



Andrea Fantana Seifi

ANDREA FANTANA SEIFI
ESCRIBANA PÚBLICA
REG. 580 - COF. DGBA

ESCRITURA DE VENTA E HIPOTECA
Otorgada por PRYORIS S.A.
A favor de "FUNDO SAN JUAN S.A." -
Escritura N° 136 "A" - 2006.-

ESPACIO INUTILIZADO



2006340220 Of: 23/08/2006



ANDREA FERRARI SE
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 580 - CORDOBA

2006340220 Of: 15/08/2006



N 006565836

CECRA - LEY 404 GCBA

LETRIFICACION

060808322359



08/08/2006 \$20.00 12:57:05

1 Folio 304.- PRIMERA COPIA.- VENTA E HIPOTECA en PROVINCIA DE CORDOBA:

2 "PRYORIS S.A." a "FUNDO SAN JUAN S.A." y esta a "BANCO JULIO S.A.".- ESCRITURA

3 NUMERO CIENTO TREINTA Y SEIS.- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la

4 República Argentina, a tres días del mes de agosto del año dos mil seis, Yo Escribana Pública

5 autorizante, me constituyo en la calle Sarmiento 459, Segundo piso de esta Ciudad, a

6 REQUERIMIENTO: de las personas que se identifican como: Por una parte, Luis Alberto

7 BONESI, quien manifiesta ser argentino, nacido el 28 de enero de 1957, casado, titular del

8 Documento Nacional de Identidad numero 12.797.013, domiciliado en la calle Rocca 208 de la

9 Ciudad de Campana, Provincia de Buenos Aires; Por otra parte, Juan Carlos VISCONTI, quien

10 manifiesta ser argentino, nacido el 29 de diciembre de 1947, casado, titular del Documento

11 Nacional de Identidad número 7.999.952, domiciliado en la calle Montevideo 1557, quinto piso,

12 de esta Ciudad; y por una tercera parte Gustavo David JALIL, quien manifiesta ser argentino,

13 nacido el 25 de abril de 1959, divorciado, titular del Documento Nacional de Identidad número

14 12.998.638, domiciliado en la calle Guido 1982 de esta Ciudad; todos personas de mi

15 conocimiento doy fe en los términos del artículo 1001 del Código Civil.- PERSONERIA: EL

16 PRIMERO concurre en nombre y representación y en su carácter de Presidente de la Sociedad

17 denominada "PRYORIS S.A", C.D.I. 30-70270613-7, con domicilio legal en Avenida Las Heras

18 3899, tercer piso, departamento "I" de esta Ciudad, y sede Social en Avenida Las Heras 3898,

19 Oficina I, de esta Ciudad, según mas adelante se acreditará.- EL SEGUNDO concurre en

20 nombre y representación y en su carácter de Presidente de la Sociedad denominada "FUNDO

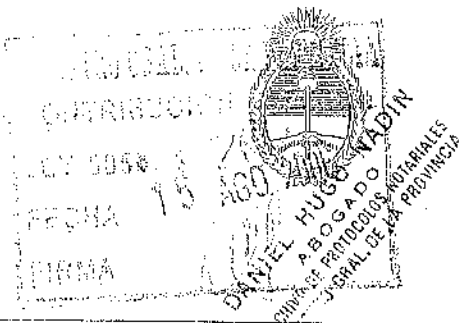
21 SAN JUAN S.A.", C.U.I.T. 30-68731906-7, con domicilio legal en la calle Montevideo 1557,

22 Quinto Piso, de esta Ciudad, según mas adelante se acreditará.- Y EL TERCERO concurre en

23 nombre y representación y en su carácter de Presidente de la Sociedad denominada "BANCO

24 JULIO S.A", C.U.I.T. 30-65744121-6, con domicilio legal en la calle Ituzaingó 169 de la Ciudad

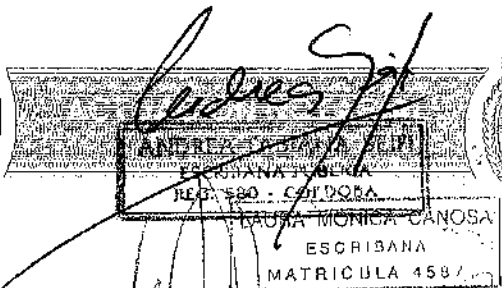
25 de Córdoba, Provincia del mismo nombre, según mas adelante se acreditará.- ACREDITACION



