

REGLAMENTACIÓN N° 519 - APÉNDICE B - LÍNEA DE CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA SIN GARANTÍA HIPOTECARIA Anexo Contrato de crédito con Cláusula Compromisoria Hipotecaria – **DESTINO: Adquisición de viviendas en desarrollos inmobiliarios financiados por el Banco respecto de inmuebles terminados y en condiciones de entregar la posesión, con la condición de ser vivienda única, familiar y de ocupación permanente, sobre los cuales no pudiera otorgarse, al momento del desembolso, una garantía hipotecaria.**

En este acto comparece el Sr.....en nombre y representación de.....en su carácter de deudor cedido, con domicilio en..... DATOS DE LA CONSTRUCTORA // DESARROLLADORA (en adelante “La Sociedad”).

En la Ciudad de, a los días del mes dede, COMPARECEN:, personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN:, en su propio nombre (tomador del crédito), en adelante el DEUDOR y(dador del crédito) en nombre y representación de BANCO DE LA NACION ARGENTINA, en adelante el ACREEDOR. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito sin garantía hipotecaria, con Cláusula Compromisoria Hipotecaria, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CONTRATO DE CREDITO CON CLÁUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA.

Primera: Objeto. Monto. Destino del crédito.: El BANCO DE LA NACION ARGENTINA (ACREEDOR) da en préstamo a(DEUDOR), que recibe y acepta en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo, la suma de, entregado en billetes de dicha moneda en concepto de Capital, equivalente a(.....) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia “CER” – Ley 25.827 (en adelante, UVAs), que representa el 80% del valor de venta de la unidad de vivienda/funcional que forma parte del Desarrollo Inmobiliario “[---]” (en adelante “El EMPRENDIMIENTO”) financiado por el Banco de la Nación Argentina, cuyas características individualizables y específicas se detallan en la cláusula PRIMERA: del Boleto de compraventa que se acompaña en el ANEXO I del presente, (en adelante, “la Unidad”), 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 adquisición de la Unidad antes señalada, que constituirá su vivienda única, familiar y de ocupación 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.

Atento que según declaración jurada del deudor se pactó con el vendedor la operación de compraventa del inmueble en dólares estadounidenses, el comprador efectuará la operación de compra/venta de moneda extranjera, previo desembolso del producto del crédito acordado en su cuenta N°..... Suc. Que registra bajo su titularidad.- (EN CASO DE CORRESPONDER).-

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 80 % del valor de¹; 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 conoce y acepta en este acto, de que el EMPRENDIMIENTO fue financiado por el Banco de la Nación Argentina, oportunidad en el que se ha gravado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el // ha cedido de forma fiduciaria el terreno sobre el que se lleva a cabo el EMPRENDIMIENTO antes mencionado, en favor del Banco de la Nación Argentina // del fiduciario del fideicomiso “[---]”; f) que cede en garantía del crédito a favor del ACREEDOR, // (CUANDO CORRESPONDA) en favor del Fiduciario del Fideicomiso de garantía que se constituya en beneficio del ACREEDOR, los derechos emergentes del Boleto de Compraventa, en los términos del acápite (cesión de boleto). Conjuntamente con la cesión, otorgará un poder especial irrevocable, a su entero costo e inmediatamente de suscrito el presente préstamo, y en los términos de los artículos 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación, a favor del Banco ACREEDOR, y con vigencia hasta la cancelación de las Obligaciones asumidas por el Deudor en el presente, para que suscriba la Escritura Traslativa de Dominio y grave con derecho real de hipoteca la UNIDAD. g) que dará cumplimiento efectivo Cláusula Compromisoria Hipotecaria, ante el acaecimiento del supuesto que allí se detalla; h) que conoce y acepta los efectos del acaecimiento de los supuestos detallados en la CLAUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA, particularmente, de la obligación de gravar con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio en favor del Acreedor, sobre la UNIDAD y la conversión del presente a un crédito hipotecario (en adelante, La Conversión), bajo la línea de crédito de la **Reglamentación N° 538, o las que las complementen o reemplacen en el futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha conversión, estableciéndose que bajo ninguna circunstancia los nuevos términos del préstamo podrán establecer condiciones menos favorables que los consignados en el presente;** i) que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL ACREEDOR 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 intervinientes bajo la denominación común de

¹ consignar “compra” o “tasación”.

