MODELO DE CONTRATO DE MUTUO A SUSCRIBIRSE CONTRA EL EFECTIVO FONDEO DEL PROYECTO A SER PUBLICADO

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los trece (13) días del mes de Noviembre de 2019, entre Guido Augusto Quaranta, D.N.I. N° 28.233.423, con domicilio en la calle Arenales 2189 de la Ciudad de Buenos Aires, **en su carácter de Presidente de Se-Socio S.A. PFC, actuando como Administrador y Agente de Cobros y Pagos del Fideicomiso SeSocio I** (en adelante **"EL MUTUANTE")** por una parte, **Los Ángeles SRL,** representada en este acto por su Presidente, **Sr. Miguel E. FUCHS,** DNI N° 4.517.209 (en adelante **"Los Angeles"** y/o **"LA MUTUARIA" indistintamente**) por la otra parte, acuerdan celebrar el presente contrato de mutuo con garantía ordinaria sobre el patrimonio de la sociedad.

El **MUTUANTE** y La **MUTUARIA,** según corresponde, declaran que:

a) Qué, **Los Ángeles** es una sociedad anónima debidamente constituida, válidamente existente y vigente bajo las leyes de la República Argentina.

b) Qué, **Los Ángeles** cuenta con todos los requisitos societarios, legales, facultades y poderes para llevar a cabo sus actividades, así como para poseer, alquilar, usar, operar y disponer de todos sus bienes, encontrándose debidamente autorizada para desarrollar sus actividades.

c) Qué, **Los Ángeles** se encuentra plenamente facultadas para la celebración del presente contrato y el cumplimiento cabal y efectivo de todas las obligaciones que del mismo se derivan. Asimismo, **LA MUTUARIA** garantiza que no se encuentra impedida ni inhibida para efectuar el presente contrato.

d) Qué, **Los Ángeles** no tiene conocimiento de ninguna acción judicial o extrajudicial, proceso, reclamo, arbitraje o investigación pendiente en su contra, que involucre sus activos ni contra ningún funcionario, directores o empleados;

PRIMERA: Objeto.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

Por el presente el **MUTUANTE** otorga a la **MUTUARIA** un préstamo por la cantidad de **Pesos Dos Millones Cuatrocientos Mil ($ 2.400.000,00.-) (el "Préstamo")**

Asimismo, las partes acuerdan que los fondos provistos por el **MUTUANTE** deberán ser aplicados a capital de trabajo de conformidad con lo especificado en el Proyecto (acompañado como Anexo I a la carta oferta de fecha 29/11/2019), pudiendo el **MUTUANTE** solicitar la revisión de los libros contables de la **MUTUARIA** y realizar una auditoría de conformidad con lo especificado en la cláusula séptima del presente contrato.

SEGUNDA: Repago.

LA MUTUARIA se obliga a cancelar la totalidad del **Préstamo** (Capital e Intereses) dentro del plazo de doce (12) meses contados a partir de la acreditación de los fondos en la cuenta bancaria informada ("plazo de Devolución del Préstamo"). Dicho pago se deberá hacer dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de doce (12) meses antedicho, mediante una transferencia

TERCERA: Intereses.

LA MUTUARIA se obliga a vender la producción de materia prima y/o sus productos derivados obtenidos con los fondos del **Préstamo** durante la campaña 2019-2020, y de conformidad con las previsiones establecidas en el Proyecto, en un plazo máximo de doce (12) meses a contar desde la acreditación de los fondos del **Préstamo** en la cuenta bancaria de **LA MUTUARIA.**

Asimismo, **LA MUTUARIA** se compromete a pagar una tasa de interés fija, siendo la misma de un 90% anual en pesos argentinos.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

Asimismo, la **MUTUARIA** deberá adicionar el veintiuno por ciento (21%) en concepto de IVA, al pago de los intereses devengados en virtud del presente contrato de mutuo.