N 006565836

DE PERSONERIA: La personería invocada por el primero se acredita con: a) Estatuto Constitutivo formalizado por Escritura 69, de fecha 11 de abril de 1990, pasada al folio 226 del Registro Notarial 432 de esta Ciudad, autorizada por el Escribano César J. Ceriani Cernadas, la que se inscribió en Inspección General de Justicia, bajo el numero 2209, del Libro 107, Tomo A de Sociedades Anónimas, con fecha 23 de abril de 1990; b) Acta de Asamblea General Ordinaria y Unánime 12, de fecha 28 de diciembre de 2005, de elección de autoridades, pasada al folio 34; c) Acta de Directorio 25, de fecha 4 de enero de 2006, de distribución de cargos, pasada al folio 35; c) Acta de Directorio 26, de fecha 17 de julio de 2006, por la cual se autoriza el acto objeto de esta escritura, pasada al folio 36; todas del Libro de Actas de Asambleas y Directorio numero 1, rubricado en Inspección General de Justicia el 25 de junio de 1990, bajo el numero A 13308.- La personería invocada por el segundo se acredita con: a) Estatuto Constitutivo formalizado por Escritura 248, de fecha 29 de agosto de 1996, pasada al folio 965 del Registro Notarial 84 de esta Ciudad, autorizada por el escribano Ernesto G. Miguens, la que se inscribió en Inspección General de Justicia, bajo el numero 9901, del Libro 119, Tomo A, de Sociedades Anónimas, con fecha 10 de octubre de 1996; b) Acta de Asamblea General Ordinaria 10 de fecha 28 de octubre de 2005, de elección de autoridades, pasada al folio 62; c) Acta de Directorio 44 de fecha 19 de diciembre de 2005, de distribución de cargos, pasada al folio 63; d) Acta de Directorio 48 de fecha 31 de julio de 2006, por la cual se autoriza el acto objeto de esta escritura, pasada al folio 65 todas del Libro de Actas de Asamblea y Directorio numero 1, rubricado en Inspección General de Justicia el 2 de diciembre de 1997, bajo el numero 104995-97.- La personería invocada por el tercero se acredita con: a) Estatuto Constitutivo formalizado por escritura de fecha 6 de octubre de 1992, inscriptos en la ciudad de Córdoba, provincia del mismo nombre, con fecha 12 de noviembre de 1992, bajo el número 1806, Folio 7220, Tomo 29, Resolución Ministerio de Gobierno I.S.J. 502/92-B; b) Reforma de Estatutos adecuados a Ley 19.550, cambio denominación a Banco Julio S.A., inscripta con

