma del presente boleto.

B) La suma de **\$539.354,40** (PESOS QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENA Y CUATRO CON 40/100), que deberá ser cancelada al momento de la escritura o previo a ella.

2.1.2. Se deja constancia que para el supuesto que la escritura se otorgue a favor de una sociedad, la diferencia en la alícuota del Impuesto al Valor Agregado (entre el valor de IVA que fue estimado -para personas físicas- y el que corresponde en este caso) como así también la diferencia del impuesto de Sellos serán a cargo de la Compradora, dado que el precio e impuestos previstos tanto en la reserva como en el presente boleto son siempre para personas físicas, aún cuando estos ya sean suscriptos inicialmente por personas jurídicas.

2.1.3 Se deja indicada la participación de cada uno de los compradores de la siguiente manera:

Schwartzman Romina participación del 33.34 %; Schwartzman Gastón participación del 33.33% y el Sr. Schwartzman Martin el 33.33%

CLÁUSULA TERCERA: ESTADO DE LAS TRAMITACIONES Y PLANOS - MEDIDAS, SUPERFICIES y PORCENTUALES ESTIMADOS DE LAS UNIDADES:


3.1. EL COMPRADOR declara conocer y aceptar que, al ser la presente una operación respecto de una unidad a construir **LA VENDEDORA** cuenta exclusivamente a la fecha con los correspondientes planos municipales de obra registrados ante la autoridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que la habilitan a realizar la obra. Por ello, **LOS COMPRADORES** declara especialmente conocer y aceptar (a) que las medidas, superficies y porcentuales de las Unidades indicados, resultan ser meramente provisorios, estimativos y aproximados, calculados en base a los Planos de Obra Nueva del Edificio; (b) que la numeración establecida en este Boleto para las Unidades también resulta ser meramente provisoria; y (c) que las medidas, superficies, porcentuales y numeración definitivos de las Unidades serán aquellos que finalmente resulten del respectivo Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal que oportunamente sea registrado ante las autoridades competentes y que podrá diferir en no más del 5% de las medidas estimadas en el presente boleto.

3.2 En mérito a todo ello, esta venta se formaliza "ad corpus", conviniéndose que las superficies, medidas, distribución, PTP, porcentuales de mensura, numeración y características en general de las Unidades podrán experimentar las modificaciones que requiera **LA VENDEDORA** (ello sin alterar sustancialmente la distribución, composición y características generales de las Unidades), y/o que imponga la marcha de la obra y/o las necesidades de la construcción, y/o que fueren dispuestas por la dirección de la misma y/o por las autoridades y/o empresas competentes, y/o que impongan las normas que resulten aplicables, al cabo de las respectivas tramitaciones concernientes a la registración de tales planos.

3.3. Las partes acuerdan que "**EL VENDEDOR**" podrá unificar las unidades del edificio, lo que podrá implicar una modificación y/o cambio en la numeración original. Asimismo las partes acuerdan que "**EL VENDEDOR**" se reserva el derecho de modificar y/o cambiar la cantidad de pisos a construir, a transformar partes comunes en propias y/o complementarias y a transformar palliers y pasillos en partes propias o

de dominio exclusivo, y a unificar las unidades ubicadas en distintos pisos mediante el sistema de dúplex o similares, los que podrán estar comunicados a través de escaleras internas y/o a efectuar todas las modificaciones y/o cambios que imponga la marcha de la obra y/o proceso de construcción y/o que fueren impuestas por la Dirección de la misma y/o por las autoridades competentes y entidades pertinentes. Todas las alteraciones, cambios, incorporaciones o modificaciones que introduzca "EL VENDEDOR" en ejercicio de derechos reservados en este Boleto de Compraventa, no facultarán a "LOS COMPRADORES" a iniciar acciones legales y/o reclamos y/o resolución o rescisión contractual ni ajuste o modificación del precio, ni a petitionar cualquier otra pretensión resolutoria o compensatoria o indemnizatoria. -

CLÁUSULA CUARTA: EL EDIFICIO PROYECTADO - MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO Y DE LAS UNIDADES - SERVICIOS - ESPACIOS COMUNES:



4.1. La construcción del Edificio y, por ende, de las Unidades se realizará de acuerdo a las especificaciones técnicas, en la cual se describen las características y composición general del Edificio, los servicios y "amenities" propuestos y las especificaciones de la Unidad Funcional con destino a vivienda y/o actividad profesional. **LOS COMPRADORES** declara tener conocimiento acerca de la naturaleza, calidad e índole de los trabajos a realizarse hasta la total terminación de la obra del Edificio del cual formarán parte las Unidades, como así también declara **LOS COMPRADORES** que conoce y acepta la calidad y marca de los detalles constructivos y de terminación, así como de los artefactos, accesorios y materiales a emplearse en la edificación, conviniéndose expresamente que, como dichos aspectos son también meramente provisorios, y las indicaciones respectivas han sido hechas a título meramente ejemplificativo, cualquiera de dichos aspectos podrá sufrir las modificaciones que requiera **LA VENDEDORA**, y/o que imponga la marcha de la obra y/o las necesidades de la construcción, y/o que resulten de la disponibilidad en el mercado y/o por las autoridades y/o empresas competentes, y/o que impongan las normas que resulten aplicables, y/o que resulten de los Planos de Mensura, municipales y/o de División en Propiedad Horizontal, al cabo de las respectivas tramitaciones concernientes a la registración de tales planos, conservando siempre el nivel de calidad representado por las marcas señaladas. Queda debidamente aclarado, y **LOS COMPRADORES** así lo reconoce y acepta de manera expresa, que la provisión e instalación de todos los elementos decorativos y artísticos incluidos en folletos de venta, prospectos o, en general, en cualquier otro elemento publicitario o promocional, incluyendo el *show-room*, no constituyen oferta comercial ni forman parte de esta compraventa, y su provisión y/o instalación no se considerará de ninguna manera a cargo de **LA VENDEDORA** (quien tiene a su cargo el equipamiento de los espacios comunes, con sujeción a lo que se dirá más adelante)

4.2. En el precio estimado no se incluyen la gestión y los costos de conexión de los servicios individuales (como ser, a título ejemplificativo: energía eléctrica, gas, agua, telefonía, Internet, televisión, etc.), los que correrán por cuenta y cargo exclusivo de **LOS COMPRADORES**.

Queda asimismo debidamente aclarado que **LA VENDEDORA** podrá anticipar los fondos que sean requeridos por las empresas prestadoras de servicios para la conexión de los servicios y/o las tramitaciones relativas a los mismos, estando facultada **LA VENDEDORA** para integrarlo a los costos de obra y/o requerirle el reintegro al Consorcio de Copropietarios.

4.3. Edificio contará con espacios previstos para las áreas comunes de esparcimiento (amenities) sugeridos inicialmente por **LA VENDEDORA**. Será responsabilidad del

Consortio de Copropietarios decidir y determinar finalmente, los destinos y/o afectaciones de tales espacios comunes.

4.4 El uso de los espacios e instalaciones comunes será regulado de acuerdo con las condiciones, restricciones y regulaciones que se establezcan en el futuro Reglamento de Propiedad Horizontal y/o en el futuro eventual Reglamento Interno y/o de Convivencia que se dicten por LA VENDEDORA (y/o por los órganos competentes del futuro Consorcio de Copropietarios).

CLÁUSULA QUINTA: RESERVA DE DERECHOS DE LA VENDEDORA:

5.1. LA VENDEDORA se reserva los siguientes derechos:

- (a) Hasta la venta de la última unidad del edificio: definir y efectuar modificaciones en el proyecto del Edificio, en cualquier de sus partes o sectores, sin alterar la sustancia del mismo, incluyendo -sin limitación- modificar la cantidad de plantas, pisos y/o de unidades a construir, transformar partes comunes (incluyendo palieres o pasillos de acceso y/o circundantes) en propias y viceversa, transformar unidades funcionales en complementarias y viceversa, unificar unidades ubicadas en iguales o distintos pisos (incluyendo mediante el sistema de dúplex o similares, comunicados en tal caso mediante escaleras internas) y/o subdividir unidades, y por ende la posibilidad de incorporar o eliminar unidades (siempre sin alterar la libre circulación y utilización de las demás unidades) y modificar consecuente y proporcionalmente los porcentuales (incluidos los de las Unidades).
- (b) Constituir las servidumbres y/o limitaciones que fueren necesarias o convenientes para el proyecto o para el mejor cumplimiento de las disposiciones de las autoridades.
- (c) Todo **COMPRADOR** debe permitir el paso por su unidad y/o el aprovechamiento de su salida al exterior para facilitar las tareas de limpieza y/o mantenimiento del Edificio y/o de otras Unidades.
- (d) Por un plazo de diez años desde la redacción del Reglamento de Copropiedad: Aprovechar, usar y explotar comercialmente el espacio aéreo, fachadas, muros exteriores comunes (incluyendo muros medianeros), techos, terrazas, patios, etc., del Edificio, para la instalación de elementos de publicidad y/o de comunicaciones de cualquier tipo, naturaleza y finalidad, para beneficio propio de LA VENDEDORA y/o del o de los terceros que el mismo libremente se determine; debiendo **LOS COMPRADORES** permitir el libre acceso del personal correspondiente.
- (e) **LOS COMPRADORES** dejan expresa constancia que, al momento de la escrituración de las Unidades objeto del presente Boleto, las mismas deberán encontrarse libres de todo gravámen o garantía que pudieren afectarlas, para su transferencia en las condiciones estipuladas en este Boleto.
- (f) Ceder total o parcialmente el presente Boleto o los créditos emergentes del mismo.
- (g) LA VENDEDORA podrá con fines pedagógicos, curriculares o de marketing, mostrar el Edificio, efectuar visitas guiadas, fotografiar el frente y espacios comunes del mismo, siempre previa coordinación con el Administrador del Consorcio.

5.2. Para el adecuado ejercicio y materialización por parte de LA VENDEDORA de los derechos reservados en esta cláusula, **LOS COMPRADORES** se compromete a suscribir cuando le fuera requerido los poderes que le fueran requeridos.

CLÁUSULA SEXTA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

6.1. LA VENDEDORA se reserva el derecho de redactar -y/o modificar- el Reglamento de Propiedad definitivo, en la forma y contenido que aseguren la integridad y el uso adecuados del Edificio proyectado y de cada uno de sus sectores.

Asimismo **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de reglamentar -entre otras materias-, las pautas de contratación del personal suficiente para la conservación, mantenimiento, funcionamiento y/o vigilancia del Edificio, la designación de autoridades, mientras haya unidades por vender.

6.2. LOS COMPRADORES reconocen y aceptan que en el Reglamento de Propiedad se incluirán las siguientes disposiciones, las que a todos los efectos que correspondan deberán considerarse también como cláusulas de este Boleto:

(a) **LOS COMPRADORES** se comprometen a no afectar la estética general del Edificio, colocando toldos, realizando cerramientos o de cualquier otro modo que se afecte al exterior del mismo.

(b) Equipos de aire acondicionado: Se prohibirá la colocación de aparatos o equipos individuales exteriores de aire acondicionado que afecten la fachada y/o la estructura del Edificio, con excepción de los denominados "split". En este caso las unidades condensadoras deberán ubicarse inexorablemente sobre los espacios que se destinen a tal fin por **LA VENDEDORA**. El agua de condensación será conducida a sumideros internos del respectivo departamento mediante cañería adecuada. No podrán instalarse equipos o canalizaciones debajo de ventanales u otras localizaciones distintas a las antedichas. Queda expresamente prohibido infringir estas normas que hacen a la calidad y estética del Edificio.

(c) Para el caso en que **LOS COMPRADORES** decidiesen vender, ceder o transferir sus derechos sobre las Unidades dentro del plazo de dos (2) años a contar desde el otorgamiento del Reglamento, podrá hacerlo únicamente sin colocar carteles o letreros de ninguna índole; y

(d) Los adquirentes de las unidades construidas deberán tolerar y consentir, para el supuesto de queden pendientes tareas de terminaciones, refacciones o reestructuración de sectores comunes, unidades desocupadas o refacciones por parte de otros propietarios, la instalación en partes del Edificio de: montacargas, maquinarias, andamios, vallas de seguridad y demás implementos a emplear en la obra, la instalación y funcionamiento de obradores y la ejecución de los trabajos o labores que fueran necesarios cumplir por los contratistas, inclusive la entrada, salida y movimiento del personal y vehículos, siempre que sean realizadas en días y horas habituales de obra; todo ello sin posibilidad de reclamo alguno contra **LA VENDEDORA**.