La falta de pago en término constituirá a la **MUTUARIA** automáticamente en mora y habilitará al **MUTUANTE** a ejecutar el presente contrato sin necesidad de interpelación previa, haciéndose exigible la totalidad de la deuda, de pleno derecho. A partir de la constitución en mora regirá, a cargo de la **MUTUARIA**, un interés retributivo que será a opción del **MUTUANTE**: a) el interés pactado en la presente cláusula de este contrato; o b) un interés equivalente a la multa establecida en la cláusula cuarta. Ambos intereses se capitalizarán semestralmente.

CUARTA. Cláusula penal moratoria.-

Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula precedente las partes acuerdan que **LA MUTUARIA** pagará, por cada día de retraso en el pago del capital y/o intereses adeudados, la suma de Quinientos Dólares Estadounidenses (U$S 500) en concepto de penalidad por el aludido retraso, sin perjuicio de la indemnización que pudiere corresponder por daños ulteriores.

QUINTA: Garantía.

En este acto, la MUTUARIA ofrece en garantía un lote de terreno de 17 hectáreas 6150 m2 ubicado en la calle L y 19, Bowen, General Alvear, Padrón territorial 18/14148-1, nomenclatura catastral 18-99-00-0500-510846-000-4, propiedad de Los Angeles SRL inscripto en la Matrícula 19680/18 del Registro de la Propiedad de San Rafael, Mendoza. La constitución de la garantía se perfeccionará mediante la suscripción de un Boleto de Compra-Venta en relacion al referido Lote.

SEXTA: Pagos anticipados.

La **MUTUARIA** podrá efectuar pagos anticipados para la cancelación total o parcial del préstamo, sin ningún costo o recargo adicional, previa conformidad del **MUTUANTE**. El anticipo de dichos pagos no dará derecho a la **MUTUARIA** a realizar descuento alguno respecto del capital o los intereses que debieran devengarse.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

SÉPTIMA: Lugar de pago. Pago.

La **MUTUARIA** deberá proceder a cancelar el **Préstamo** con más los intereses devengados realizando una transferencia

LA MUTUARIA deberá enviar a **EL MUTUANTE** dentro de dos días hábiles posteriores a la venta de la uva, la liquidación donde informará la siguiente información:

- Declaraciones juradas y/u otros documentos que deban ser presentados ante los Organismos Reguladores correspondientes;
- Copia de los impuestos abonados.

En el supuesto que no hiciera entrega de la liquidación en el plazo pactado, deberá abonar una multa diaria de USD 500 + IVA (Quinientos Dólares Estadounidenses + IVA) por cada día hábil de demora.

En el caso que aplique, **EL MUTUANTE** aplicará la multa que será facturada por separado en cuanto realice el envío de la liquidación demorada y **EL MUTUANTE** pueda calcular el importe total de mora.

El **MUTUANTE** tendrá el plazo de NOVENTA (90) días hábiles para impugnar la liquidación de los intereses y reclamar, por cualquier medio, incluyendo correo electrónico, cualquier diferencia que pudiera existir. Asimismo, **LA MUTUARIA** permitirá a **EL MUTUANTE** realizar una auditoría en cualquier momento, a fin de cotejar cualquier diferencia que pudiera llegar a existir en la liquidación enviada. En caso de existir una diferencia superior al cinco por ciento (5%) en desmedro de **EL MUTUANTE**, **LA MUTUARIA** deberá abonar a **EL MUTUANTE** las sumas adeudadas omitidas, más una penalidad equivalente a cinco (5) veces las sumas adeudadas omitidas, y los costos de la auditoría.

OCTAVA: Impuesto de Sellos y Gravámenes.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

Las partes acuerdan que el impuesto de sellos de este contrato, en caso de corresponder, será soportado en su totalidad por **LA MUTUARIA.**

Asimismo, todos los pagos sobre este contrato serán efectuados sin deducción y absolutamente libres de cualquier gravamen, sea impuestos, aranceles, cargos, honorarios, deducciones, retenciones, percepciones o condiciones de cualquier naturaleza, impuestos que en el futuro puedan ser establecidos por cualquier autoridad gubernamental (municipal, provincial o nacional), salvo que **LA MUTUARIA** estuvieren obligados por ley a efectuar dicha deducción, percepción o retención; debiendo en dicho caso entregar el certificado correspondiente.