PARTE DEUDORA asumen responsabilidad solidaria y directa frente a todos los efectos de este contrato, pudiendo EL ACREEDOR reclamar el total de las obligaciones asumidas, sea en forma individual o colectivamente.-

Tercera. Plazo. El crédito se otorga por el plazo de hasta años , por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización, según se pacta en la cláusula siguiente, operará el [--] de [----] de [----].-----

Cuarta. Forma de amortización del capital.- El DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito, en [---] cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día[---] y las restantes el [----] de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultara de la aplicación del denominado "sistema francés".

Para el destino de Adquisición, 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 [---] ([----]) UVAs, equivalentes al día de la fecha a la suma de pesos [-----] (\$ [-----]), importe que variara de acuerdo con la determinación de la tasa de interés estipulada en la cláusula QUINTA y la variación del valor de la UVA que publica el Banco Central de República Argentina.

Cuando el importe de la cuota a pagar supere el 10% (diez por ciento) del valor de la cuota que resulte de haber aplicado al crédito un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), el DEUDOR podrá solicitar expresamente al ACREEDOR el ejercicio de la opción de extender el número de cuotas originalmente pactado. El ejercicio de la aludida opción de extensión de las cuotas no podrá conllevar a una extensión del plazo del préstamo que sea superior en un 25% (veinticinco por ciento) al plazo mencionado en la cláusula TERCERA.

Quinta: Interés.: A partir del día de la fecha y hasta el otorgamiento de la hipoteca en primer grado de privilegio, a favor del Banco sobre la unidad de vivienda // funcional detallada en la cláusula Primera del presente, el crédito instrumentado en el presente instrumento devengara un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por periodos mensuales, conjuntamente 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 será fija y ascenderá ***% nominal anual, equivalente al ***% efectivo mensual y% efectivo anual. (El costo financiero total asciende a *****%).-

Desde la constitución de la garantía hipotecaria, momento en el que el presente crédito se convierte en un préstamo hipotecario bajo la Reglamentación N° 538, o las que la complementen o reemplacen en el futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha conversión y hasta su efectivo pago, 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 ***% nominal anual, equivalente al ***% efectivo mensual y%

efectivo anual. (El costo financiero total asciende a *****%).-. Los Usuarios que hayan abonado en tiempo y forma las últimas doce cuotas se les reintegrará, dentro de un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles el importe correspondiente a la mitad de la última cuota abonada, dicha bonificación se practicará una vez por cada período de 12 (doce) meses en el que el cliente haya abonado en tiempo y forma las últimas 12 (doce) cuotas del préstamo. No será aplicable en casos de adelanto de cuotas ni precancelaciones del préstamo.- Los intereses a pagar se computaran sobre el capital 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 ACREEDOR su situación frente al IVA y, en caso de no hacerlo, el ACREEDOR la considerará como responsable no inscripta con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria.

(CUANDO CORRESPONDA)² En caso que la PARTE DEUDORA renuncie al paquete de servicios, dicha renuncia implicara que a partir de ese momento se le aplicará al préstamo otorgado la tasa de interés prevista para usuarios que no adhieran al 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 ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que EL ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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

² Cuando el Deudor hubiera contratado el paquete de servicios.

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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR queda expresamente facultado para debitar todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, 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 cuenta de 0 Caja de Ahorros 0 Cuenta Corriente (2) N° 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 se constituirá, conforme a lo establecido en la II. CLAUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA.- 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 ACREEDOR determine, previa notificación al deudor.- Las facultades de EL ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras detente 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 punitivos), aceptando expresamente que en el caso de no registrar saldo suficiente en dicha cuenta al día de vencimiento de la cuota, EL ACREEDOR tendrá derecho a percibir un cargo mínimo de (que fijará la norma vigente) más IVA en concepto de intereses compensatorios y punitivos, 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 ACREEDOR.- 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 ACREEDOR podrá de pleno derecho declarar el plazo vencido y exigir el pago íntegro de las obligaciones, de ocurrir su fallecimiento, interdicción, quiebra, concurso 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 ACREEDOR 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 interpelación 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 preconcursal 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 y en el contrato de cesión de los derechos y/o acciones emergentes del Boleto de Compraventa, con los alcances y efectos de la Cláusula II. CONTRATO DE CESION DE BOLETO EN GARANTIA del presente, en especial, las asumidas para el otorgamiento de constituir la hipoteca que garantizará el mismo, bajo la **Cláusula Compromisoria Hipotecaria que más adelante se detalla**, y/o e) la comprobación por EL ACREEDOR 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 compromete a hipotecar, de conformidad a lo dispuesto en la **Cláusula Compromisoria Hipotecaria**, 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 ACREEDOR en tal sentido.-----

