

BOLETO DE COMPRAVENTA

MINISTERIO DE FINANZAS
 DIRECCION GRAL. DE RENTAS CORDOBA
 DELEGACION MICROCENTRO
 IMPUESTO DE SELLOS

Se emite la presente liquidación para el pago de Impuesto de Sellos

Liq. Nº. 694695 P.P.T. 1892,12
 Liq. Nº. 694708 P.P.T. 1057,60
 Liq. Nº. 695011 P.P.T. 1058,60

VENCIMIENTO: 23 JUL 2015.
 Este SELLO no tiene valor sin Liquidación Adjunta Abonada

I. PARTES

JAGUARY MINK S.A., con domicilio legal en Recta Martinolli 5197, Barrio Villa Belgrano, ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, CUIT número 30-70943614-3, inscripta en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula número 5243-A, con fecha 22 de Diciembre de 2005, representada en este acto por el Sr. Marcelo Luis Roggio, D.N.I. 31.561.373, en su calidad de Vicepresidente de Jaguary Mink S.A., conforme surge de Asamblea General Ordinaria Número Trece (N° 13), labrada el 26 de Abril del Año 2013, en la ciudad de Córdoba, en adelante la parte "Vendedora"; y

INGENIA GRUPO CONSULTOR S.A., C.U.I.T. 30-70856510-1, con domicilio legal en calle Arellano 1006, Barrio Alta Córdoba, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, representada en este acto por el Ing. Mario Fabián Baralle, D.N.I. 22.561.152, en calidad de Presidente, según surge de última acta de designación de autoridades, y **PEUSSO S.A., C.U.I.T. 30-54028779-8**, con domicilio legal en calle Ibarbalz 955, Barrio Pueyrredón, Ciudad de Córdoba, representada en este acto por el Sr. Sergio Manuel Angel Peusso, D.N.I. 7.970.433, en calidad de presidente, según surge de última acta de designación de autoridades, en adelante la parte "Compradora";

Convienen en celebrar el presente Boleto de Compraventa, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

II. ANTECEDENTES

II.1. La Vendedora está desarrollando el Proyecto de la Urbanización denominada "PUERTO DEL AGUILA - COUNTRY NAUTICO" (en adelante la Urbanización), en el marco de la normativa Municipal vigente, en el inmueble ubicado en la Provincia de Córdoba, Departamento Santa María, Pedanía Potrero de Garay, situado sobre la nueva ruta camino a los Reartes, que se encuentra actualmente inscripto fiduciariamente en el Registro General de la Provincia a nombre del Fideicomiso de Administración LOS MOLINOS, constituido mediante escritura pública número 320, de fecha 25 de Septiembre de 2007, labrada por ante el Escribano Luis LASCANO ALLENDE, titular del Registro Notarial número 665 de esta ciudad, bajo el número de matrícula 722.159 (31-08). Por Escritura Pública número 50, de fecha 17 de Mayo de 2010, labrada por la Escribana Andrea Natalia Baldo, titular del Registro Notarial número 657 de la Ciudad de Córdoba, se adjudicó a la empresa **JAGUARY MINK S.A., C.U.I.T. 30-70943614-3**, con domicilio en la calle Recta Martinolli 5197, de la Ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, República Argentina, en su calidad de Fiduciante Desarrolladora, los Macrolotes 1, 2 y 3, identificados en el Plano de mensura y subdivisión, confeccionado por el Ing. Agrimensor Roque Ionadi, con los números 252-3484, 252-3384 y 252-3584, y que está actualmente presentado ante la Subsecretaría de Agricultura (expte. N° 0436-058333/2009) y Subsecretaría de Hidráulica (expte. N° 0416-56769/2009), donde actualmente se están ejecutando las **Etapas 1, 2 y 5** de la Urbanización, cerrando una superficie total de Setenta y nueve hectáreas, mil Setecientos Veintiocho metros cuadrados con Cuatro decímetros cuadrados, estando en trámite la transferencia e inscripción de los dominios de los referidos Macrolotes a favor de **JAGUARY MINK S.A.**

II.2. Los Planos de la Urbanización cuentan con la correspondiente visación otorgada por la Comuna de Potrero de Garay, Departamento Santa María, Provincia de Córdoba, con fecha 11

[Handwritten signatures and scribbles]

de Junio de 2010.

II.3. Será facultativo de la Vendedora en el momento que ella lo crea oportuno, a su criterio, y siempre bajo la normativa que resulte aplicable, ampliar la Urbanización, y modificar los lotes y parcelas que lo conforman (a excepción del lote objeto del presente) así como el destino de las mismas, como igualmente, modificar o crear nuevos ingresos a la Urbanización.