NOVENA: Jurisdicción y Competencia. Domicilios.

Las partes constituyen domicilios en los denunciados al comienzo y se someten a la ley, jurisdicción y competencia de los tribunales nacionales ordinarios en lo comercial de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero a jurisdicción que pudiera corresponderles.

Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones entre las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, todos los involucrados señalan como sus respectivos domicilios los indicados en el encabezamiento de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito, incluyendo los medios electrónicos.

DÉCIMA: Interpretación. Manifestación Expresa.

Las Partes acuerdan que para dirimir cualquier conflicto, en la interpretación del presente contrato, se tendrá especialmente en cuenta el proyecto redactado y publicado por **Los Ángeles,** acompañado en el Anexo I de la carta oferta de fecha 29/11/2019 (*"El Proyecto"),* e integrante del presente contrato.

LA MUTUARIA manifiesta de forma expresa lo siguiente: i) haber leído cada una de las cláusulas; ii) entender los alcances legales que tienen las mismas; y iii) estar de acuerdo con la celebración del presente contrato conforme a estas cláusulas libremente convenidas entre las partes.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

Las partes –La **MUTUANTE** y **LA MUTUARIA**- manifiestan encontrarse en pleno uso de sus facultades y en señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y sus Anexos, sin que para ello haya mediado vicio alguno de consentimiento o dolo que lo invalide o dificulte su cumplimiento, firman al pie del presente en dos (2) ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, a los 13 días del mes de Noviembre de 2019.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

FIRMAS CERTIFICADAS
EN FOJA FO 016147992
ANEXO/S
14-11-2019

RUT E. MARINO
MAT. 4208
ESCRIBANA

BOLETO DE COMPRAVENTA

EN GARANTIA

Entre el Fideicomiso SESOCIO I, representado en este acto por el Sr. Guido A. QUARANTA, DNI 28.233.423, actuando en calidad de Administrador y Agente de Cobros y Pagos del referido Fideicomiso, por ser el Presidente de Se-Socio SA PFC, con domicilio especial en la cale Arenales 2189 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte denominado en adelante COMPRADOR, y por la otra parte denominada en adelante VENDEDOR, "LOS ANGELES S.R.L", C.U.I.T. 33-59124144-9, inscripta por ante el Registro Público de Comercio de Mendoza con fecha 1 de agosto de 1979, bajo el Legajo 821 Nº 6031, Fs. 31 Tº 18 A de Sociedad de Responsabilidad Limitada,

representada en este acto por el señor Miguel E. FUCHS con documento nacional de identidad Nº 4.517.209, en su carácter de Socio Gerente, convienen celebrar el presente **BOLETO DE COMPRAVENTA,** en garantía del mutuo suscripto por las partes con fecha 28/10/2019 que las partes firman por separado y que a todos sus efectos consideran parte del presente convenio como **Lote de terreno de 17 hectáreas 6150 m2 ubicado en la calle L y 19, Bowen, General Alvear, Padrón territorial 18/14148-1, nomenclatura catastral 18-99-00-0500-510846-000-4, propiedad de Los Angeles SRL inscripto en la Matrícula 19680/18 del Registro de la Propiedad de San Rafael, Mendoza ("El Lote" y/o "El Inmueble Rural" indistintamente),** conforme las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA – ANTECEDENTES

1. El VENDEDOR ha adquirido, en forma definitiva, por escritura de fecha 13 de septiembre de 2018 pasada ante el Escribano Sebastian Andres MARTINEZ BARON, al folio 192 del Registro Notarial número 745 del Partido de General Alvear, Provincia de Mendoza a su cargo, dos (2) fracciones de campo en la localidad de Bowen, Partido de General Alvear, Provincia de Mendoza, con frente a la calle L s/n entre las calles 19 y esquina