LA PARTE DEUDORA, acepta que en caso 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. -----

-Decimoprimera. 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 de los servicios de amortización o intereses, o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula Décima, permitirá a EL ACREEDOR 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 punitivos 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR determine para el caso en que por sus atrasos deban realizar acciones de cobro.- Quedando el ACREEDOR expresamente autorizado a aplicar, a partir del momento que se produzca la misma, sobre el total de la deuda exigible (capital 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 punitivo, 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 ACREEDOR podrá transferir el presente crédito, cuando se produjere la Conversión, conforme a la CLAUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA, por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del ACREEDOR 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 el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación.- Asimismo, LA PARTE DEUDORA deberá hacerse cargo de todos los cargos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación origine.- A los efectos del ejercicio de esta opción, LA PARTE DEUDORA deberá comunicar a EL ACREEDOR 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 una fecha de pago del servicio de amortización e intereses.- En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán 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 ACREEDOR, dando LA PARTE DEUDORA consentimiento para el acortamiento del plazo que se produzca como consecuencia de dichos pagos extraordinarios. -

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 que se constituya, puesto que el ACREEDOR se reserva expresamente dicha subsistencia.

Decimosexta. Seguro de Vida.- De conformidad con lo dispuesto en la Comunicación "A" 5928 del BCRA, el Banco a su exclusiva opción (i) contratará un seguro de vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente 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 caso 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 y el codeudor.

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

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

Decimooctava.- 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 adquirido.- En el citado domicilio se tendrán por válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales deban o puedan cursarse.-----

Vigésimo tercera.- Para cualquier controversia, Las Partes se someten irrevocable e incondicionalmente a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Civil y Comercial con sede en [---], con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

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 DE CESION DE BOLETO EN GARANTIA-----

-

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 cesión siguiente y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros, las partes expresan:

Que con fecha *****, (Consignar datos de la Parte Deudora), suscribió boleto de compraventa con posesión con la sociedad....., (Consignar datos de la Constructora) con relación (DESCRIBIR INMUEBLE) por la suma de Dólares estadounidenses o Pesos³ billetes *****, totalmente integrado al momento de la suscripción del Boleto. II) Que cede y transfiere en garantía al Banco de la Nación Argentina // (CUANDO CORRESPONDA), al Fiduciario [---] del Fideicomiso de Garantía [---], en beneficio del Banco de la Nación Argentina y éste acepta todos los derechos creditorios y acciones presentes y futuras del citado boleto de compraventa. La presente cesión se realiza por el monto total de pesos (equivalente al préstamo) con más sus intereses y demás accesorios y de todas las obligaciones emergentes de este contrato a cargo de la parte deudora. En consecuencia, la parte deudora coloca al banco acreedor en el mismo lugar, grado y prelación, subrogándolo en todos sus derechos. Agrega la Cedente que es titular de los derechos cedidos, los cuales se encuentran libre de todo gravamen, embargos y/o restricción de ninguna naturaleza que afecten su disponibilidad y presta conformidad a las condiciones establecidas en la resolución del banco pre transcritas, las cuales forman parte de la presente. Serán por cuenta de la parte deudora y a ello queda formalmente obligada a abonar todos los impuestos y gastos emergentes de esta operación. iii) asentimiento: (en caso de corresponder). iv) ver parte impositiva. v) (La constructora) presta su conformidad con la presente cesión. vi) Constancias notariales: Corresponde. Certificados de dominio e inhibición, Liberar Certificados administrativos, entre otras.-

II. a) **Poder especial irrevocable.** La PARTE DEUDORA confiere al ACREEDOR, en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial, por el plazo de⁴ años, para que en su

³ Dependiendo si el Boleto se firmó en dólares estadounidenses o en pesos.- VER CADA CASO EN PARTICULAR

⁴ Consignar el plazo del préstamo + 1 año

nombre, representación y cuenta suscriba la escritura pública compraventa y gravar con derecho real de hipoteca y todo otro documento que fuera necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del ACREEDOR.