II.4. La Urbanización es administrada por una Asociación Civil sin fines de lucro bajo la forma de Sociedad Anónima, en los términos del Art. 3° de la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y sus modificatorias, denominada "PUERTO DEL AGUILA COUNTRY NAUTICO S.A." inscrita en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula N° 13.444-A, folios 1 a 4, y cuyo Estatuto y Reglamento Interno se adjuntan al presente como **ANEXO II**, y cuyos asociados son JAGUARY MINK S.A. y los adquirentes de los lotes de terreno de la Urbanización. Dicha Asociación Civil tiene por objeto asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que se consagra respecto cada uno de los inmuebles que conforman en conjunto el área residencial, sean lotes o unidades en propiedad horizontal, incluidos los amenities y la zona de espacios verdes, de la Urbanización, incluyendo asimismo cualquier eventual ampliación posterior de esta misma Urbanización, persiguiendo el bien común de los propietarios de la Urbanización y de todas aquellas personas que disfruten de la misma

II.5. La compra de un lote o una unidad en la Urbanización importa automáticamente la calidad de accionista de la Asociación Civil bajo la forma de S.A. "PUERTO DEL AGUILA - COUNTRY NAUTICO S.A.", razón por la cual tanto el lote o la unidad, como la calidad de accionista en la misma, forman un todo inescindible e inseparable.

II.6. En tales condiciones, la Vendedora desea vender y La Compradora comprar, un lote de terreno integrante de la Urbanización y la transferencia de la acción correspondiente, a cuyo efecto las partes suscriben el presente boleto de compraventa.

III. OBJETO.

III.1. La Vendedora cede, vende y transfiere a La Compradora y ésta acepta en tal carácter:

a) el lote que se designa provisoriamente como **LOTE N° 172**, correspondiente a la **ETAPA I**, con una superficie aproximada de Mil Trescientos Noventa y Cinco con Veinte decímetros cuadrados metros cuadrados (1.395.20m²), de conformidad con el croquis que, constando de 1 (una) foja y firmado por las partes, integra el presente instrumento como **ANEXO I** y b) Una acción ordinaria escritural Clase A de pesos cuarenta y uno (\$ 41.-) valor nominal, que le corresponde en la asociación civil bajo la forma de S.A. "PUERTO DEL AGUILA COUNTRY NAUTICO S.A.", cuyo Estatuto y Reglamento Interno se adjuntan al presente en el referido **ANEXO II** y que La Compradora declara conocer y expresamente aceptar.

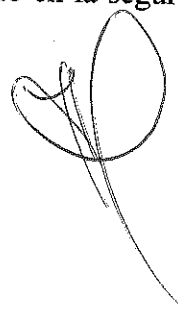
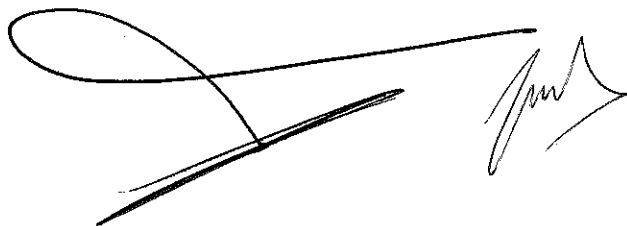
III.2. Respecto de los bienes que por el presente se enajenan, La Compradora reconoce y acepta que a los fines de conservar y garantizar las características inherentes a la Urbanización, es condición resolutoria de la presente compra venta, que la calidad de propietario del lote en cuestión se encuentre indisolublemente unida a la de accionista de la Asociación Civil bajo la forma de S.A. "PUERTO DEL AGUILA COUNTRY NAUTICO S.A.". Por ende, toda transmisión a cualquier título que suceda a la presente deberá ser efectuada transfiriendo conjuntamente con el lote, la correspondiente acción en la referida Asociación Civil bajo la forma de S.A. Por lo expuesto, no podrá existir un propietario de lote que forme parte de la Urbanización que no revista la calidad de accionista y viceversa, resultando, en consecuencia, ambos bienes inescindibles, debiendo al momento de labrarse la

escritura traslativa de dominio del inmueble, dejarse en la misma debida constancia de los extremos indicados precedentemente. Asimismo, y sin perjuicio del régimen de publicidad que pudiera tener esta circunstancia en el Registro de la Propiedad Inmueble, en el Registro de Accionistas que lleve la Asociación y en cualquier constancia o certificado que, a cualquier efecto, emita la misma, la Compradora asume la obligación –ineludible- de que en cualquier acto que implique la constitución –efectiva o eventual- de cualquier derecho real sobre el inmueble o que en definitiva pueda culminar en la transmisión, por cualquier causa, del dominio o del derecho real de uso y goce del inmueble (sea por usufructo, uso o habitación o cualquier derecho similar) constituirá igual derecho sobre la acción inescindiblemente unida al mismo. La Asociación no anotará ni tomará razón de ningún acto de disposición o constitución de derechos sobre las cuotas partes aquí mencionadas, si no se acredita simultáneamente haber constituido igual derecho sobre el inmueble, además de los restantes requisitos aplicables conforme el estatuto y el reglamento interno de la Asociación.