CLÁUSULA SEPTIMA: POSESIÓN.

7.1. La posesión de las Unidades se estima provisoriamente para el mes de MARZO 2018 contando **LA VENDEDORA** con un plazo de gracia, estipulado a su favor, de ciento ochenta (180) días corridos contados desde el vencimiento de dicho plazo, que podrá ser utilizado total o parcialmente por **LA VENDEDORA** sin invocación de causa y sin penalidad ni consecuencia alguna. Salvo que hubiere/n ocurrido uno o más eventos de caso fortuito, fuerza mayor, factores climáticos, cortes de ruta prolongados, *lock out* patronales y/o huelgas que afecten a la industria de la construcción, incumplimientos por parte de los proveedores y/o contratistas debidamente acreditados, demoras de las empresas prestadoras de servicios, demoras administrativas y/u otras circunstancias ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA**, en cuyo supuesto el plazo para la entrega de la posesión se verá automáticamente

postergado por todo el plazo de duración de cada una de las circunstancias impeditivas, sin penalidad alguna para las Partes.

7.2. LA VENDEDORA notificará a **LOS COMPRADORES**, con una antelación no menor de quince (15) días corridos, la fecha de entrega de la posesión de las Unidades objeto de este Boleto. Recibida la notificación pertinente, **LOS COMPRADORES** deberán concurrir al lugar, día y hora indicados por **LA VENDEDORA** en su notificación, a recibir la posesión y acreditar el pago del saldo de precio –si lo hubiere–; lo cual podrá ocurrir cuando las Unidades se encuentren en condiciones de ser habitadas, aún cuando no se escriture previamente la unidad y/o las partes comunes del Edificio correspondientes al sector en el que se encuentren las Unidades se encontraren pendientes de terminación y/u otros sectores y/o etapas se encontraren pendientes de desarrollo y ejecución y/o faltaren, por causas no imputables a **LA VENDEDORA**, las conexiones generales y/o los medidores individuales de los servicios de luz o agua, bastando en tal supuesto que pudiere utilizarse un ascensor, la luz de obra y el agua de construcción.

7.3. A partir de la fecha en que se entregue la posesión, o de la fecha en que **LOS COMPRADORES** sean citados para recibirla en caso que no concurriere o se negare a su recepción sin causa justificada y fundada de conformidad con las previsiones de este Boleto, todas las expensas comunes y todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios y demás conceptos que afecten y/o graven a dichas Unidades, serán a cargo de **LOS COMPRADORES**.

7.4. La recepción de la posesión en las condiciones previstas en la cláusula 7.2 no implicará sin embargo renuncia alguna de parte de **LOS COMPRADORES** a reclamar la terminación de la obra con arreglo a lo previsto en este Boleto. En caso de existir, a juicio de **LOS COMPRADORES**, imperfecciones o cualquier otra objeción sobre la ejecución y/o terminación de las Unidades y/o de los espacios comunes, como condición de validez de cualquier reclamo, ello se deberá hacer constar en el "Acta de Posesión" a suscribirse en el momento de la entrega, como así también cualquier observación que **LOS COMPRADORES** desearan en tal supuesto efectuar; pero en modo alguno eso será motivo para negarse a recibir la posesión de las Unidades, en un todo de acuerdo a las condiciones pactadas en este Boleto.

7.5. LA VENDEDORA se compromete frente a los **COMPRADORES** a reparar todo desperfecto proveniente de un vicio oculto de la construcción que se manifieste dentro de los primeros seis meses de entregada la posesión de la Unidad.

CLÁUSULA OCTAVA: ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO.

8.1. El otorgamiento de la Escritura Traslativa de Dominio se realizará dentro de los noventa días, contados desde el plazo máximo para la toma de posesión, previa notificación que **LA VENDEDORA** cursará a **LOS COMPRADORES**, con una anticipación no menor a los diez (10) días corridos, sobre la fecha de escrituración.