III. – CLÁUSULA COMPROMISORIA HIPOTECARIA-----

Una vez inscriptos los planos de subdivisión y, de corresponder, otorgado el reglamento de propiedad en el organismo competente de la jurisdicción en cuestión, debidamente notificado por el Constructor/Desarrollador del EMPRENDIMIENTO/el DEUDOR conforme al modelo del ANEXO II del presente contrato, de manera inmediata y previa a cualquier liberación de las garantías que se constituyan, en garantía de todas y cada una de las obligaciones que para el DEUDOR emergen del contrato de crédito precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca a constituir y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros, el DEUDOR MANIFIESTA, se COMPROMETE y ACEPTA GRAVAR, bajo declaración jurada, con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de EL ACREEDOR, la UNIDAD cuyas características se deslindan de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro (DETALLAR EN FORMA COMPLETA).

En este acto, el DEUDOR toma conocimiento y acepta expresamente, que a partir de la constitución de la hipoteca mencionada en el párrafo anterior, sujeto a los alcances y efectos que se detallan en el modelo de contrato de hipoteca del ANEXO III y por el plazo remanente, el préstamo se convertirá en un préstamo hipotecario en los términos de las Reglamentaciones N° 538, o las que las complementen o reemplacen en el futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha conversión, cuyos términos fueron, o serán, debidamente informados y puesto a conocimiento del DEUDOR, estableciéndose que bajo ninguna circunstancia los nuevos términos del préstamo podrán establecer condiciones menos favorables que las consignadas en el presente.

Anexo I

MODELO BOLETO DE COMPRAVENTA

En la Ciudad de [], a los [] días del mes de [] del año 2017, comparecen, **POR UNA PARTE** los Sres. (i) [], nacida el día [], D.N.I. [], CUIT [], con domicilio en calle [] N° [] de la ciudad de [], Provincia [] (en adelante, el “**Vendedor**”); **Y POR LA OTRA** el Sr. [], nacido el día [], D.N.I. [], C.U.I.T. [], con domicilio en calle [] N° [] de la ciudad de [], Provincia (en adelante el “**Comprador**”, y ambas partes en forma conjunta las “**Partes**”)

(CUANDO CORRESPONDA): Asimismo, comparece [--] con domicilio en calle [] N° [] de la ciudad de [], Provincia [], en su carácter de Fiduciario (en adelante, el “**Fiduciario**”), al solo efecto de notificarse del contenido del presente, con los alcances y efectos establecidos en el contrato de Fideicomiso de Garantía, cómo será definido más adelante.

ANTECEDENTES (NO TAXATIVO):

- A. Que el Vendedor, en cumplimiento de su objeto social, es [INDICAR ACTIVIDAD QUE DESARROLLA];
- B. Que, el Vendedor ha llevado a cabo un proyecto consistente en [INDICAR BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO Y DEL INMUEBLE], (el “**Emprendimiento**”);
- C. Que el [Vendedor] ha solicitado y obtenido un Mutuo Hipotecario bajo la Reglamentación N° 519 “Línea de Créditos a Constructores y Desarrolladores Inmobiliarios para financiar obras destinadas a vivienda” (el “**Contrato de Mutuo**”), por parte del Banco de la Nación Argentina (el “**Banco Acreedor**”) a efectos de construir el Emprendimiento

D. Que el Comprador, ha solicitado y obtenido un préstamo por parte del Banco Acreedor, bajo el Apéndice B “Línea de Crédito para la Adquisición de Vivienda Terminada sin Garantía Hipotecaria”, de la Reglamentación N° 519 (en adelante el “Préstamo”, en conjunto con el Contrato de Mutuo los “Préstamos”) a los efectos de adquirir la Unidad Funcional del Emprendimiento, que más adelante se define. [“ – “], con fecha [-] de [-] de [-]

E. Que en dichos Préstamos, el [Vendedor y el Comprador] garantizan el fiel y puntual pago de todas y cada una de las obligaciones a su cargo emergentes de los mencionados préstamos, comprometiéndose a ceder en garantía del crédito a favor del Banco Acreedor, con arreglo a las disposiciones del artículo 1614 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación o, de corresponder, a favor del Fiduciario en beneficio del Banco Acreedor, en el marco del fideicomiso que se constituya a tal efecto, por el lado del vendedor, todos los derechos de cobro, acciones y flujos de fondos⁵ y, en caso del comprador, todos derechos y acciones⁶ emergentes del boleto de compraventa relacionado].

F. SEGÚN CORRESPONDA: DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE LA CESIÓN DE LOS DERECHOS DE COBRO DEL PRECIO DE VENTA, ACCIONES Y FLUJOS DE FONDOS EMERGENTES DE LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA Y/U OTROS INSTRUMENTOS Y/O DOCUMENTOS // DERECHOS Y ACCIONES A FAVOR DEL BANCO ACREEDOR.

