

Boleto de Compraventa
EMPRENDIMIENTO KILOMETRO 314 UF N°

Entre, I) por una parte: (i) Bapro Mandatos y Negocios S.A., con domicilio legal en CARLOS PELLEGRINI 91 piso 8 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de fiduciario y no a título personal, en virtud del contrato de fideicomiso denominado “Fideicomiso Kilómetro 314” (el “Fideicomiso KM 314”) celebrado con Grupo Kloster S.A., Grupo Tres Ele S.R.L. y María Isabel Benavidez, en su carácter de fiduciarios con fecha 28 de agosto de 2008 (el “Contrato de Fideicomiso”), constituyendo domicilio a estos efectos en Carlos Pellegrini 91, Piso 8°, Ciudad de Buenos Aires, representada en ese acto por GUILLERMO LUIS KENNY GABRIELLI Y AGUSTIN PUIGGARI (en adelante, “BMN” o el “Fiduciario”); y (ii) ALEJANDRO MADERO/ o/ JORGE ASLAN, y RUBEN ALVARO LOPEZ, en sus caracteres de miembros del Comité Ejecutivo y representantes del Desarrollador, en virtud del Contrato de Fideicomiso citado, constituyendo domicilio en ZABALA 1901, Ciudad de Buenos Aires, Ciudad de Buenos Aires; (en adelante el “Desarrollador” o el “Fiduciante”, y junto con el Fiduciario, los “Vendedores”); y

II) Por la otra parte, el/la Sr D.N.I. casado con domicilio en la calle de la ciudad de (en adelante, el “Comprador” o los “Compradores”, y junto con el Fiduciario y el Desarrollador, las “Partes”).

Los términos en mayúscula que no se encuentren definidos en el presente tendrán el significado que se les asigne en el Contrato de Fideicomiso.

CONSIDERANDO QUE:

(i) El Desarrollador se encuentra desarrollando un emprendimiento inmobiliario en ciertas fracciones de terreno ubicadas en el paraje denominado “El Tuyú”, próximo a la Localidad de las Toninas del Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires, a saber (i) Parcelas designadas según plano 42-131-46 como PARCELAS C, D, E, A, B de la Chacra 10 y C y B de la Chacra 11; (ii) Parcelas designadas según plano 42.136.46 como PARCELAS A y B de la Chacra 23 y PARCELA A de la CHACRA 22; (iii) Parcelas designadas según plano 42.52.47 como Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11; (iv) Parcelas designadas según plano 42.72.47 como Parcelas 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la CHACRA 28; (v) Parcelas designadas según plano 123.84.84 como Parcela 6 de la CHACRA 18b, 1 y 2 de la CHACRA 22b, inscriptas en las matrículas 1256/57/5854/55/61/60, 12903, 13174, 12901, 12883/8485/86/84/88/89/90/91 de LA COSTA (en conjunto, los “Bienes Fideicomitados” o el “Inmueble”), el cual incluye la subdivisión del Inmueble en propiedad horizontal de conformidad con la Ley N° 13.512, la ejecución de ciertas obras de infraestructura y la venta de las unidades funcionales resultantes de la subdivisión (las “Unidades Funcionales”) (el “Emprendimiento”); y

(ii) El dominio del Inmueble ha sido cedido fiduciariamente a BMN, en su carácter de Fiduciario y no a título personal, con la única finalidad de garantizar la intangibilidad de las sumas abonadas por los Suscriptores y de la aplicación de los Bienes Fideicomitados al desarrollo del Emprendimiento. Dicha transferencia se realizó por escritura N° [__] del 28 de agosto de 2008, pasada por ante el escribano Joaquín Urresti, titular Registro Notarial N° 501 de la Ciudad de Buenos Aires, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

EN CONSECUENCIA, las Partes suscriben el presente boleto de compraventa sujeto a los siguientes términos y condiciones (en adelante, el “Boleto” o el “Boleto de Compraventa”):

PRIMERA: Características del Emprendimiento

1.1. El Emprendimiento se encuentra en construcción en el Inmueble, y de acuerdo a su anteproyecto (el “Proyecto” o “Masterplan”), el que se adjunta como **Anexo I**, se contempla:

- (i) el desarrollo y habilitación de un sector residencial (el “Barrio”), integrado por lotes que serán divididos en Unidades Funcionales para ser destinados a la construcción de viviendas, destinando determinados sectores del Inmueble a áreas comunes a todas las Unidades Funcionales de acuerdo al régimen de propiedad horizontal de la Ley 13.512 (de circulación, esparcimiento, servicios y/o administración) (las “Áreas Comunes”);
- (ii) la construcción y organización del Emprendimiento, realizando para ello (a) las obras de tendido eléctrico, iluminación perimetral y de red vial; y (b) obras troncales de gas y de cloacas hasta el límite sur del Emprendimiento; y (c) aquellas otras obras descritas en el **Anexo II** (conjuntamente, las “Obras”). Las Obras estarán a cargo exclusivo del Desarrollador y/o de las empresas constructoras que éste designe;
- (iii) la redacción del reglamento de copropiedad y administración (el “Reglamento de Copropiedad”) y/o cualquier otro reglamento interno que se considere necesario y sus eventuales modificaciones (en conjunto, los “Reglamentos”). Se adjunta como **Anexo III** una síntesis provisoria, no exhaustiva ni limitativa, del contenido de dichos Reglamentos (las “Pautas Provisorias”). Asimismo, se adjunta al presente Boleto, como **Anexo IV**, una síntesis provisoria del reglamento de edificación y parquización (el “Reglamento Provisorio de Edificación”), cuya redacción definitiva estará a cargo del Desarrollador;
- (iv) concluir las gestiones administrativas pertinentes ante la Municipalidad de la Costa y/o la Provincia de Buenos Aires, y/o cualquier organismo público, empresa pública y/o privada, y/o de servicios públicos que deban intervenir según fuere el caso (las “Autoridades”), para requerir que en el Inmueble, sujeto al cumplimiento de las condiciones, términos, características edilicias y constructivas, previstas en la normativa municipal y provincial correspondiente, sea factible la construcción, instalación y explotación del Emprendimiento (los “Permisos”). Los Permisos incluirán, sin limitación, certificados de factibilidad (provincial y de servicios públicos) y la aprobación e inscripción por las autoridades competentes del plano final de mensura y subdivisión en propiedad horizontal conforme la ley 13.512 (el “Plano Final de Mensura”);
- (v) la explotación comercial y/o comercialización por el Desarrollador o por terceros de determinados sectores o parcelas del Inmueble, incluyendo sin limitación la explotación de un centro comercial, un “*beach club*” y/o un tiempo compartido;
- (vi) la constitución de servidumbres reales o personales recíprocas y/o unilaterales y la reforma, ampliación y modificación de las constituidas y de cualquier otra que se constituya en lo sucesivo, entre las Unidades Funcionales y las parcelas destinadas a Áreas Comunes, tendientes al mejor desarrollo, uso y aprovechamiento integral del Proyecto;
- (vii) el Desarrollador y/o el Comité Ejecutivo y/o quienes éstos designen podrán incorporar y/o integrar al Proyecto bajo cualquier sistema o forma jurídica, total o parcialmente, nuevas fracciones linderas; y
- (viii) el Desarrollador podrá efectuar al Proyecto todas aquellas modificaciones y/o adaptaciones que resultaren necesarias y/o convenientes, en particular aquellas que contribuyan a solucionar eventuales problemas básicos que pudieran llegar a presentarse durante el desarrollo del Emprendimiento, respetando siempre el concepto tenido en miras, y sin que en ninguno de tales supuestos resulte posible modificar la Unidad Funcional (conforme el término se define a continuación).

1.2. En mérito a lo señalado precedentemente, queda expresamente establecido que la operación de compraventa a que se refiere el presente Boleto estará condicionada y supeditada a la efectiva obtención de todos los Permisos y demás trámites e inscripciones que resulten necesarios para el desarrollo y explotación del Emprendimiento y de cada una de sus Unidades Funcionales. En caso de que no se obtengan los Permisos, este Boleto de Compraventa quedará automáticamente sin efecto ni valor legal alguno. En tal hipótesis, se le reintegrará al Comprador, mediante depósito en la cuenta bancaria que a tal efecto se indique, todo lo que hubiera abonado hasta ese momento al Fiduciario, sin intereses, indemnizaciones ni adicionales de ninguna naturaleza, y sin posibilidad de reclamo adicional alguno por ningún concepto por parte del Comprador.