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

suroeste, con todo lo plantado y edificado en el lote de terreno designado en el correspondiente título, con una superficie total de: Fracción II: 17 hectáreas 6150 m2.-, Padrón territorial 18/14147-3 y Padrón territorial 18/14148-1 Nomenclatura catastral 18-99-00-0500-510846-0000-4.-

2. Con fecha 29/10/2019 LOS ANGELES SRL remitió una Carta Oferta a Se-Socio SA PFC relacionada con la publicación del Proyecto "*Los Ángeles*", en el sitio web www.sesocio.com, con el objetivo de recaudar la suma de **Pesos Dos Millones Cuatrocientos Mil ($ 2.400.000,00.-)** para ser aplicados a capital de trabajo (ver Anexo I de la Carta Oferta mencionada);
3. Con fecha 29/10/2019 dicha Carta Oferta fue aceptada tácitamente por Se-Socio SA PFC y el Fideicomiso SeSocio I, por haberse publicado efectivamente el Proyecto en el mencionado sitio web;
4. Con fecha 29/10/2019 los inversores del Fideicomiso SeSocio I, recaudaron la suma indicada en el Proyecto publicado; y
5. Con fecha 29/10/2019 el Fideicomiso SeSocio I, en carácter de MUTUANTE, y Los Angeles SRL, en carácter de MUTUARIA, suscribieron un contrato de mutuo (el "Contrato de Mutuo") por la suma de **Pesos Dos Millones Cuatrocientos Mil ($ 2.400.000,00.-)** (el "Préstamo"), garantizado mediante el presente Boleto de CompraVenta.

SEGUNDA – OBJETO

Siempre y cuando el VENDEDOR incurra en mora en el pago de lo adeudado al COMPRADOR, según lo establecido en la cláusula TERCERA, el VENDEDOR, VENDE libre de obligaciones, ocupantes y gravámenes, con excepción de los que obligatoriamente deban constituirse por aplicación del régimen de Propiedad Horizontal, y el COMPRADOR, COMPRA, la fracción II antes mencionada.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

TERCERA - CONDICIÓN SUSPENSIVA

La ejecutabilidad del presente Boleto de Compraventa se encontrará condicionado a la falta de pago por parte del VENDEDOR del Préstamo solicitado al COMPRADOR en el marco del Contrato de Mutuo (según surge de la cláusula PRIMERA).

De conformidad con la cláusula quinta del Contrato de Mutuo que forma parte

integrante del presente Boleto de Compraventa, el VENDEDOR se comprometió al otorgamiento del presente Boleto en garantía de las obligaciones allí contraídas frente al COMPRADOR.

En consecuencia, en el caso en que el VENDEDOR no abonara en tiempo y forma el Préstamo solicitado y otorgado por el COMPRADOR mediante el Contrato de Mutuo suscripto entre las Partes, el COMPRADOR tendrá derecho a ejecutar el presente Boleto de Compraventa y a compensar el precio de compra determinado en este Boleto con los importes adeudados por el VENDEDOR en el marco del Contrato de Mutuo.

En el caso en que el VENDEDOR abonará al COMPRADOR la totalidad de las sumas establecidas en el Contrato de Mutuo, el presente Boleto de Compraventa se resolverá en forma inmediata, no teniendo ninguna de las Partes nada que reclamarse, y quedando el VENDEDOR autorizado a vender el Inmueble rural a un tercero.

CUARTA – PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total de la compraventa del Lote se establece en la suma de **Pesos Dos Millones Cuatrocientos Mil ($ 2.400.000,00.-) (el "Precio")**, el que se considerará totalmente pago y satisfecho mediante la compensación con los importes adeudados por el VENDEDOR al COMPRADOR en virtud del Contrato de Mutuo firmado entre las Partes.

Se deja en evidencia que en ningún momento el VENDEDOR podrá solicitar al COMPRADOR el pago del Precio, siendo necesaria el cumplimiento de la condición suspensiva establecida en la cláusula TERCERA, y el que se compensará con las sumas adeudadas por el VENDEDOR al COMPRADOR por el Contrato de Mutuo.