DATOS DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA: OBJETO, INDIVIDUALIZAR FIDUCIANTES Y FIDUCIARIO Y LOS BIENES FIDEICOMITIDOS (CESIÓN DEL INMUEBLE Y LOS DERECHOS DE COBRO DEL PRECIO DE VENTA, ACCIONES Y FLUJOS DE FONDOS EMERGENTES DE LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA Y/U OTROS INSTRUMENTOS Y/O DOCUMENTOS // DERECHOS Y ACCIONES A FAVOR DEL FIDUCIARIO, EN BENEFICIO DEL BNA)

G. SEGÚN CORRESPONDA: REFERENCIA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO SOBRE EL INMUEBLE DETALLADO MÁS ARRIBA, EN FAVOR DEL BNA (COMPRENDE LOS ACCESORIOS, ACCESIÓN FÍSICA, DEL INMUEBLE EXISTENTE A LA FECHA Y DE AQUELLOS QUE SE INCORPOREN EN EL INMUEBLE EN UN FUTURO, INCLUYENDO AQUELLOS QUE LO REEMPLACE)

SEGÚN CORRESPONDA: REFERENCIA DEL ENDOSO EN FAVOR DEL BNA, DE LOS SEGUROS CONTRATADOS RESPECTO DEL INMUEBLE HIPOTECADO o CEDIDO (INCENDIO, PÉRDIDAS, DAÑOS Y OTROS RIESGOS)

Por lo expuesto, las Partes resuelven celebrar el presente boleto de compraventa de inmueble (el “**Boleto**”) que se registrará por los siguientes términos y condiciones:

⁵ Para el caso del vendedor

⁶ Para el caso del comprador

PRIMERA: OBJETO

El Vendedor vende al Comprador y el Comprador, de conformidad a la cláusula CUARTA del presente, adquiere del Vendedor la unidad funcional [] (la "**Unidad**"), destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, correspondiente al Emprendimiento.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total, único y definitivo por la compra de la Unidad se establece (##)⁷ en la suma de \$ [--] (Pesos [--]) // U\$S [---] (Dólar Estadounidenses [--]) equivalentes a \$[--] (Pesos [--]) (**SEGÚN CORRESPONDA**), tomando para la determinación de dicha equivalencia, el tipo de cambio vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina para el día anterior al del pago (el "**Precio de Venta**"), mediante depósito efectuado en la cuenta⁸ [---] del Banco de la Nación Argentina, sucursal [--], con arreglo a los antecedentes C y D y la cláusula DÉCIMA del presente, y que el Vendedor declara recibir en este acto, sirviendo el presente como suficiente recibo de pago.

TERCERA: ESCRITURA

La Escritura traslativa de dominio de la Unidad será otorgada en la Ciudad de [] por ante el escribano [], adscripto al Registro Notarial N° [] del partido de [], a cargo de la titular [], con domicilio en calle [] N°[] de la ciudad de [], Provincia [] (el "**Escribano**") en un plazo de [--]⁹ días consecutivos a contar a partir de la fecha en la que el Vendedor haya completado:

- i) los trámites correspondientes a la subdivisión del Emprendimiento, y en consecuencia la Unidad se encuentre debidamente identificada ante el Registro de la Propiedad de [];
- ii) la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración del Emprendimiento
- iii) (AGREGAR LAS QUE CONSIDEREN OPORTUNAS: obras de infraestructuras, etc.).

En tal fecha, las Partes o sus representantes deberán concurrir al acto de transmisión de dominio en el domicilio del Banco. En el marco del préstamo refrendado en los Antecedentes, se deberá instrumentar la Escritura traslativa de Dominio simultáneamente con la constitución del derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, a favor del Banco sobre la unidad funcional y/o complementaria adquirida/s..

⁷ El precio es en dólares estadounidenses equivalente a tantos pesos

⁸ Aclarar, cuando corresponda, Cuenta Recaudadora o Cuenta Fiduciaria

⁹ Flexibilizar los días

Esta venta se realiza en base a títulos perfectos y la Unidad se transferirá libre de gravámenes, embargos, hipotecas, interdicciones, y/o afectaciones.

La transferencia de la propiedad de la Unidad se realizará al momento de la escrituración.

CUARTA: DECLARACIONES DEL COMPRADOR

De conformidad a lo expuesto en los considerandos [--] del presente boleto, el Comprador declara que conoce y acepta, sin condición ni reserva alguna, que existe en favor del Banco Acreedor (O CUANDO CORRESPONDA) del Fiduciario:

i) derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Inmueble descrito en el considerando B del presente boleto.