SEGUNDA: Objeto

2.1. El Fiduciario, en calidad de tal y no a título personal, transfiere al Comprador y éste adquiere el dominio fiduciario de una fracción del Inmueble, con una superficie de aproximadamente (metros cuadrados), designados provisoriamente como lote de la manzana según los datos provisorios que resultan del Plano del Emprendimiento que se firma por separado como Anexo V, de cuyas copias surge también su ubicación y delimitación proyectada, el cual luego será mensurado y subdividido en propiedad horizontal conforme la ley 13.512 (la "Unidad Funcional").

2.2. El Desarrollador manifiesta que las medidas y superficies de la Unidad Funcional son las que figuran en el Plano del Emprendimiento, con los ajustes propios de una obra en construcción: ya sea por las estructuras, las instalaciones complementarias, etc. En este sentido, se deja constancia de que las medidas, superficie, linderos y demás características finales de la Unidad Funcional que figurarán en la escritura traslativa de dominio (la "Escritura"), resultarán en definitiva del Plano Final de Mensura.

2.3. Dado que las medidas y superficies de la Unidad Funcional han sido estimadas en este Boleto en forma provisoria, éstas podrán experimentar variaciones, en más o en menos, en relación a las que en definitiva resulten del Plano Final de Mensura (la "Variación"). Para el caso de que exista la Variación, las Partes establecen lo siguiente:

(i) En caso de que la Variación no supere el 10 % (diez por ciento) de la superficie de la Unidad Funcional provisoriamente estimada, la misma no dará derecho a reclamo alguno entre las Partes; y

(ii) Si la Variación superase o fuera igual al margen establecido en (i), ya sea en más o en menos, el precio de la Unidad Funcional deberá ajustarse en forma proporcional a la mayor o menor superficie que en definitiva resultare. Asimismo, en caso de exceder esta Variación el 15% (quince por ciento), el Comprador tendrá derecho únicamente a solicitar la rescisión de este Boleto y a que le sea devuelto como única indemnización y compensación por la rescisión, incluyendo sin limitación capital, intereses, honorarios, costas y costos, el monto que hubiere abonado bajo este Boleto a dicha fecha con más un 15 % (quince por ciento) del referido monto, renunciando el Comprador a efectuar cualquier otro reclamo por este concepto.

TERCERA: Precio

3.1. Se fija como precio total por la venta de la Unidad Funcional, objeto del presente Boleto, la suma de US\$ (Dólares estadounidenses). (en adelante, el "Precio"). Dentro del Precio pactado se encuentra incluido el Impuesto al Valor Agregado. En caso de variaciones en la alícuota del Impuesto al Valor Agregado, el mismo estará a cargo de los Compradores.

3.2. Las Partes dejan expresa constancia de que han tenido en cuenta las condiciones imperantes en los mercados financieros y cambiarios, y de que han analizado y evaluado las

variables económicas, financieras, legales y las eventuales alteraciones que dichas variables puedan sufrir en el futuro. En virtud de ello, las partes renuncian en forma expresa e irrevocable a invocar la teoría de la imprevisión y/o cualquier otro instituto semejante previsto o no por la ley o por la jurisprudencia, vigente en la actualidad o que se establezca en el futuro, para reclamar la revisión de lo pactado bajo este Boleto y/o para dejarlo sin efecto.

3.3. Oportunamente, el Desarrollador fijará un monto razonable en concepto de derecho de construcción, a ser aplicable al solo fin de sufragar los montos que importe la reparación de las calles debido al tránsito de los camiones de obra y la evaluación del proyecto a ser construido en cada unidad funcional del Emprendimiento por el comité de arquitectura que oportunamente será contratado.

CUARTA: Forma de Pago

4.1. El Precio será abonado de la siguiente forma:

(i) El Comprador ha abonado, mediante transferencia en la cuenta fiduciaria, en concepto de Reserva, en forma previa a la celebración del presente Boleto, la suma de US\$ 1000 (Dólares Estadounidenses Un mil) a cuenta del Precio y como principio de ejecución.