A los efectos fiscales únicamente, se deja constancia que al día del presente el valor total de la transacción resulta equivalente a **Pesos Dos Millones Cuatrocientos Mil ($ 2.400.000,00.-)**.

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

QUINTA – ESCRITURACIÓN

En caso de corresponder, las Partes se obligan a otorgar la escritura traslativa de dominio dentro del plazo máximo de 60 (Sesenta) días a contar desde el vencimiento

del Plazo de Devolución del Préstamo establecido en el contrato de mutuo suscripto entre las Partes. Si el VENDEDOR incumpliere con su obligación de escriturar dentro del plazo previsto, o si la escritura de compraventa no se otorgare dentro de dicho plazo por no haber cumplido éste con sus obligaciones, incurrirá en una pena diaria de u$s 200,00 (Doscientos dólares estadounidenses) por cada día de atraso en la escrituración y además será responsable por las diferencias de valores impositivos que pudieren surgir, así como de las pérdidas de exoneraciones que la demora pudiera ocasionar.

El VENDEDOR se obliga a exhibir al Escribano designado para autorizar la respectiva escritura de compraventa, con una anticipación no menor a los diez días de la fecha fijada para la misma, toda la documentación que sea legalmente necesaria para dicho otorgamiento otorgándose fotocopia de los correspondientes recaudos.

La escritura traslativa del dominio del Lote se perfeccionará por ante la Escribanía MEOLI, con oficinas en Lavalle 1362, 1°, "2", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Teléfono 4371-1019 y/o la que en su futuro designe el COMPRADOR. Dicha transmisión de dominio se realizará en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y con los impuestos, tasas, contribuciones y facturas de servicios públicos pagados hasta la fecha de entrega de la posesión. Los gastos, impuestos y honorarios del presente boleto, serán abonados por el VENDEDOR. Todos los gastos, impuestos y honorarios que demande la escrituración, serán soportados íntegramente por el VENDEDOR, como así también la confección de la Cédula Catastral, en caso de encontrarse vencida; quedando por cuenta del VENDEDOR los gastos que se originen por la confección y aprobación de los planos de subdivisión, confección de la Cédula Catastral por primera vez y el pago del Impuesto a las Ganancias.-

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

SEXTA – ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL LOTE INSTRUMENTACIÓN DE SALDO DEL PRECIO AL OTORGARSE LA ESCRITURA TRASLATIVA DEL DOMINIO

El VENDEDOR deberá, en caso de corresponder, entregar el Lote objeto del presente Boleto de Compraventa, libre de ocupantes a cualquier título y en las condiciones establecidas, dentro del plazo máximo de sesenta (60) días de haber vencido el Plazo de Devolución del Préstamo, siempre y cuando a esa fecha el

VENDEDOR no hubiere cancelado el crédito que el COMPRADOR posee contra él en virtud del Contrato de Mutuo. La posesión se entregará simultáneamente con el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

SÉPTIMA – MEDIDAS.

El COMPRADOR declara conocer y aceptar las diferencias que en más o en menos pudieren existir en cuanto a las áreas determinadas en el plano.

OCTAVA – COMUNICACIÓN PREVIA A LA ENTREGA REAL O FICTA DEL LOTE.

El COMPRADOR deberá recibir la posesión del Lote dentro del plazo máximo de diez (10) días de recibir del VENDEDOR comunicación por medio fehaciente, estableciendo que el Lote se encuentra en estado de ser ocupada en las condiciones referidas en el presente Boleto de Compraventa. Transcurrido el plazo antedicho, ocupe o no el Lote el COMPRADOR, se considerará verificada la entrega de la misma (entrega u ocupación ficta). Si la entrega (real) del Lote no se verificare por no estar el COMPRADOR al día en el cumplimiento de las obligaciones asumidas, igualmente se considerará verificada la entrega ficta del Lote objeto del presente contrato (entrega u ocupación ficta) en la forma y plazos establecidos precedentemente. El plazo de las acciones previstas por el Código Civil y Comercial de la Nación comenzará a correr a partir del momento en que se verifique la entrega real o ficta del Lote.