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



N 006565837

1 ma 24 de noviembre de 1993, bajo el número 262, Folio 1049, Tomo 5, Resolución Ministerio
2 de Gobierno I.S.J. 100/93-B; c) Acta de Asamblea General Ordinaria 30 de fecha 2 de
3 Noviembre de 2004, donde se eligen las autoridades y se aceptan los cargos; d) Acta de
4 Directorio 796, de fecha 3 de Noviembre de 2004, donde se distribuyen los cargos del
5 Directorio; Toda la documentación mencionada en sus originales la he tenido a la vista para
6 este acto y fotocopias debidamente autenticadas incorporo a la presente, doy fe.- Y en los
7 caracteres invocados y acreditados manifestando que se encuentran vigentes por no haberle
8 sido revocado, suspendido ni limitado en forma alguna DICEN: PRIMERO: COMPRAVENTA
9 Que "PRYORIS S.A." VENDE a la Sociedad "FUNDO SAN JUAN S.A." un lote de terreno de
10 su propiedad, designado como: Un **LOTE UNO**, de forma irregular ubicado en el campo
11 denominado "La Puente" y "Cienaga", en Villa Alpina, Pedanía Los Reartes, Departamento
12 Calamuchita, de la Provincia de Córdoba, que mide y linda en su costado Oeste, línea
13 quebrada de tres tramos: línea 1-2, rumbo Nor-Este, un mil trescientos cincuenta y tres metros,
14 línea 2-3, rumbo Oeste, doscientos cuarenta y cuatro metros cincuenta y seis centímetros, línea
15 3-4, tres mil ciento cincuenta y ocho metros veintitrés centímetros, lindando en todos sus
16 tramos con de Jorge Ledesma; al Nor-Este, línea quebrada de veintidós tramos, que miden:
17 línea 4-5, un mil quinientos setenta y un metros dos centímetros, línea 5-6, un mil
18 seiscientos nueve metros doce centímetros, línea 6-7, doscientos sesenta metros ochenta y
19 dos centímetros, línea 7-8, ciento setenta y tres metros treinta y siete centímetros, línea 8-9,
20 cincuenta y cinco metros cuarenta y un centímetros, línea 9-10, ciento dieciocho metros nueve
21 centímetros, línea 10-11, setenta y siete metros cuarenta centímetros, línea 11-12, ciento
22 sesenta y nueve metros sesenta y seis centímetros, línea 12-13, rumbo Norte, sesenta y nueve
23 metros noventa y siete centímetros, línea 13-14, cincuenta y un metros dos centímetros, línea
24 14-15, rumbo Sud., mide ciento treinta y seis metros treinta y cuatro centímetros, línea 15-16,
25 ciento ochenta y un metros cuatro centímetros, línea 16-17, rumbo Sud, cincuenta y siete



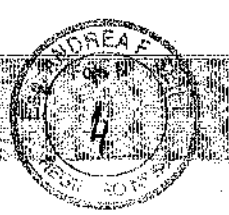
N 006565837

ros sesenta y cinco centímetros. línea 17-18, ciento setenta y seis metros cincuenta y ocho
centímetros, línea 18-19, rumbo Sud, ochenta y tres metros treinta y un centímetros, línea 19-
20, ciento setenta y ocho metros noventa y un centímetros, línea 20-21, ciento diez metros
once centímetros, línea 21-22, ciento treinta y cuatro metros cincuenta y nueve centímetros,
línea 22-23, doscientos cuarenta y un metros sesenta y tres centímetros, línea 23-24, rumbo
Oeste, ochenta y dos metros ochenta y cinco centímetros, línea 24-25, rumbo Este, un mil
doscientos cincuenta y nueve metros ochenta y cinco centímetros, lindando en los dos
primeros tramos con herederos de Castolo Pino, en los dieciocho tramos siguientes: con
ribera del Arroyo Paso del Corral y sucesores de Antonio Jaime y en los restantes tramos con
sucesores de Antonio Jaime; en el costado Este, línea quebrada de tres tramos, miden y
lindan: línea 25-26, rumbo Sud, dos mil ciento ocho metros noventa y ocho centímetros línea
26-27, rumbo Este, doscientos noventa y siete metros ochenta Centímetros, línea 27-28,
rumbo Sud, un mil ciento cincuenta y cuatro metros setenta y cuatro centímetros, lindando en
todos sus tramos con de Horacio Helena; su costado Sud, línea quebrada cuyos tramos
miden: línea 28-29, rumbo Nor-Oeste, doscientos treinta metros catorce centímetros, línea 29-
30, rumbo Oeste, ciento ochenta y un metros veinticinco centímetros, línea 30-31, rumbo Sud,
ciento treinta y nueve metros setenta y nueve centímetros, línea 31-32, rumbo Oeste, ochenta
y dos metros ocho centímetros, línea 32-33, rumbo Norte, noventa metros cincuenta y siete
centímetros, línea 33-34, rumbo Nor-Este, ciento ochenta y seis metros setenta y cuatro
centímetros, línea 34-35, rumbo Nor.-Oeste, cuatrocientos dieciséis metros ochenta y cuatro
centímetros, línea 35-36, doscientos cuarenta y cinco metros ochenta y ocho centímetros, línea
36-37, doscientos setenta y seis metros sesenta y siete centímetros, línea 37-38, ciento
veintiséis metros cuarenta y ocho centímetros, línea 38-39, ciento setenta y cuatro metros
cincuenta y nueve centímetros, línea 39-40, rumbo Sud, ciento noventa y dos metros dos
centímetros línea 40-41, rumbo al Nor-Oeste, doscientos veinte metros ochenta y cuatro