(ii) En forma simultánea a la celebración del presente Boleto de Compraventa, el Comprador abona la suma de US\$ (Dólares estadounidenses) mediante depósito en la cuenta fiduciaria abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Opción Dólares; Sucursal 1000, Caja de Ahorro N° 501612/6 CUIT: 30-71069277-3, CBU 014000070110005016126-8, a nombre del Fideicomiso Kilómetro 314, de forma tal que, en conjunto con lo abonado al Fiduciario en los términos del punto 4.1.(i) precedente, se completa el 30% (treinta por ciento) del Precio, sirviendo el presente Boleto como eficaz recibo y carta de pago.

(iii) La cantidad de US\$ () deberá ser abonada por el Comprador en 24(Veinticuatro) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, venciendo la primera de ellas el 20 de Noviembre de 2008 y las restantes el mismo día de cada uno de los meses siguientes (las “Cuotas”). El pago de las Cuotas deberá ser efectuado mediante depósito bancario, en la cuenta en dólares abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires N° 501612/6 a nombre del Fideicomiso Kilómetro 314, quedando el Comprador por el presente debidamente notificado.

4.2. A los efectos del pago de las Cuotas, se tomará en cuenta la cotización para el tipo de cambio libre vendedor del Banco de la Nación Argentina (“BNA”) correspondiente al cierre del último día hábil anterior a la fecha del pago.

4.3. Las sumas de dinero a ser abonadas en concepto de Precio por el Comprador se encuentran cedidas fiduciariamente a favor de BMN, en su carácter de Fiduciario en los términos de la Ley 24.441 y del Contrato de Fideicomiso. En consecuencia, todos los pagos previstos en el presente Boleto tendrán efecto cancelatorio únicamente en caso de efectuarse a favor del Fideicomiso Kilómetro 314. La suscripción del presente Boleto implica la aceptación de los términos de dicho Contrato de Fideicomiso, cuya copia fue entregada al Comprador previo a la suscripción del presente ya sea por su retiro de las oficinas del Desarrollador y/o del Fiduciario o por ser descargada vía Internet en la página de www.km314.com. Asimismo, se adjunta como **Anexo VI** la Escritura Traslativa de Dominio Fiduciario.

QUINTA: Mora

La mora en el pago del Precio se producirá en forma automática, por el mero vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Todos los importes impagos bajo este Boleto a cargo del Comprador, sea que los mismos se deban en concepto de Cuotas, expensas comunes, impuestos, gravámenes y/o por cualquier otro concepto, devengarán desde su mora y hasta la fecha de su efectivo cumplimiento, un interés equivalente a una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento. En caso de que el Comprador incurriese en mora por la falta de pago de las Cuotas pactadas en las fechas convenidas, aunque fuere de una sola de ellas, transcurridos cuarenta y cinco (45) días desde su vencimiento y ante la instrucción recibida por escrito del Desarrollador o del Comité Ejecutivo; el Fiduciario rechazará nuevos pagos y dará por rescindido automáticamente el presente Boleto. El Comprador perderá la totalidad de las sumas abonadas hasta el momento de dar por rescindido el presente y tales sumas quedarán depositadas en la Cuenta de Obras, sin perjuicio del derecho de accionar por los daños y perjuicios que tal incumplimiento ocasionare. Los gastos generados por la rescisión del presente serán a exclusivo cargo del Comprador.

SEXTA: Obligaciones Generales

Sin perjuicio de las obligaciones contraídas a través del presente Boleto y de los derechos que por este instrumento se han reservado el Fiduciario y/o el Desarrollador, las Partes reconocen que, al igual y conjuntamente con los restantes copropietarios, actuales y futuros, de las Unidades Funcionales, cada uno de ellos tiene interés en mantener las características generales del Emprendimiento; razón por la cual se obliga en términos generales el Comprador a no realizar ningún acto, hecho u omisión que pudiere, en forma directa o indirecta, desnaturalizar dichas características y/o entorpecer la organización y administración del Emprendimiento (y/o de sus sectores integrantes) y/o la construcción y funcionamiento de los mismos en la forma proyectada y/o en la que defina finalmente el Desarrollador, y/o la administración y gobierno del Desarrollador y/o el Consorcio de Copropietarios (el "Consorcio") por los plazos proyectados como necesarios y/o convenientes para ello.