NOVENA – OBLIGACIONES DEL COMPRADOR A PARTIR DE LA ENTREGA REAL O FICTA DEL LOTE

A partir de la entrega real o ficta del Lote el COMPRADOR se obliga especialmente a: 1.- Pagar los consumos, gastos comunes y los gastos y honorarios de la Administración en la proporción que a su/s unidad/es corresponda, así como cualquier otro gasto que correspondiere de acuerdo a lo establecido en éste compromiso; 2.- Pagar puntualmente los Impuestos Nacionales, Provinciales o Municipales que graven al Lote en su totalidad y/o en la proporción correspondiente a el Lote, según corresponda; 3.- Mantener, en caso de ocupación real, el debido cuidado, vigilancia y conservación del bien; y 4.- Permitir el ingreso al Lote de las

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

personas designadas por los entes de control a los efectos de realizar las inspecciones que fueren necesarias.

DÉCIMA – PENALIDADES

Para asegurar el cumplimiento en plazo y forma de todas y cada una de las obligaciones, se convienen las siguientes sanciones: 1) Incumplimiento del VENDEDOR: A) Cumplimiento Tardío: Si el VENDEDOR no entregare el Lote en el plazo establecido en la Cláusula QUINTA, computado en la forma prevista en dicha cláusula, y/o no otorgare la escritura de compraventa de acuerdo a lo establecido en este Boleto de Compra Venta, en tales casos, comenzará a devengarse a partir del respectivo vencimiento y por cada mes de atraso, una multa mensual equivalente al uno por ciento (1,00%) de las cantidades entregadas por el COMPRADOR al momento en que se produzca el incumplimiento. Dicha multa se generará hasta el día en que el VENDEDOR notifique al COMPRADOR haber dado cumplimiento a la obligación omitida, o hasta que se acumule una multa equivalente al Veinte por ciento (20%) del precio pactado, siendo el porcentual señalado la cuantía máxima que en concepto de daños y perjuicios podrá reclamar al vendedor con motivo de ocurrencia del supuesto previsto en el presente acápite. No será considerado cumplimiento tardío todas aquellas demoras o inejecución total o parcial de las prestaciones que se asumen en el presente por razones no imputables a la responsabilidad del VENDEDOR; B) Incumplimiento Definitivo: Si el VENDEDOR a los sesenta (60) dias siguientes al vencimiento de los plazos antes referidos -computándose los plazos primitivos y adicionales correspondientes- no hubiere dado cumplimiento a las obligaciones referidas, en tal caso, el incumplimiento podrá considerarse como definitivo. En caso de incumplimiento definitivo del VENDEDOR, el COMPRADOR podrá optar entre: a) la resolución del contrato y la devolución por parte del VENDEDOR de las sumas entregadas a cuenta del precio, debiendo en forma simultánea el COMPRADOR proceder a la devolución del Lote objeto del contrato en caso de que ya estuviere en la tenencia de la misma; o b) exigir su cumplimiento forzoso y en ambos casos exigir en forma acumulativa el pago de una pena equivalente al Veinte por ciento (20%) del precio pactado, todo ello sin perjuicio de la reparación económica integral de los daños y perjuicios irrogados. No será considerado incumplimiento definitivo todas aquellas demoras o inejecución