III.3. Se deja constancia que las medidas, ubicación y superficie del lote indicadas en el punto III.1 precedentemente son aproximadas y podrán presentar variaciones y ajustes en hasta un cinco por ciento (5%) con relación a las definitivas que resulten de la documentación municipal, catastral y registral que finalmente se apruebe, debiendo entenderse como superficie definitiva la que resulte de la Escritura Traslativa de Domino, sin que ello implique variación alguna a los términos del presente, ni derecho a reclamo alguno para ninguna de las partes, ni afectación a la validez o perfección del título, renunciando La Compradora a los derechos emergentes de los arts. 1345 a 1347 del C. Civil. Sin perjuicio de ello, si la diferencia superara el cinco por ciento (5%), y resultare una superficie mayor, La Compradora deberá abonar el exceso de superficie que superara tal porcentaje, al precio proporcional estipulado en este contrato y si resultare menor, tendrá derecho a que se le devuelva la parte proporcional al precio abonado. En ambos casos, si el exceso o la diferencia representara un 20% de la superficie consignada para el Lote y no se llegara a un acuerdo, se canjeará a La Compradora el lote en cuestión por otro lote en la Urbanización, prestando La Compradora expresa conformidad a tal fin.

III.4. La Compradora deja expresa constancia que ha visitado el lugar donde se desarrolla la Urbanización como así también el lote objeto del presente, declarando conocerlos y aceptarlos en su morfología topográfica, conformación del suelo y vegetación existente, así como en el estado urbanístico (en cuanto a servicios e infraestructura) en que lo entregará la Vendedora y que se corresponderá con los Planos presentados ante la Comuna de Potrero de Garay, Departamento Santa María, de la Provincia de Córdoba y que La Compradora declara conocer y aceptar.

III.5. La Vendedora ejecutará las siguientes obras en la Urbanización: a) de infraestructura: tendido de red de distribución de agua corriente, de red de cloacas, de red de media tensión, de red de distribución de energía eléctrica y de red de alumbrado público; b) calles de tierra compactada, en un todo de acuerdo a lo establecido por las normas en vigencia. Se deja aclarado que los servicios o redes cuya obra de nexo dependa de terceros quedarán supeditados a la obtención de la factibilidad y ejecución por parte de los mismos. Las derivaciones individuales y conexiones domiciliarias, colocación de medidores, así como todo otro gasto por derechos, tasas, impuestos u otro concepto que corresponda al Lote, serán a cargo de La Compradora. La Urbanización constituye un complejo urbanístico con cerco perimetral y control de accesos. El ejercicio del poder de policía tanto en la seguridad como en los otros aspectos del mismo, corresponde a la autoridad pública.



IV. CONTRAPRESTACION

IV.1. Precio-Forma de pago:

- a) El precio del lote objeto del presente se establece de común acuerdo entre las Partes en la suma de PESOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y TRES IVA INCLUIDO (\$58.173), suma que se da por cancelada en función de lo pactado en los términos del Contrato de Locación de Obra suscripto el 29/03/2010 entre INGENIA GRUPO CONSULTOR S.A. y PEUSSO S.A., por un lado y FIDEICOMISO LOS MOLINOS, por el otro, y Addenda N°1 entre JAGUARY MINK S.A y PEUSSO S.A e INGENIA GRUPO CONSULTOR S.A. de fecha 03/11/2011, mediante la entrega de las siguientes facturas: Factura A N° 0013-00015634, fecha 19/06/2015, por la suma de pesos VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y SEIS con CINCUENTA centavos (\$29.086,50), de PEUSSO S.A., CUIT 30-54028779-8, y Factura A N° 0002-00000199, fecha 19/06/2015, por la suma de pesos VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y SEIS con CINCUENTA centavos (\$29.086,50) de INGENIA GRUPO CONSULTOR S.A., CUIT 30-70856510-1, sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago.-
- b) El precio de una acción ordinaria escritural Clase A por la suma de Pesos Cuarenta y Uno (\$41), que la COMPRADORA abona en este acto, sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago.

V. TENENCIA - POSESION

V.1. Entrega

La tenencia del lote objeto del presente boleto de compraventa es entregada en este acto por la Vendedora a La Compradora quien la recibe de conformidad.

La posesión del inmueble se otorgará en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio del lote. Si a la fecha prevista para la entrega de la posesión, La Compradora estuviese en mora con la Vendedora, ésta se podrá negar a entregar la posesión del inmueble, hasta el momento en que La Compradora cancele íntegramente sus obligaciones, de conformidad a lo previsto por el art. 1201 del Código Civil.

V.2. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios.