(DE CORRESPONDER) el dominio fiduciario sobre el inmueble sobre el cual se desarrolla el Emprerimiento, de conformidad al contrato de fideicomiso que se acompaña al presente, solo a los efectos de garantizar las obligaciones de pago del fiduciante (titular del inmueble), bajo el contrato de mutuo hipotecario que celebre con el Banco.

ii) cesión en garantía, por escritura pública, de los derechos de cobro del precio de venta, acciones y flujos de fondos emergentes del presente boleto;

(DE CORRESPONDER)

cesión fiduciaria de los derechos de cobro del precio de venta, acciones y flujos de fondos emergentes del presente boleto;

iii) (DE CORRESPONDER) endoso de los seguros contratados respecto del inmueble (incendio, pérdidas, daños y otros riesgos asegurables)¹⁰.

iv) (DE CORRESPONDER) Sobre la unidad, una vez cumplimentadas las condiciones establecidas en la cláusula TERCERA del presente, el comprador constituirá en favor del Banco, (o de corresponder, lo cede a favor del Fiduciario en beneficio banco), un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, en garantía del préstamo otorgado por el Banco.

¹⁰ En el caso de Fideicomiso, el endoso en favor del fiduciario es en BENEFICIO del BANCO Acreedor (aclarar)

QUINTA: GASTOS

El [Comprador] asume a su cargo, conforme negociaciones previas llevadas a cabo por las Partes, todos los gastos de escrituración, honorarios notariales como así también todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven la venta de la Unidad por parte del Vendedor al Comprador, incluyendo, sin limitación, el impuesto de sellos, el impuesto a la transferencia del inmueble, estado parcelario y honorarios de agrimensores, si correspondiere.

Lo anterior, no se hace extensivo a los gastos de tasación, o de escribanía que se originaren en ocasión de la constitución de la hipoteca sobre la Unidad.

SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ADEUDADAS

El Comprador declara asumir a su cargo como parte del pago del Previo de Venta el pago de la suma correspondiente en concepto de impuesto inmobiliario, como así también todo otro monto correspondiere en concepto de impuestos tasas y contribuciones, el consumo de electricidad, agua (AySA), gas, etc. que aplique a la Unidad.

El impuesto a los sellos que gravare este acto será a cargo del (COMPRADOR Y/O VENDEDOR), según corresponda.

SEPTIMA: DERECHO DE ARREPENTIMIENTO

Las Partes renuncian expresamente al derecho de arrepentimiento de las obligaciones asumidas en el presente Boleto, por lo que renuncian a invocar el derecho de arrepentimiento contemplado en el art. 1059 del Código Civil y Comercial de la Nación.

OCTAVA: TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

[Los Compradores declaran que han hecho una meditada evaluación de las condiciones de mercado y en virtud de ello renuncian expresamente a invocar la imprevisión receptada en el artículo 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.]

NOVENA: POSESIÓN- CONVENIO DE DESALOJO

La posesión de la Unidad, será entregada en el acto de la firma del presente Boleto, siempre que, como mínimo, se hubiera acreditado la obtención del Final de Obra, se encuentre la Unidad en condiciones de ser entregada su posesión y se hubiere cumplido íntegramente sus obligaciones de pago, y al siguiente convenio de desalojo.

La falta de pago del Precio de Venta o, en el caso de que el comprador sea asistido por el

Banco de la Nación Argentina bajo las líneas de crédito vigentes, la falta de pago de 3 (tres) cuotas consecutivas o 6 (seis) alternadas de amortización por parte del Comprador, la solicitud del COMPRADOR de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores y/o la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas expresada en el préstamo, dará derecho al Vendedor, y en su caso al Banco de la Nación Argentina, a, previa interpelación en mora de la otra parte, considerar irrevocablemente rescindido el presente Boleto y/o pedir el desalojo de la Unidad y/o con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasionen el incumplimiento.

DECIMA: CESIÓN

Las partes acuerdan, de común acuerdo, que se podrán ceder total y parcialmente los derechos y obligaciones emergentes del presente Boleto de compraventa, previa notificación expresa y fehaciente, a los efectos de, por parte del vendedor, facilitar la obtención del financiamiento para la construcción del emprendimiento y/o, por el lado del comprador, obtener financiamiento para la adquisición de las unidades funcionales y/o complementarias del emprendimiento, según correspondiere, que pudiere otorgar el Banco de la Nación Argentina, bajo las líneas de crédito vigentes, o la que la complementen o suplementen en un futuro.