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

total o parcial de las prestaciones que se asumen en el presente por razones no imputables a la responsabilidad del VENDEDOR 2) Incumplimiento del COMPRADOR: Si el incumplimiento fuere del COMPRADOR, el VENDEDOR podrá optar entre la resolución del presente Boleto de Compraventa o por su cumplimiento forzado, y en ambos casos exigir en forma acumulativa el pago de una pena equivalente al Veinte por ciento (20%) del precio pactado, todo ello sin perjuicio de la reparación económica integral de los daños y perjuicios irrogados en los casos en que así se prevé en forma expresa en el presente Boleto de Compraventa. El VENDEDOR queda facultado desde ya para compensar automáticamente lo pagado a cuenta del precio con la pena acordada hasta las sumas concurrentes en los casos que correspondiere. Para el caso que el incumplimiento se produjere luego de que el COMPRADOR hubiere recibido la posesión real o ficta del Lote, y que correspondiendo la restitución de la tenencia del bien ésta no se efectuare, deberá pagar además a contar de la orden judicial que imponga tal restitución, una pena diaria equivalente al 0,8% del precio pactado por cada día atraso o demora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del resto de las sanciones previstas anteriormente. El COMPRADOR tendrá derecho a que se le reintegre lo abonado por gastos comunes y demás prestaciones de cualquier naturaleza durante la ocupación precaria en el caso de que tuviere que restituir el bien al VENDEDOR como consecuencia de su incumplimiento.

DÉCIMA PRIMERA - MORA

La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas se producirá de pleno derecho, y sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna, por el sólo vencimiento de los plazos acordados, o por la realización u omisión de cualquier clase de acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo pactado. Que a todos los fines y efectos del presente contrato las partes acuerdan imprimir al presente contrato el carácter de título ejecutivo conforme lo dispuesto en artículo 523, inciso 1* y ccdtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires.

DÉCIMA SEGUNDA – GASTOS POR INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR.

Todos los gastos y honorarios que se devenguen por gestiones judiciales o

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

extrajudiciales que deban realizarse como consecuencia del incumplimiento del COMPRADOR, serán de cargo de éste, como asimismo los correspondientes a la escrituración judicial para el caso de que por su culpa u omisión, no hubiere procedido al otorgamiento de la escritura traslativa del dominio a su favor en los plazos establecidos en la cláusula Séptima del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA - SOLIDARIDAD E INDIVISIBILIDAD

Los derechos y obligaciones emergentes del presente contrato son indivisibles hasta su total cancelación o extinción, acordándose asimismo la solidaridad para el caso de pluralidad de integrantes del COMPRADOR.

DECIMA CUARTA - MANIFESTACIONES.

Con relación al Patrimonio de la Sociedad (y en especial al Inmueble rural), el VENDEDOR no podrá tomar ni otorgar préstamos ni constituir ningún tipo de gravámenes ni otros derechos personales o reales, con excepción de las servidumbres que obligatoriamente debiera otorgar a las empresas prestadoras de servicios públicos, a la Municipalidad o a la Provincia por imperio legal. También podrá aceptar a su favor créditos, con o sin garantía hipotecaria, por el saldo de precio sobre las unidades vendidas a los compradores, en los términos que estipule el Boleto de Compraventa.

El COMPRADOR manifiesta que no es persona expuesta políticamente.

DÉCIMA QUINTA – NUEVOS TRIBUTOS Y PÉRDIDA DE EXENCIONES

I) Todo nuevo tributo o aumento de tasa de los actuales, ya sea por vía directa o por derogación de exoneraciones actuales, que graven en el futuro este Boleto y/o la compraventa en cumplimiento de la misma, serán de cargo del VENDEDOR. Asimismo, la parte que por su culpa ocasionare la pérdida de exoneraciones tributarias que pudieren corresponder, cargará con la totalidad de los tributos devengados, inclusive los que por Ley o éste contrato fueren de cargo de la otra parte. II) Los tributos que se crearen en el futuro y el aumento de tasa de los actuales, que graven la construcción y/o el Lote que se compromete, serán de cargo del VENDEDOR. Para el caso de que dichos tributos recayeren o afectaren la totalidad del edificio, los mismos serán soportados por el VENDEDOR en la proporción

LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

correspondiente de la superficie que adquiere, respecto de la superficie total del edificio, y serán abonados por éste en forma inmediata de serles exigidos. III) El precio pactado fue determinado en base a la alícuota del Impuesto al Valor Agregado vigente a la fecha de suscripción del presente compromiso; en consecuencia la incidencia en la construcción de todo aumento de dichas tasas, y los tributos que se creen que incidan incrementando el costo de la construcción, serán de cargo del COMPRADOR, en la proporción que corresponda a el Lote prometida en venta, para lo cual se tendrá en cuenta su superficie en relación con la superficie total del Edificio, y el monto de los mismos será abonado también en forma inmediata de serle exigido.