No obstante ello, queda expresamente acordado que si para la fecha que se establezca para otorgarse la Escritura Traslativa de Dominio por problemas y/o demoras administrativas y/o por cualquier otra circunstancia ajena a la voluntad de **LA VENDEDORA** (incluyendo, pero no limitado a: caso fortuito, fuerza mayor por demoras del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble, otros organismos estatales o las empresas prestadoras de servicios, etc.), en tal eventualidad, quedará prorrogada la escrituración, hasta tanto sean superados y

solucionados dichos eventuales inconvenientes, sin penalidad ni responsabilidad de daños o perjuicios para las partes.

8.2. La Escritura Traslativa de Dominio se otorgará ante la Escribanía Sosa Cesaretti calle Esmeralda 762 piso 7 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Te. 4393-6603) - o por ante la Escribanía que en el futuro designe LA VENDEDORA- en la fecha y hora en que sea citado LOS COMPRADORES por LA VENDEDORA mediante notificación.

8.3. La compraventa se realizará en base a títulos perfectos y las Unidades objeto del presente libre de embargos y/o gravámenes, excepto aquellas servidumbres, restricciones y/o limitaciones.

8.4. El Reglamento de propiedad horizontal y el eventual Reglamento Interno y/o de Convivencia, serán otorgados por LA VENDEDORA ante dicha Escribanía o la que en el futuro se designe.

8.5. Los gastos y honorarios que demanden la presentación de los planos de mensura y división en propiedad horizontal y todos los gastos, impuestos y honorarios que correspondan a la Escritura Traslativa de Dominio de esta compraventa, así como los que proporcionalmente correspondan por el otorgamiento del Reglamento de propiedad horizontal, formarán parte de los costos generales del Edificio.

8.6. En el supuesto que la presente operación fuera gravada por el impuesto de sellos las partes acuerdan que será a cargo de LOS COMPRADORES

CLÁUSULA NOVENA: FONDO OPERATIVO, FONDO DE RESERVA Y FONDO DE EQUIPAMIENTO.

9.1. Previo a la entrega de la posesión, LOS COMPRADORES deberán abonar los siguientes importes:

(a) la suma equivalente al 0.2% del precio final para integrar el "Fondo Operativo o Caja", un 0.3% del monto consignado para el "Fondo de Reserva" Los importes que se perciban para integrar dicho fondo serán trasladados oportunamente por LA VENDEDORA al Administrador del Consorcio de Copropietarios para ser utilizados para el financiamiento de las expensas comunes del Edificio, conforme lo que se establezca al respecto en el Reglamento de Copropiedad y Administración. El referido fondo no devengará interés de ninguna naturaleza.

CLÁUSULA DÉCIMA: MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES:

10.1. EL COMPRADOR no podrá disponer ni efectuar reformas ni modificaciones de ninguna naturaleza a las Unidades durante la ejecución de las obras correspondientes al Edificio -salvo conformidad expresa, por escrito y con firma de EL VENDEDOR- hasta tanto no se hayan expedido los certificados finales de obra, y en caso de incumplimiento de lo aquí previsto será responsable LOS COMPRADORES por todas las consecuencias que se deriven, tanto para EL VENDEDOR como para cualesquiera terceros.

10.2. Toda eventual modificación que pudiere solicitar LOS COMPRADORES será evaluada libre y discrecionalmente por EL VENDEDOR, quien podrá rechazar el pedido sin necesidad de expresar causa, y sin posibilidad en tal caso de reclamo

alguno por parte de **LOS COMPRADORES** (considerando que el mismo conoce y acepta desde este acto las características y composición proyectadas para las Unidades, y en tales condiciones celebra esta compraventa).

10.3. En caso de procederse a la aceptación por **EL VENDEDOR** de las modificaciones solicitadas, las mismas serán consideradas como un adicional y por lo tanto serán motivo de revisión -aumento- del Precio Total de la compraventa, conforme al presupuesto y pautas de determinación que preparará en tal caso **EL VENDEDOR**. Asimismo, en dicho supuesto, todas las modificaciones serán realizadas por las contratistas correspondientes de la obra del Edificio, designadas por **EL VENDEDOR**, previo pago por parte de **LOS COMPRADORES** de la totalidad del monto adicional presupuestado para la realización de dicha obra, con más el I.V.A. correspondiente.