SÉPTIMA: Obligaciones de las Partes

7.1. Obligaciones a cargo del Desarrollador:

1. El Desarrollador se compromete y obliga a organizar y poner en funcionamiento el Emprendimiento (y sus diversos sectores integrantes proyectados), para los cual deberá (i) realizar las Obras; (ii) redactar y/o delegar en el Consorcio la redacción del Reglamento de Copropiedad y los Reglamentos, incluyendo sin limitación el Reglamento de Edificación; y (iii) obtener los Permisos.

7.2. Obligaciones a cargo del Comprador:

1. El Comprador declara conocer y aceptar que en el Emprendimiento se están realizando y se encuentra previsto realizar en el futuro las Obras, las cuales pueden eventualmente causar molestias o inconvenientes a los futuros copropietarios, renunciando desde ya a efectuar reclamo de daños y perjuicios alguno por motivo de la realización de las Obras.
2. El Comprador se compromete y obliga especialmente a: (i) abonar el Precio; (ii) requerir por escrito la conformidad previa y expresa del Fiduciario y del Desarrollador, y esperar la conformidad de todos ellos, para ceder o transferir, total o parcialmente, los derechos y obligaciones emergentes del presente Boleto de Compraventa, en los términos que se indican en la cláusula octava; (iii) abonar todos los impuestos, tasas, contribuciones, expensas y/u otros gravámenes que correspondieren, a partir de la entrega de la posesión de la Unidad Funcional, contribuyendo al pago de las expensas

y/o los gastos necesarios para el mantenimiento del Emprendimiento (y de los diversos sectores integrantes del mismo, p. ej. los gastos de conservación de las áreas comunes y de circulación, esparcimiento, servicios y administración del Inmueble, etc.) y cualquier otro que el Desarrollador y/o el Consorcio estimen conveniente para el mejor nivel de vida de los integrantes del Emprendimiento proyectado; (iv) reconocer y aceptar la restricción al dominio permanente, perpetua y gratuita, para el paso y uso, a los efectos de la instalación, mantenimiento, conservación y/o retiro de las redes y/o elementos de infraestructura, cañerías, cables, conductos, etc. y servicios generales que se instalen en el Inmueble, así sean subterráneas o instalaciones a cielo abierto, todo ello sin ningún tipo de indemnización y/o compensación; (v) respetar el Reglamento de Edificación y sus eventuales modificaciones, que sea oportunamente redactado y sancionado por el Desarrollador y/o el Consorcio, como así también los Reglamentos y las pautas de construcción y convivencia, que se acompañan al presente incluidas dentro de las Pautas Provisorias (las “Pautas de Construcción”), con la aclaración de que las mismas son provisorias y podrán ser modificadas en todo o en parte por el Desarrollador y/o el Consorcio. El Reglamento de Edificación, una vez confeccionado, deberá ser presentado para su aprobación municipal ante las autoridades competentes. En virtud de ello, mediante el presente el Comprador autoriza, en forma anticipada e irrevocable al Desarrollador, para que por intermedio de los profesionales y/o las personas que éstas designen, ingrese en la Unidad Funcional objeto de este Boleto de Compraventa, siempre que éstos lo consideren necesario, para inspeccionar las obras ejecutadas por aquél, y/o solicitar la demolición de las obras ejecutadas en violación a las leyes y reglamentaciones vigentes y/o al Reglamento de Edificación y a las Pautas de Construcción. La Unidad Funcional deberá destinarse obligatoriamente a vivienda unifamiliar, quedándole expresamente prohibido al Comprador asignarle un uso distinto. El Comprador podrá comenzar la construcción de la vivienda en la Unidad Funcional una vez que haya abonado la totalidad del Precio y se haya entregado la Posesión, y a partir de la aprobación por parte del Desarrollador de los planos de construcción que presente el Comprador, los cuales deberán dar estricto cumplimiento a las pautas establecidas en las Pautas de Construcción y/o el Reglamento de Edificación. Será condición esencial para iniciar cualquier construcción en la Unidad Funcional, la acreditación por parte del Comprador, del cumplimiento de las obligaciones previsionales, de riesgo de trabajo, de responsabilidad civil y de responsabilidades derivadas de la obra, los que deberán permanecer vigentes durante todo el transcurso de las obras de construcción; (vi) una vez recibida la Unidad Funcional el Comprador deberá mantenerla parquizada y libre de malezas, abonando al Desarrollador los gastos que demanden las tareas de mantenimiento, cuando a juicio exclusivo del Desarrollador la Unidad Funcional no se encuentre en condiciones adecuadas; (vii) no interferir en el negocio del Desarrollador, tanto en lo referente a la organización del Emprendimiento, como a la comercialización de los Terrenos, evitando cualquier acción y/u omisión que pudiese obstaculizar la venta de los Terrenos y/o privar a los Vendedores y/o al Desarrollador (y/o a quienes ellos designen) del control absoluto del Emprendimiento, sin perjuicio del uso normal que el Comprador podrá dar a la Unidad Funcional desde que sea entregada la Posesión de la misma, conforme al destino que se le haya asignado previstos al efecto en este Boleto; (viii) aceptar y cumplir las disposiciones de los Reglamentos Internos y demás Reglamentos dictados y/o que se dicten, como así también sus eventuales reformas y/o modificaciones que se dicten; (ix) no subdividir la Unidad Funcional; y (x) oportunamente, recibir la posesión de Terreno, con sujeción a los términos establecidos en este Boleto.