(CUANDO CORRESPONDA) En este acto, tal como ha manifestado en la cláusula “**CUARTA; DECLARACIONES DEL COMPRADOR**”, el Comprador conoce y acepta, sin condición ni reserva alguna, que existe en favor del Banco Acreedor (O CUANDO CORRESPONDA) del Fiduciario, una cesión en garantía, por escritura pública, (O CUANDO CORRESPONDA) cesión fiduciaria de los derechos de cobro del precio de venta, acciones y flujos de fondos emergentes del presente boleto.¹¹

(CUANDO CORRESPONDA) En el mismo sentido, de conformidad al Antecedente D y E del presente, el Vendedor conoce y acepta, sin condición ni reserva alguna, que existe en favor del Banco Acreedor (O CUANDO CORRESPONDA) del Fiduciario, una cesión en garantía, por escritura pública, (O CUANDO CORRESPONDA) cesión fiduciaria de los derechos y acciones que le corresponden bajo el presente Boleto de compraventa.¹²

(CUANDO CORRESPONDA) Las partes acuerdan no podrán ceder, total ni de forma parcial, los derechos y/o acciones emergentes y que le corresponden del presente Boleto de Compraventa, sin autorización escrita previa del Banco Acreedor¹³.

DECIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTOS

1- En caso de incumplimiento por cualquiera de las Partes de alguna de las obligaciones asumidas en el presente Boleto, la parte incumplidora incurrirá en mora previa interpelación de la otra parte por un plazo de diez (10) días hábiles.

2- En caso de no asistencia por parte del Comprador al acto de escrituración, la Vendedora podrá solicitar al Banco Acreedor para que dé cumplimiento al mismo conforme al

¹¹ Cuando la cesión en favor del BNA se hubiera efectivizado

¹² Cuando la cesión en favor del BNA se hubiera efectivizado

¹³ Cuando la cesiones en favor del BNA se hubieran efectivizado.

poder irrevocable referido en la Cláusula TERCERA .

3- En caso de no asistencia por parte de la Vendedora al acto de escrituración y/o se negare a percibir el Precio de Venta en la forma prevista, el Comprador podrá exigir judicialmente el cumplimiento del Boleto.

4- Si debiera llegarse a la vía judicial para compeler a la parte morosa a cumplir, esta deberá abonar a la parte cumplidora la suma de [pesos] [] (\$ []) en concepto de multa por cada día que transcurra desde el inicio de la mora, hasta el cumplimiento de la obligación, sirviendo el presente, más la certificación notarial del incumplimiento, como suficiente título ejecutivo, a efectos de iniciar el procedimiento judicial ejecutivo.

DECIMA SEGUNDA: DOMICILIOS

A los efectos de la presente, las partes constituyen sus domicilios en los indicados en el encabezado del presente Boleto, donde serán válidas todas las notificaciones cursadas.

DECIMA TERCERA: JURISDICCIÓN

Cualquier reclamo, disputa, cuestionamiento o controversia que se relacione con o se derive del presente Boleto, tales como su formación, ejecución, interpretación, validez, cumplimiento, incumplimiento o extinción, será resuelta en forma definitiva por los Tribunales (SEGÚN CORRESPONDA) Federales¹⁴ competentes con asiento en la Ciudad [] , Provincia de [].

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman [] ([]) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para la **COMPRADORA**, y uno para el **VENDEDOR**.

<hr/> [] D.N.I. []	<hr/> [] D.N.I. []
----------------------------	----------------------------

¹⁴ Cuando se suscite un conflicto con el BNA

Anexo II

**MODELO DE NOTIFICACIÓN DEL CONSTRUCTOR/DESARROLLISTA DEL EMPRENDIMIENTO o
del DEUDOR (inscripción de los planos de subdivisión y el otorgamiento, en su caso, del
Reglamento de Copropiedad y Administración)**

[•]

Anexo III (EN CASO DE CORRESPONDER: MODELO DE MINUTA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO (condiciones que cambian – Regl. 538 o las que las complementen o reemplacen en el futuro en las condiciones que se encuentren vigentes al momento en que tenga lugar dicha conversión), COMPRAVENTA E HIPOTECA