10.4. Queda expresamente pactado que, salvo que al otorgarse la aceptación para las modificaciones se estipulare otro plazo, el otorgamiento de la aceptación para implementar modificaciones, implicará en forma automática una extensión del plazo estimado de entrega de la posesión (y, por ende, del plazo estimado para la escrituración), por un adicional de sesenta (60) días corridos a partir del pago de los adicionales.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: SOLIDARIDAD - UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA.

11.1. En cualquier supuesto en que, con sujeción a lo previsto en este Boleto, **LOS COMPRADORES** esté integrado por dos o más personas físicas y/o jurídicas, las mismas tendrán a su cargo todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades emergentes del presente Boleto y, oportunamente, de la Escritura Traslativa de Dominio en forma conjunta y solidaria entre sí, con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: MORA E INCUMPLIMIENTOS DEL COMPRADOR - PENALIDADES Y PACTO COMISORIO.

12.1. En caso que **LOS COMPRADORES** se atrasaren en el pago de las cuotas a su cargo, se devengará a favor de **LA VENDEDORA** un interés del 2% mensual y hasta el efectivo pago.

12.2. Si **LOS COMPRADORES** no abonaran íntegramente dos cuotas seguidas o incumpliera total o parcialmente en el pago de tres cuotas, **EL VENDEDOR** podrá a su exclusivo arbitrio optar por: (a) Exigir el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago del interés punitivo aludido precedentemente; ó

(b) Previa intimación por medio fehaciente para que en un plazo no mayor de diez (10) días corridos se subsane el incumplimiento, declarar resuelta esta operación de compraventa, sin necesidad de declaración judicial previa de ninguna naturaleza, bastando a tales efectos la sola manifestación de la voluntad de **EL VENDEDOR** en tal sentido, notificada por medio fehaciente a **LOS COMPRADORES**, en cuyo caso **LOS COMPRADORES** perderán todas las sumas abonadas por él hasta ese momento en la medida que dichas sumas no excedan el veinte por ciento (20%) del Precio Total de la compraventa, las que quedarán en beneficio de **EL VENDEDOR**, en concepto y a título de única y definitiva indemnización libremente convenida por el incumplimiento y la resolución contractual, constituyendo el presente un pacto comisorio expreso.

Si al momento de la resolución **LOS COMPRADORES** ya hubiera abonado más del veinte por ciento (20%) del referido Precio Total de la compraventa, entonces **EL VENDEDOR** retendrá en tal supuesto el veinte por ciento (20%) del referido Precio Total de la compraventa conforme lo indicado más arriba y restituirá a **LOS COMPRADORES**, sin intereses ni actualización algunos, los importes recibidos en exceso de dicho veinte por ciento (20%).

EL VENDEDOR podrá disponer libremente y en forma inmediata de las Unidades objeto del presente Boleto, pudiendo ofrecerla en venta a terceros. Si **LOS COMPRADORES** tuviese tenencia precaria de las Unidades, deberá en tal caso restituir las de inmediato a **EL VENDEDOR**, libres de ocupantes, inquilinos o intrusos y en las mismas condiciones en que las recibiera, debiendo abonar en caso de incumplimiento una multa diaria de U\$S 100 por cada día de demora en hacerlo.

12.3. Si **LOS COMPRADORES** no concurriera a recibir la posesión y a otorgar la Escritura Traslativa de Dominio cuando sea citado al efecto, y/o incumpliera cualesquiera de las obligaciones asumidas en el presente Boleto, será pasible de una multa diaria de U\$S 100.