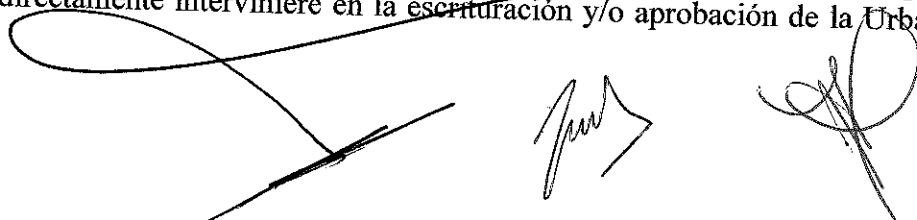
A partir de la entrega de la tenencia del inmueble, serán a exclusivo cargo de La Compradora todos los tributos, tasas, servicios y contribuciones, gastos comunes, expensas, presentes y futuros y demás gastos que pesen sobre el inmueble, o que eventualmente se impongan en el futuro para garantizar la prestación de servicios de interés común que deban ser solventados por los propietarios.

También serán a cargo de La Compradora los derechos municipales de edificación, la parquización o mejoras que desee efectuar, los derechos de conexión de los servicios de agua, energía eléctrica, y cualquier otro servicio que se le preste.

VI. TRANSFERENCIA DE DOMINIO

VI.1. Escrituración

La escritura traslativa de dominio del lote objeto del presente con la correspondiente constitución de servidumbre en los términos indicados más adelante, será otorgada por la Vendedora dentro de los noventa (90) días a contar desde la fecha en que las autoridades correspondientes expidan el último certificado o autorización de ley y se hayan cumplido todos los trámites ante las reparticiones públicas o cualquier ente público o privado que directa o indirectamente interviniere en la escrituración y/o aprobación de la Urbanización y



únicamente a La Compradora y/o su cesionaria.

Dicha escritura será labrada por ante el escribano que designe la Vendedora, para lo cual las Partes facultan al escribano actuante para que las notifique indicando: fecha, hora y lugar donde se realizará el acto. La citada notificación deberá ser efectuada con una antelación de diez (10) días corridos al de la fecha que se estipule para la escrituración.

Será responsabilidad de La Compradora suministrar al escribano los datos personales, impositivos y demás que requiera el mismo, y en caso de que no concurra al acto de escrituración o el mismo no pueda llevarse a cabo por causa imputable a La Compradora, la misma será pasible de una multa automática del 0,1% diario, calculado sobre el precio de la presente operación, pagadero y exigible juntamente con el acto de escrituración y como condición para ello.

Los impuestos que gravan la venta junto a los tributos, tasas, derechos y honorarios del escribano actuante y demás gastos que se originen con motivo de la escritura traslativa de dominio y constitución de servidumbre serán a cargo de La Compradora y/o cesionaria según corresponda. Asimismo, los tributos, tasas, derechos, honorarios y demás gastos que se originen con motivo de la escritura constitutiva de hipoteca en caso de corresponder y su ulterior cancelación, serán a cargo exclusivo en su totalidad de La Compradora. Se acuerda como lugar de pago, el domicilio sito en Recta Martinolli 5197, Barrio Villa Belgrano, Córdoba, Provincia de Córdoba.

Expresamente se acuerda que en caso de mora de La Compradora en el pago del precio, la Vendedora se podrá negar a otorgar la escritura traslativa de dominio, sin penalidad alguna para la Vendedora, en un todo de acuerdo a lo establecido por el art. 1201 del Código Civil.

Asimismo, se aclara que el dominio del inmueble se entregará libre de gravámenes, salvo las restricciones al dominio inherentes a la modalidad urbanística adoptada, todo en base a los títulos y planos confeccionados por la Vendedora y aprobados por las autoridades competentes.

En la escritura traslativa de dominio que se suscriba se deberá dejar constancia escrita, con la obligación de que se transcriba en las futuras ventas por boleto y/o escritura pública de transferencia de propiedad del lote objeto del presente, los puntos que se detallan a continuación, obligándose en tal sentido la parte Compradora y responsabilizándose de los perjuicios que su omisión pudiere causar.

VII CONDICIONES PARTICULARES

VII.1. Sin perjuicio de las restantes obligaciones establecidas en el presente boleto de compraventa y de las que resultan de las normas de aplicación (incluyendo, no limitativamente, las ordenanzas, decretos y demás normas de la Comuna de Potrero de Garay, Departamento Santa María y de la Provincia de Córdoba), y de las demás normas y disposiciones que eventualmente se dicten atento la modalidad urbanística de la Urbanización, la adquisición del lote objeto del presente, implica la siguientes obligaciones para La Compradora y sus sucesores, obligándose La Compradora, bajo su responsabilidad, a respetar e imponer las mismas a sus sucesores a título universal o singular:

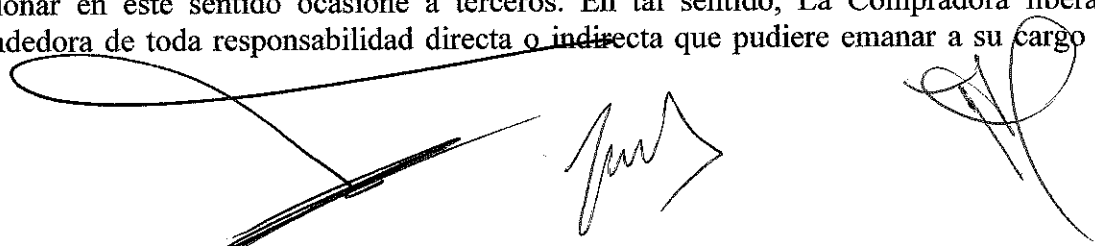
a) La Compradora declara conocer y aceptar que la compra de un lote en la Urbanización importa automáticamente la adquisición de la calidad de socio de la Asociación Civil bajo la forma de S.A. "PUERTO DEL AGUILA COUNTRY NAUTICO S.A." inscrita en el Registro Público de Comercio, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula N° 13.444-A, folios 1 a 4, razón por la cual tanto el Lote como la calidad de accionista de la misma forman un todo inescindible e inseparable. Asimismo declara conocer y aceptar que la Urbanización será administrada por dicha sociedad.

- b) El lote será destinado única y exclusivamente a la edificación de una vivienda de uso familiar con las características y bajo la regulación de las normas de la Comuna de Potrero de Garay, Departamento Santa María, de la Provincia de Córdoba y bajo las normas del Reglamento Interno de Construcción que se adjunta al presente como **ANEXO II** y que La Compradora declara conocer y aceptar, quedando terminantemente prohibido asignarle un uso distinto al preestablecido y que desnaturalice el objeto de la Urbanización;
- c) Asimismo acepta que el lote no podrá ser dividido ni afectado al régimen de propiedad horizontal, salvo que el lote se encuentre ubicado dentro de los sectores cuyo destino es comercial o para construcción de cabañas u otros complejos habitacionales;
- d) El lote deberá mantenerse permanentemente libre de malezas;
- e) La Compradora tendrá la obligación de conectarse, en las condiciones establecidas por la normativa en vigencia, a la totalidad de los servicios comunes que eventualmente se ofrezcan en la Urbanización, tales como: cloacas, agua potable, electricidad, etc.;
- f) No obstaculizar en modo alguno la realización de actividades de promoción y ventas de la Urbanización;
- g) Abonar puntualmente las contribuciones ordinarias y extraordinarias que fije la Asociación Civil bajo la forma de S.A. "PUERTO DEL AGUILA COUNTRY NAUTICO S.A.", para atender el pago de los gastos necesarios para el mantenimiento de la Urbanización.;
- h) Asimismo, para el caso de que La Compradora decidiera ceder, vender o transferir los derechos, acciones y obligaciones emergentes del boleto de compraventa y/o el lote objeto del mismo, a un precio inferior al vigente en la lista de precios de La Vendedora para lotes del mismo tipo, y con la finalidad de preservar el valor de venta de los lotes de la Urbanización, se establece expresamente un pacto de preferencia a favor de La Vendedora por un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha del presente y que será ejercido de la siguiente manera: (i) La Compradora deberá comunicar su decisión en forma fehaciente a La Vendedora, comunicando el precio pretendido y la forma de pago; (ii) La Vendedora podrá ejercer su opción de compra dentro de los treinta (30) días de notificada, comunicando su decisión por medio fehaciente; (iii) Si La Vendedora no ejerciera el derecho de preferencia, La Compradora podrá vender, ceder y transferir los derechos, acciones y obligaciones emergentes del boleto de compraventa y/o el lote al precio pretendido siempre y cuando se mantenga el precio y la condiciones de venta notificadas a La Vendedora; caso contrario se considerará que existe una nueva oferta, debiendo hacer saber a La Vendedora el precio y las ventajas que se le ofrecen a los fines de ejercer nuevamente el derecho de preferencia en las condiciones establecidas precedentemente. El incumplimiento de la presente cláusula hará pasible a La Compradora del pago de una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de venta pactado;

VII.2. Las condiciones establecidas precedentemente operan como condición resolutoria de la futura venta, por lo que La Compradora deberá suscribir el correspondiente boleto de compraventa y escritura traslativa de dominio obligándose a cumplimentar las mismas.

VIII. OTRAS OBLIGACIONES DE LA COMPRADORA

VIII.1. Dadas las características topográficas de la zona donde se encuentra el inmueble que se enajena, La Compradora se obliga por el presente a no alterar las mismas en forma sustancial, ni alterar cualquier cauce de escurrimiento de aguas pluviales, preservando además la forestación preexistente, haciéndose responsable civilmente por los daños que el eventual accionar en este sentido ocasione a terceros. En tal sentido, La Compradora libera a la Vendedora de toda responsabilidad directa o indirecta que pudiere emanar a su cargo como



consecuencia de daños ocurridos en su propiedad con motivo de las construcciones o alteraciones que terceros practiquen sobre terrenos adyacentes o colindantes. Declara también La Compradora conocer la conformación intrínseca del suelo y la topografía del mismo, liberando a la Vendedora de cualquier reclamo derivado de las características del suelo o sus accidentes geográficos, en los términos del art. 2166 del Código Civil.