ESCRITURA NÚMERO VEINTINUEVE- VENTA: Don... a favor de don...- En la ciudad de [--], Provincia de [--], a los [-----] días del Mes de [--] del dos mil [----], ante mí, Notario [--] del Registro número [--] del Distrito de [--], COMPARECEN: por una parte [--], nacido el [--] de [--] de [--], (DATOS: ESTADO CIVIL, DNI, CUIT, DOMICILIO); y por la otra [--], nacido el [--] de [--] de [--], (DATOS: ESTADO CIVIL, DNI, CUIT, DOMICILIO). Todos los comparecientes son argentinos, personas a quienes considero con capacidad suficiente para este otorgamiento, identificándolo con su respectivo documento idóneo que he tenido a vista, cuya copia agrego, doy fe.- INTERVIENEN: en ejercicio de sus propios derechos, y DICEN: **I. COMPRAVENTA:** PRIMERO: [--] TRANSMITEN a TÍTULO DE VENTA a [--], (DATOS IDENTIFICATORIOS DE LA UNIDAD ADQUIRIDA Y/O UNIDADES COMPLEMENTARIAS). SEGUNDO: esta venta se realiza por el precio total y convenido de [--]. CUARTO: la VENDEDORA declara que: a) el dominio del inmueble les corresponde, no estando afectado por embargos, hipotecas ni demás restricciones; b) no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes; c) toman a su cargo todas las deudas que, en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, gravan el inmueble hasta el día de hoy; d) han entregado la posesión real y efectiva del inmueble al COMPRADOR en el acto de la suscripción del boleto de compraventa.- QUINTO: el COMPRADOR, declara que: a) ACEPTAN la transmisión que se efectúa en este acto; b) han tomado posesión real y efectiva del inmueble, al momento de la suscripción del boleto de compraventa. c) toman a su cargo todas las deudas, en concepto de impuestos, tasas y contribuciones gravan al inmueble a partir de hoy; d) que los fondos para realizar la compra son lícitos.

(...)

II. HIPOTECA: 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 GRAVA con

DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de EL ACREEDOR, el inmueble cuyas características se deslindan de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro (DETALLAR EN FORMA COMPLETA). El inmueble se encuentra ubicado en -----Y la NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente:-----quedando incluida la obligación de LA PARTE DEUDORA de mantener activa y bajo su titularidad la línea telefónica instalada en el inmueble.- La presente hipoteca se constituye por el monto total de \$ PESOS 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 la estipulado en los artículos 2190, 2193, 2582 inc. e) y 2583 incs. b) y c) del Código Civil y Comercial, solicitando LA PARTE DEUDORA que así se registre.- Enterado el representante de EL ACREEDOR 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 registrará 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR. 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, 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 ACREEDOR.-----

El ACREEDOR 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 ACREEDOR.- EL ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR, designándose como primer beneficiario a EL ACREEDOR.- 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR, a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR, 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR, económicamente viable, o no afectare o disminuirá 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 ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, sin perjuicio del ejercicio de la vía ejecutiva contemplada en las normas procesales, el ACREEDOR podrán 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 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.- 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.- 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 ACREEDOR 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 se AUTORIZA EXPRESAMENTE al ACREEDOR a SUSCRIBIR en su nombre y representación el otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del Título III de la Ley 24441, si el ACREEDOR 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 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 ACREEDOR, la emisión de letras hipotecarias, por ante el escribano que el ACREEDOR 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 ACREEDOR 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 esta hipoteca, correrán totalmente a cargo de LA PARTE DEUDORA.- La cancelación se otorgará ante el escribano que designe EL ACREEDOR.- También 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 de¹⁵ años, para que realice

¹⁵ Consignar el plazo del préstamo + 1 año

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 de¹⁶ 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 ACREEDOR 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 ACREEDOR como garantía de las obligaciones de LA PARTE DEUDORA por el presente Contrato y será aplicada por EL ACREEDOR 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 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 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 ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PARTE DEUDORA bajo el presente Contrato.-----

II. 8. Derechos de EL ACREEDOR.- 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 ACREEDOR sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, EL ACREEDOR 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 ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, LA PARTE DEUDORA por la presente confiere a EL ACREEDOR PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por

¹⁶ Consignar el plazo del préstamo + 1 año

el término de¹⁷ .- Los importes que sean desembolsados por EL ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por LA PARTE DEUDORA a EL ACREEDOR al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitivas, 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 ACREEDOR.- 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 -----
-----A opción de EL ACREEDOR, y constituyen domicilios: EL ACREEDOR en la Sucursal----
-----del Banco de la Nación Argentina, sito en-----de esta Ciudad y LA PARTE DEUDORA en el inmueble hipotecado por este acto.-----

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.-

¹⁷ Consignar el plazo del préstamos + 1 año