DÉCIMA SEXTA – CESIÓN DE DERECHOS

El VENDEDOR no podrá ceder los derechos emergentes del presente Boleto de Compra Venta.

En caso que se cumpla la condición suspensiva el COMPRADOR, podrá ceder los derechos emergentes del presente Boleto de Compraventa En su caso, el cesionario deberá entregar todos los datos personales que se le requieran, constituir domicilio especial y demás requerimientos de la Escribanía designada.-

DÉCIMA OCTAVA – COMUNICACIONES VÁLIDAS

Las partes aceptan como válidas las notificaciones realizadas mediante carta documento o por cualquier otro medio auténtico y fehaciente, dirigido a los domicilios constituidos en el presente instrumento.

DÉCIMA NOVENA – DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN

Para todos los efectos judiciales extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, las partes constituyen como domicilios especiales, donde serán válidas todas las notificaciones, judiciales o extrajudiciales, derivadas de la aplicación o ejecución del presente documento: a)

"A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires y b) El COMPRADOR en la calle Arenales 2189, CABA Para cualquier controversia derivada del presente convenio las partes acuerdan la jurisdicción del Fuero Nacional en lo Civil del Poder Judicial de la Nación, con prescindencia de cualquier otro tipo de fuero o jurisdicción.

VIGÉSIMA - INFORMES

Se deja constancia que se han solicitado informes de dominio e inhibiciones al Registro de la Propiedad, los que fueron informados con fecha 13/03/2019,, bajo los números 14.191/5 (dominio) y 14.195/0 (inhibiciones).

RATIFICANDOSE en lo expresado y en prueba de conformidad, suscriben el presente en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Moreno, jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, a los ** días del mes de ** de 2019.-

COMPRADOR

VENDEDOR

Por LOS ANGELES S.R.L.

Miguel E. FUCHS

POR LOS ANGELES S.R.L.
MIGUEL FUCHS
SOCIO GERENTE

FIRMA/S CERTIFICADA/S
EN FOJA FO 161147992
BS. AS. 14-11-2019

RUT E. MARINO

COLEGIO DE ESCRIBANOS
CIUDAD DE BUENOS AIRES
CAPITAL FEDERAL - REPUBLICA ARGENTINA

ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404

F 016147992

Buenos Aires, 14 de Noviembre de 2019. En mi carácter de escribano Titular del Registro 1797 de la Capital Federal.----------

CERTIFICO: Que la/s Firma que obra/n en el documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número 182 del LIBRO número 65.- , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican: **Miguel Eduardo FUCHS (DNI 4.517.209).** Justifica identidad mediante la exhibición del documento citado.- Manifiesta intervenir en su carácter de Socio Gerente de la sociedad que gira bajo la denominación "LOS ANGELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA"

Exhibe copia certificada de la cesión de cuotas expedida por el Escribano Francisco Javier Guardiola, notario titular del Registro 353 de la Ciudad y Provincia de Mendoza, formalizada por escritura número 104 de fecha 12 de agosto de 1987, pasada al folio 308 del Registro 143 de la Ciudad y Provincia de Mendoza, a cargo del escribano Roberto C Peters disponiéndose la inscripción de la cesión por resolución judicial de fecha 4 de diciembre de 1987.- La presente no juzga sobre el contenido y forma del documento ni ha sido redactada por la certificante. Se certifica firma en modelo de contrato de mutuo y boleto de compraventa en garantía que consta emitido en la Ciudad de Moreno, Provincia de Buenos Aires y carece de día y mes de emisión.

MARINO
4208
ESCRIBANA