OCTAVA: Cesión

8.1. La Unidad Funcional adquirida por el Comprador se destinará a vivienda familiar y para que el mismo forme parte del Emprendimiento, no como reserva de tierras y como destino a negocio inmobiliario del Comprador. En consecuencia, si bien durante el transcurso de las

Obras, el Comprador podrá ceder los derechos emergentes del presente Boleto de Compraventa a un tercero, quien se colocará en igual posición que el Comprador, sustituyéndolo en cuanto a las obligaciones asumidas y pendientes de cumplimiento, como así también en los derechos, el Comprador deberá notificar en forma previa y por escrito al Fiduciario, con copia al Desarrollador, su intención de ceder los derechos emergentes del presente Boleto de Compraventa, el nombre del cesionario y la obligación de abonar el precio de la cesión que se deberá a los Vendedores en concepto de comisión por la cesión (la “Comisión por Cesión”), la cual queda establecida en un 4 % (cuatro por ciento) del precio que se pacte con el nuevo comprador. El Fiduciario y/o Desarrollista contarán con un plazo de 10 (diez) días para prestar su conformidad, la que será notificada por escrito. En caso de silencio se tendrá por aceptada la cesión. La cesión deberá hacerse con la intervención de la escribanía que el Fiduciario y/o el Desarrollador designen a tal efecto.

8.2. Si, al momento de celebrar la cesión, el Comprador tuviera cuotas impagas, deberá cancelar todas las sumas adeudadas, incluyendo sin limitación las cuotas vencidas más sus intereses y gastos, como condición de validez de la cesión. Las sumas de dinero abonadas en concepto de Reserva y/o Precio por el Comprador o adquirente se encuentran cedidas fiduciariamente a favor de BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A., en su carácter de Fiduciario en los términos de la Ley 24.441 y del contrato de fideicomiso "Fideicomiso KM 314" suscripto con fecha 28 de agosto de 2008. La suscripción del presente implica la aceptación de los términos de dicho contrato de fideicomiso, cuya copia fue leída por el Comprador previo a la suscripción del presente y copia del cual se encuentra a disposición en las oficinas del Desarrollador y/ del Fiduciario.

NOVENA: Entrega de la Posesión

9.1. Una vez terminadas las Obras y siempre que el Comprador haya cumplido con los pagos de las Cuotas de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera, se otorgará la posesión de la Unidad Funcional al Comprador (la “Entrega de la Posesión”). Se deja constancia de que el Comprador acepta tomar Posesión de la Unidad Funcional cuando se encuentren cumplidas las condiciones indicadas en el presente punto. En virtud de ello, para el caso en que el Comprador no concurriese o se negase a tomar la Posesión de la Unidad Funcional, queda expresamente establecido que serán igualmente aplicables al Comprador las obligaciones emergentes de la Entrega de la Posesión en los términos de la presente cláusula novena, incluyendo sin limitación el pago de las expensas, impuestos, tasas y/o servicios correspondientes a la Unidad Funcional.