VIII.2. Hasta tanto no resuelva edificar, La Compradora no podrá hacer excavaciones en el lote objeto del presente contrato, excepto estudios de suelo. En ningún caso podrá extraer tierra, ni practicar o permitir que se practiquen hechos que de cualquier manera alteren la situación actual del terreno. Cualquier acto en ese sentido obligará a La Compradora, dentro de los treinta (30) días corridos de ser notificado fehacientemente, a restituir el terreno a su estado anterior, a su exclusivo costo y cargo.

Si así no lo hiciere, lo podrá hacer la Vendedora o quién ésta designe, por cuenta y cargo de La Compradora, obligándose ésta al inmediato reintegro de los gastos, dentro de los cinco (5) días de notificado, bajo el mismo régimen que las cuotas ordinarias mensuales.

IX. RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO.

IX.1. En virtud que el lote referido estará integrado a un emprendimiento urbanístico, La Compradora consiente y se compromete a aceptar las servidumbres y/o cualquier otra restricción al dominio que se establezcan en el presente Boleto de Compraventa, en la Escritura y en los reglamentos de la Asociación Civil bajo la forma de S.A. "PUERTO DEL AGUILA COUNTRY NAUTICO S.A." o reglamentos internos de la Urbanización. Estas servidumbres o restricciones al dominio podrán ser para el tendido de la red de infraestructura eléctrica, de agua corriente, cloacal, televisión por cable, telefónica o cualquier otra que se juzgare conveniente para la Urbanización.

IX.2. En este sentido, La Compradora declara conocer y aceptar que a los efectos de optimizar la utilización de los espacios comunes y minimizar las obras de mantenimiento común, La Vendedora se reserva el derecho de utilizar indistintamente los perímetros (ya sean alambrados o muros) como estructura soporte del sistema de seguridad perimetral u otro sistema de interés común. La Compradora estará obligada en una franja comprendida entre el trazado del alambrado perimetral y una línea paralela al mismo, ubicado a 1 metro como máximo a permitir, a título gratuito, instalar y ubicar los elementos necesarios para el soporte de dichos sistemas, tales como conductos subterráneos, cámaras de paso, derivaciones, soporte y cámaras de vigilancia (el listado precedente es a título indicativo). De la misma manera el tenedor a cualquier título del Lote, estará obligado a permitir el acceso de personal debidamente autorizado por la administración para el mantenimiento de las instalaciones antedichas. A tal fin, La Compradora desde ya acepta dichas restricciones.

X. CONFORMIDADES

X.1. La Compradora reconoce y expresamente acepta que el lote objeto del presente instrumento integra un complejo urbanístico que comprende una mayor superficie. Consecuentemente La Compradora presta conformidad para que, independientemente de la individualidad jurídica y registral de cada lote, los mismos puedan funcionar en lo que a uso y explotación se refiere -a solo criterio de La Vendedora - como una o más urbanizaciones en forma conjunta y/o individual, a los efectos de maximizar la utilización de los espacios comunes y las vías de circulación y minimizar los gastos. La Compradora declara y consiente que La Vendedora, a su solo criterio en forma exclusiva y excluyente, podrá constituir nuevos loteos en el momento que lo crea oportuno, siempre bajo las normativas vigentes y pautas que a su criterio sean de aplicación.



XI. TRANSFERENCIA

XI.1. Para poder vender, transferir o ceder el presente Contrato, el Comprador no deberá tener deuda alguna con la Vendedora y deberá notificar tal decisión a la Vendedora, consignando todos los datos del comprador o cesionario y adjuntando libre deuda de expensas expedida por Puerto del Águila - Country Náutico S.A. Cumplimentadas las obligaciones precedentes, el nuevo titular deberá hacerse cargo de todas y cada una de las obligaciones emergentes del presente contrato.

XII. IMPUESTO DE SELLOS

XII.1. El impuesto de sellos que grave el presente contrato, así como todo otro gasto, impuesto y honorario derivado de su instrumentación y perfeccionamiento, serán a cargo exclusivo de La Compradora.

XIII. INCUMPLIMIENTO

XIII.1. La mora en el cumplimiento de las obligaciones de La Compradora se producirá en forma automática al solo vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna (salvo en los casos que específicamente se disponga lo contrario).

En todos los casos de mora las sumas adeudadas devengarán, en carácter de punitivo, un interés que se aplicará por el tiempo comprendido entre el vencimiento y el efectivo pago, pagadero y exigible juntamente con el capital. Dicho interés será equivalente a una vez y media la tasa promedio para operaciones de giro en descubierto no autorizado que perciba el Banco de la Provincia de Córdoba por el tiempo que dure la mora.