12.4. En todos los casos en que así corresponda (en particular, pero no limitado a, en el supuesto de incumplimiento por **LOS COMPRADORES** de las obligaciones de pago emergentes de este Boleto), la mora se producirá de pleno derecho, por el simple vencimiento de los plazos convenidos y sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza. Los derechos previstos precedentemente a favor de **EL VENDEDOR** en el apartado precedente lo serán sin perjuicio de los restantes derechos, acciones y/o excepciones que conforme a la ley y a las restantes fuentes del derecho pudieren corresponder a **EL VENDEDOR** ante el incumplimiento y mora de **LOS COMPRADORES**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CESION - EXCLUSIVIDAD DE LA INMOBILIARIA

13.1. El presente Boleto se celebra considerando de manera especial la solvencia y capacidad patrimonial denunciados por **LOS COMPRADORES**; razón por la cual este Boleto no podrá ser cedido y/o transferido por cualquier otro título por **LOS COMPRADORES**, ya sea en forma total o en forma parcial, salvo que cuente con expresa autorización otorgada por escrito por **EL VENDEDOR**. Ninguna cesión y/o transferencia liberará de sus obligaciones al transmitente, quien a su vez se obliga a que el cesionario suscriba el presente Boleto como muestra de aceptación y conformidad con el mismo. En cualquier caso, **LOS COMPRADORES** y el tercero propuesto como cesionario deberán proporcionar con carácter previo todos los datos personales de dicho tercero que se les requieran, y en caso de autorizarse la misma por **EL VENDEDOR** deberán aquellos facilitar la inscripción de la cesión, constituir

domicilio especial el cesionario y cumplir con los demás requerimientos de EL VENDEDOR.

13.2. A fin de coordinar y optimizar la eventual comercialización de las unidades integrantes del Edificio por parte de los diferentes compradores, a través de un canal de comercialización uniforme que se interiorice en los antecedentes y evolución del proyecto y en el mercado de potenciales interesados, ambas Partes consideran conveniente que si **LOS COMPRADORES** decidiera ofrecer en venta el inmueble objeto de la presente durante la obra y hasta doce meses después de la Redacción del Reglamento de Propiedad, la misma será comercializada exclusivamente por **QUINTANS DESARROLLOS INMOBILIARIOS y/o SOLDATI PROPIEDADES**, o aquella que **LA VENDEDORA** indique en el futuro (en adelante "**LA COMERCIALIZADORA**").

13.3. En caso de cesión o compraventa, **LOS COMPRADORES** (que pretende ceder o vender, según el caso) no deberá abonar suma alguna a **LA COMERCIALIZADORA**

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: CONTRATACIÓN DE ADMINISTRADOR Y SERVICIOS

14.1. La Administración del inmueble y del consorcio será ejercida por la persona que designe **LA VENDEDORA**, por un periodo no inferior a dos (2) años a partir de la redacción del reglamento de propiedad.

14.2. El Administrador podrá renunciar o ser removido conforme el Reglamento de Propiedad Horizontal en cualquier momento, siendo facultad de **LA VENDEDORA** designar un nuevo Administrador, en caso de encontrarse dentro del plazo estipulado precedentemente. Esta Cláusula será incluida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

14.3. **LA VENDEDORA** podrá contratar para el edificio, por un plazo de hasta dos años a partir de la fecha de redacción del Reglamento de propiedad: el servicio de televisión por cable o satelital, el servicio de Internet, telefonía así como vigilancia, y demás servicios que hagan al mantenimiento del inmueble, como ser: ascensores, jardinería, piscina, etc. Dichos servicios podrán ser rescindidos del modo previsto en el Reglamento de propiedad en cualquier momento, siendo facultad de **LA VENDEDORA** contratar una nueva empresa, en caso de encontrarse dentro del plazo estipulado precedentemente.

14.4. Esta Cláusula podrá ser incluida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDAD - OFICINA TÉCNICA Y/O DE VENTAS.

15.1. **LOS COMPRADORES** prestan su conformidad irrevocable para que **LA VENDEDORA** instale en cualquier lugar del frente, laterales, fachadas, medianeras o parte superior del Edificio a construir y/o del Inmueble General, en los balcones de las Unidades, en el área de acceso al Edificio e inclusive en las medianeras de edificios linderos y/o caras exteriores de muros perimetrales, los carteles de venta y/o alquiler que fueren necesarios para continuar con la comercialización de las unidades funcionales y/o complementarias del Edificio, hasta tanto dicha comercialización se

concluya, y aún luego del otorgamiento de la Escritura Traslativa de Dominio y entrega de la posesión de las Unidades objeto de este Boleto.