9.2. La Unidad Funcional objeto de este Boleto se entregará amojonada, completamente desocupada y libre de intrusos.

9.3. A partir de la Entrega de la Posesión, el Comprador tendrá derecho al uso de las Áreas Comunes habilitadas del Barrio, con las obligaciones y limitaciones que establezcan el Fiduciario, el Desarrollador y/o el Consorcio, sin perjuicio de lo que se disponga en el Reglamento de Copropietarios y/o los Reglamentos respecto del uso y aprovechamiento de las Áreas Comunes.

9.4. A partir de la Entrega de la Posesión el Comprador tendrá a su cargo el pago de las tasas municipales, impuestos y servicios, expensas y todo otro gasto relacionado con la Unidad Funcional, dejándose expresamente aclarado que hasta tanto no se encuentre redactado el respectivo Reglamento de Copropiedad, el Comprador abonará las expensas correspondientes a la Unidad Funcional adquirida, conforme se indica en las Pautas Provisorias. Dicho porcentaje podrá sufrir alteraciones menores respecto de la medición final y de lo resultante consignado en el respectivo Reglamento de Copropiedad, razón por la cual se deja expresamente establecido que las Partes no tendrán derecho a exigir modificaciones del Precio, o cualquier otro tipo de reclamo compensatorio o resarcitorio, fundados en dichas variaciones, ni a exigir la resolución o rescisión del presente Boleto.

9.5. El Desarrollador estima que habrá finalizado las Obras el día 30 de noviembre de 2010. Sin perjuicio de ello, se podrá efectuar la Entrega de la Posesión con anterioridad a la fecha consignada precedentemente, cuando así lo disponga el Desarrollador, en cuyo caso, se notificará al Comprador la nueva fecha de entrega de la posesión. Se deja constancia de que el Comprador acepta tomar posesión de la Unidad Funcional aún cuando no se hayan terminado las Obras, siempre que el mismo se halle en condiciones de habitabilidad y queden pendientes terminaciones de detalle que no afecten la seguridad ni la funcionalidad de la Unidad Funcional y/o del Emprendimiento.

DÉCIMA: Escritura

10.1. Una vez que se hubiere abonado la totalidad del Precio, se hubieren concluido las Obras y se hayan obtenido los Permisos, incluyendo la aprobación de la subdivisión y del Reglamento de Copropiedad y todo otro trámite requerido para la escrituración de la Unidad Funcional bajo el régimen de la Ley 13.512, el Fiduciario, en su carácter de titular del dominio fiduciario y no a título personal, suscribirá la Escritura correspondiente a la Unidad Funcional a favor del Comprador, conforme lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. En ese acto recibirá la posesión de la Unidad Funcional, si no le hubiere sido entregada con anterioridad.

10.2. La Escritura se realizará en base a títulos perfectos, libre de todo tipo de deuda, embargo, gravamen, restricción e impuestos, expensas de administración y tasas. Las Partes dejan constancia de que todos los gastos, impuestos y honorarios de la Escritura y del Reglamento de Copropiedad serán abonados en su totalidad por el Comprador.

10.3. La Escritura será otorgada ante el escribano Ponciano Vivanco, con oficinas en la calle San Martín 569, piso 4, Departamento 10, Tel: 4312-1903/ 4515-0207, o aquel otro que los Vendedores designen de manera conjunta (el "Escribano"). El Escribano citará al Comprador en forma fehaciente en el domicilio indicado en este Boleto, a fin de que éste proceda a suscribir la Escritura en la fecha, horario y lugar que determinen los Vendedores, con una antelación mínima de cinco (5) días corridos respecto de la fecha que se establezca para el acto. Para el caso en que el Comprador no concurriese o se negase a celebrar la Escritura, queda expresamente establecido que continuarán siendo aplicables al Comprador las obligaciones emergentes de la Entrega de la Posesión en los términos de la cláusula novena, incluyendo sin limitación el pago de las expensas, impuestos, tasas y/o servicios correspondientes a la Unidad Funcional.