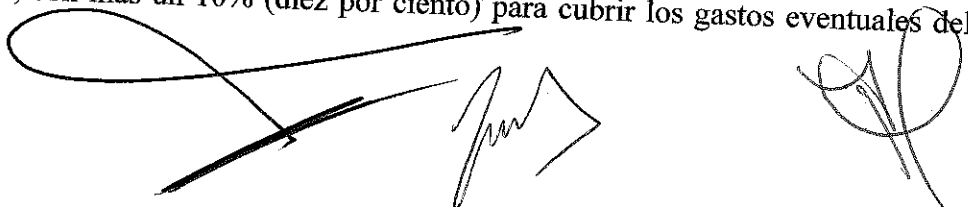
Asimismo, en el caso de cualquier obligación que se haya pactado en cuotas, la falta de pago de una de ellas ocasionará la caducidad del plazo de pago de las cuotas restantes de la misma obligación, las que se tornarán automáticamente exigibles, devengándose sobre el saldo total así conformado el interés punitivo establecido precedentemente.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de las obligaciones a cargo de La Compradora, facultará a la Vendedora a suspender toda y cualquier prestación a su cargo, y a resolver de pleno derecho el presente contrato, sin necesidad de interpelación judicial y/o extrajudicial alguna disponiendo libremente y a todos los efectos del terreno en el estado que se encuentre, bastando a tales efectos la comunicación fehaciente en tal sentido, perdiendo La Compradora, en beneficio de la Vendedora, el treinta por ciento (30%) por ciento del precio de compra o del valor de mercado del inmueble, lo que resulte mayor, a opción de la Vendedora.

Cualquier suma que la Vendedora deba restituir a La Compradora, será cancelada previo requerimiento expreso de La Compradora, en la misma cantidad de cuotas mensuales prevista para el pago del saldo de precio de la operación o en tres (3) cuotas iguales, mensuales y consecutivas a opción de la Vendedora, sin intereses ni accesorios, venciendo en todos los casos la primera cuota a los sesenta (60) días de solicitada la restitución por La Compradora.

XIV. RENUNCIA A LA TRABA DE LA LIBRE DISPONIBILIDAD DEL LOTE

XIV.1. En caso de controversia judicial entre las partes, las medidas precautorias que eventualmente se dictaren a pedido de La Compradora solo podrán afectar la unidad objeto del presente. Si el lote no conformara una unidad jurídica individual por no haberse finalizado los trámites pertinentes, la Vendedora, podrá a su exclusivo arbitrio y a efectos de suplir las medidas precautorias que eventualmente se solicitaren, depositar en los autos respectivos y a la orden del Juez interviniente, la suma nominal que hubiese sido abonada por La Compradora, con más un 10% (diez por ciento) para cubrir los gastos eventuales del litigio.



De esta manera La Compradora, renuncia expresamente y le queda terminantemente negado el derecho a enervar, trabar o afectar de manera alguna la libre disponibilidad del resto de la Urbanización y de los lotes ajenos al litigio, y en general todo tipo de medida precautoria de cualquier naturaleza que pudiere afectar la libre disponibilidad de los lotes ajenos al litigio. Si La Compradora, violando esta cláusula solicitare y obtuviere tales restricciones, la Vendedora podrá requerir su levantamiento, con más una multa a cargo de La Compradora equivalente al tres por ciento (3%) diario del precio de venta del lote por todo el tiempo que dure la interdicción.

XV. ANEXOS

XV.1. Forman parte del presente contrato los siguientes ANEXOS:

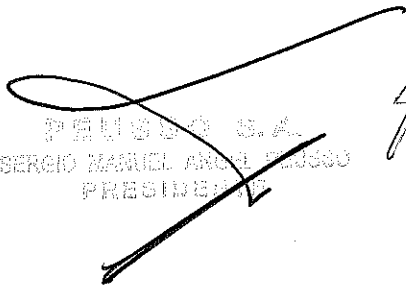
ANEXO I: Croquis de ubicación del Lote

ANEXO II: Estatuto y Reglamento Interno de PUERTO DEL ÁGUILA – COUNTRY NÁUTICO S.A.

XVI. DOMICILIOS Y JURISDICCION

XVI.1. A todos los efectos del presente, las partes constituyen domicilio en los enunciados en el encabezado, donde serán válidas las notificaciones que se practiquen. Por cualquier divergencia que se pudiere suscitar entre las partes y emanadas del presente convenio, ambas se someten en forma voluntaria a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Córdoba, renunciando en forma expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción de excepción que le pudiera corresponder.

En un todo de conformidad, y previa su lectura y ratificación, se firman dos ejemplares del presente de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Córdoba, a los 19 días del mes de Junio del año 2015.