15.2. LOS COMPRADORES prestan también su conformidad irrevocable para que **LA VENDEDORA** continúe desarrollando sus actividades arquitectónicas e inmobiliarias dentro del Edificio, y a tales fines instale una o más oficinas técnicas y/o inmobiliarias, *show-room* y/o escritorios de ventas en el lugar del Edificio que **LA VENDEDORA** establezca, inclusive dentro de las áreas comunes del Edificio y/o unidades funcionales en venta, pudiendo circular libremente **LA VENDEDORA** por todos los sectores del mismo con proveedores y/o potenciales compradores.

Esta autorización tendrá vigencia aún después de concluida la obra, suscripta la Escritura Traslativa de Dominio y entregada la posesión de las Unidades objeto de este Boleto, y hasta tanto se termine la comercialización mencionada, y no podrá ser generadora de indemnización y/o pago de ninguna índole a **LOS COMPRADORES** y/o al Consorcio de Propietarios. Sin embargo, luego de otorgada la escrituración y posesión, la oficina, *show-room* o escritorio no podrán instalarse en las Unidades objeto del presente Boleto, aunque sí en cualesquiera otras unidades del Edificio.

LA VENDEDORA asume el compromiso de ejercer el derecho emergente de la presente cláusula de modo tal de perjudicar lo menos posible el uso de los espacios comunes y/o tratar de generar las menores molestias posibles a los propietarios de las Unidades.

15.3. Los derechos aquí reservados por **EL VENDEDOR**, y por ende las disposiciones precedentes, también se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PRESERVACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DEL EDIFICIO:

16.1. LOS COMPRADORES se compromete a que mientras quede alguna unidad por ser vendida por parte de **LA VENDEDORA**, se preservará en su totalidad el proyecto arquitectónico del Edificio, entendiéndose por tal al estilo y diseño de las fachadas, áreas de acceso y puertas de ingreso al Edificio con pintura artística y obras de arte que decoren espacios comunes (tales como esculturas, fotografías, etc.). De tal modo, **LOS COMPRADORES** y sus sucesores, y todos los integrantes del Consorcio de Copropietarios, estarán obligados a mantener los mismos en el estado en que fueran recibidos, como así también a no retirarlos y modificarlos sin expresa autorización de **LA VENDEDORA**.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: DOMICILIOS. JURISDICCIÓN. CONTROVERSIAS.

17.1. A todos los efectos legales derivados de este boleto las partes constituyen domicilio especial: la parte **VENDEDORA** en la Av. Rivadavia 1379 Piso 3° Of 2 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y la parte **COMPRADORA** en el indicado en el encabezamiento, donde serán válidas todas las comunicaciones y notificaciones judiciales y extrajudiciales que allí se practiquen.

17.2. En caso que por controversia administrativa o judicial entre el comprador y **LA VENDEDORA**, el primero solicitare y obtuviere medidas precautorias sobre la unidad objeto de esta compraventa, el comprador presta expresa conformidad para que **LA VENDEDORA** pueda depositar en los autos respectivos la totalidad de lo percibido hasta ese momento, con más un diez por ciento (10%), para responder a eventuales

gastos causídicos, quedando dicho importe como única y suficiente garantía de los derechos del comprador, en reemplazo de aquellas medidas, las que serán levantadas a solicitud de LA VENDEDORA.

17.3. En ningún caso podrá el comprador afectar la libre y absoluta disponibilidad del resto del edificio y/o de las unidades ajenas a litigio, renunciando y quedando terminantemente negado el derecho a solicitar medidas precautorias sobre las mismas.

17.4. En caso que las partes no pudieran resolver sus diferencias interpretativas respecto del presente, acuerdan someterlo a "mediación" o en caso de falta de acuerdo a "arbitraje" a través del "Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires" o del "Tribunal de Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires", ambos con domicilio en la calle Adolfo Alsina 2280, 2° piso, de la Ciudad de Buenos Aires. Para los casos en que debiera intervenir forzosamente el Poder Judicial, se deberá recurrir a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. Para todos los casos, se considerarán domicilios especiales constituidos los expresados en el este contrato respectivamente".

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares iguales, a un sólo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 26 días del mes de Diciembre de 2017.