10.4. De ser posible, la Escritura se otorgará antes del 1 de octubre de 2011, plazo que se fija estimativamente para la obtención de los Permisos y la realización de las Obras. No obstante, se deja debidamente aclarado y convenido que el plazo para la escrituración será determinado a criterio del Desarrollador y/o el Fiduciario.

DÉCIMOPRIMERA: Responsabilidades

11.1. El Comprador declara que conoce y acepta los plazos y condiciones que son necesarios para la construcción y desarrollo del Emprendimiento. En virtud de ello, queda establecido que ni el Fiduciario ni el Desarrollador será responsable por cualquier evento ajeno a éstos que retrase los plazos pautados salvo dolo o negligencia declarados como tal por un tribunal competente.

11.2. El Comprador declara que conoce y acepta que BMN actúa como Fiduciario del Fideicomiso Kilómetro 314 y no a título personal, siendo su única función como Fiduciario la de garantizar la aplicación de los Bienes Fideicomitados al desarrollo del Emprendimiento según los términos del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Comprador reconoce que el Fiduciario

se encuentra liberado de toda responsabilidad y/o reclamo relacionado con las obras, contrataciones, desarrollo, administración y/o comercialización del Emprendimiento y/o cualquier otro hecho ajeno al rol asumido por el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, así como también por cualquier hecho relacionado con la adquisición de la Unidad Funcional objeto del presente.

DÉCIMOSEGUNDA: Incapacidad

En caso de fallecimiento, incapacidad o falencia del Comprador, sus herederos o representantes legales deberán unificar su representación dentro de los treinta (30) días de producido el deceso o falencia.

DÉCIMOTERCERA: Publicidad

El Desarrollador o quien éste autorice por escrito, queda autorizado a mantener y colocar carteles para promocionar la venta y/o alquiler de Unidades Funcionales en cualquier lugar del Inmueble, incluyendo sin limitación fachadas y medianeras, así como en el área de acceso al Inmueble.

DÉCIMOCUARTA: Domicilios

Las Partes constituyen domicilios en los consignados en el encabezamiento. Toda notificación con relación a cuestiones vinculadas al presente deberá ser cursada por escrito, por medio fehaciente, a dichos domicilios, donde serán consideradas válidas todas las notificaciones recibidas. Los domicilios indicados subsistirán mientras el cambio no sea notificado por carta documento a la otra parte.

DÉCIMOQUINTA: Solución de Controversias

Las Partes acuerdan que todas las controversias que se suscitaren en relación con el presente Boleto y/o su interpretación y/o el cumplimiento de las obligaciones de las Partes en virtud del presente, deberán ser resueltas por los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

DÉCIMOSEXTA: Listado de Anexos

16.1. Integran el presente Boleto los siguientes Anexos:

- I. Proyecto;
- II. Obras;
- III. Pautas Provisorias;
- IV. Reglamento de Edificación;
- V. Plano del Emprendimiento;

16.2. Todos los Anexos indicados en el presente Boleto integran y forman parte de éste como si estuviesen transcritos en el Boleto.

16.3. En caso de discrepancia entre los términos de este Boleto y los Anexos, este Contrato prevalecerá.

DECIMOSÉPTIMA: Sellos

El impuesto de sellos sobre el presente será soportado por el Comprador. A los efectos fiscales, se establece un tipo de cambio de \$3. (pesos tres con /100) por cada Dólar Estadounidense, por lo que el monto del Boleto asciende a la suma de \$ (Pesos)

En prueba de conformidad y aceptación se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en Ciudad de Buenos Aires a los 5 días del mes de Noviembre de 2008.

p/Desarrollador – Grupo Kloster S.A. p/ Desarrollador – GRUPO TRES ELE S.R.L.

Nombre: _____

Nombre: _____

Cargo:_____

Cargo:_____

p/ Bapro Mandatos y Negocios S.A.

p/ Bapro Mandatos y Negocios S.A.

Nombre: _____

Nombre: _____

Por Bapro Comité Ejecutivo

Por Bapro Comité Ejecutivo

COMPRADOR

Nombre: _____

DNI:_____