PUSSO S.A.
SERGIO MANUEL ARCA PUSSO
PRESIDENTE

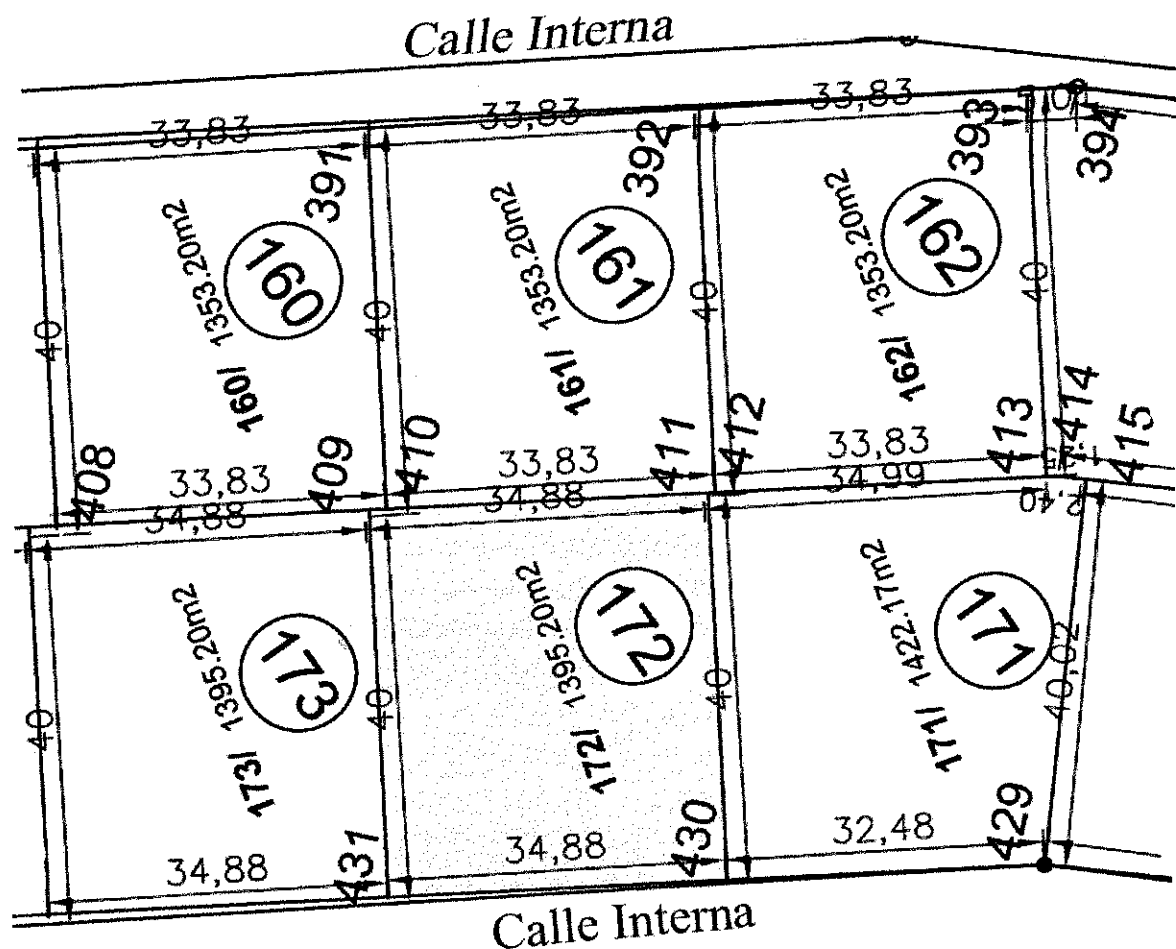
JAGUARY MINK S.A.


Ing. MARCELO L. ROGGIO
VICEPRESIDENTE


INGENIA GRUPO CONSULTORES S.A.
ING. MARIELA BARALLE
PRESIDENTE

ANEXO I : URBANIZACIÓN "PUERTO DEL ÁGUILA"

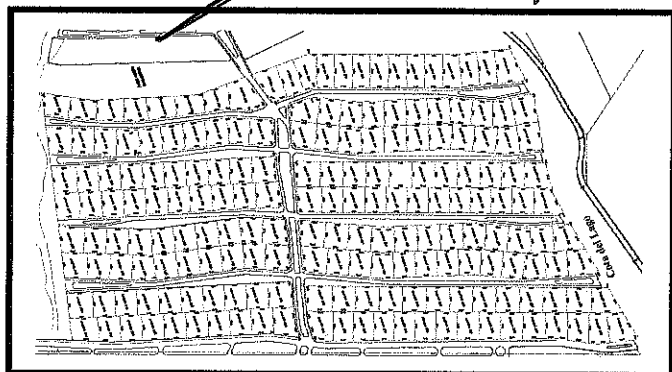
Departamento SANTA MARÍA
Pedanía POTRERO DE GARAY



~~PRIMERO S.A.
GERENIO MANUEL ANGELO PENSICO
PRESIDENTE~~

JAGUARY, INK S.A.
Ing. MARCELO L. ROGGIO
VICEPRESIDENTE

~~INGENIA GRUPO CONSULTOR S.A.
Ing. MARIO F. BARALLE
PRESIDENTE~~



NOTA: Las dimensiones lineales y de superficie consignadas son indicativas, estando sujetas a variaciones, siendo las definitivas las que resulten del plano final que apruebe la Dirección de Catastro



Etapas I
Lote 172