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



Lucas G. J.
REC. 580 - CORDOBA
NAURA MONICA CANOSA
ESCRIBANA
MATRICULA 458



N 006565838

1 centímetros, línea 41-42 rumbo Oeste, ciento setenta y siete metros treinta y un centímetros,
2 línea 42-43, rumbo Sud, doscientos cincuenta y tres metros cincuenta y tres centímetros, línea
3 43-44, rumbo Nor-Oeste, quinientos veintinueve metros noventa y nueve centímetros, línea 44
4 -45, rumbo Norte, ciento setenta y dos metros cuarenta y cinco centímetros, línea 45-46,
5 rumbo Oeste, ciento noventa y seis metros cuarenta centímetros, lindando todos estos tramos
6 con ribera del Río de Los Reartes; con rumbo Nor-Oeste, los siguientes tramos:- línea 46-47,
7 treinta y siete metros cincuenta centímetros, línea 47-48, treinta y siete metros treinta y cuatro
8 centímetros, línea 48-49, once metros doce centímetros línea 49-50, veintinueve metros
9 noventa y un centímetros, línea 50-51, setenta y cinco metros setenta y dos centímetros línea
10 51-52, cincuenta y nueve metros cincuenta y tres centímetros línea 52-53, veintiséis metros
11 setenta y seis centímetros, línea 53-54, treinta y nueve metros diecinueve centímetros, línea
12 54-55, cincuenta y seis metros noventa y ocho centímetros, línea 55-56, cincuenta metros
13 setenta y ocho centímetros línea 56-57, cincuenta y seis metros noventa y nueve centímetros,
14 línea 57-58, cincuenta y tres metros doce centímetros, línea 58-59, treinta y seis metros
15 cincuenta y cuatro centímetros, línea 59-a, doce metros ochenta y tres centímetros, línea a-b,
16 cuarenta y ocho metros noventa y nueve centímetros, línea b-88, rumbo Nor-Este, sesenta y
17 tres metros ocho centímetros, línea 88-89, rumbo Este, noventa y nueve metros noventa y dos
18 centímetros línea 89-90, rumbo Sud, cuarenta metros sesenta centímetros línea 90-91, trece
19 metros veintiocho centímetros, línea 91-92, rumbo Oeste, veinticinco metros ocho centímetros,
20 línea 92-93, rumbo Oeste, dieciocho metros treinta y cuatro centímetros, línea 93-94, rumbo
21 Sud, diez metros ochenta y un centímetros, línea 94-95, rumbo Oeste, treinta y dos metros
22 treinta y dos centímetros, línea 95-96, rumbo Sud, cuarenta y siete metros noventa y dos
23 centímetros, línea 96-97, rumbo Sud-Este, ocho metros setenta y cinco centímetros; línea 97-
24 98, rumbo Este, cuarenta y dos metros ochenta y cuatro centímetros; línea 98-99, rumbo Sud-
25 Oeste, setenta y un metros noventa y siete centímetros, con rumbo Este, los siguientes



N 006565838

...: línea 99-100, sesenta y ocho metros seis centímetros, línea 100-101, sesenta y nueve 26
metros catorce centímetros, línea 101-102, once metros cuarenta centímetros, línea 102-103, 27
rumbo Sud, quince metros treinta y siete centímetros, línea 103-104, rumbo Este, ciento 28
veintiún metros setenta centímetros, línea 104-105, rumbo Norte, doce metros diecisiete 29
centímetros, línea 105-106, rumbo Este, trece metros setenta y tres centímetros, con rumbo 30
Norte, los siguientes tramos: línea 106-107, noventa y dos metros cuarenta y siete centímetros, 31
línea 107-108, ochenta y seis metros cincuenta y nueve centímetros, línea 108-109, ciento 32
veintisiete metros cincuenta y seis centímetros, línea 109-110, setenta y cuatro metros ochenta 33
y seis centímetros, línea 110-111, sesenta y cinco metros quince centímetros, línea 111-112, 34
ochenta y dos metros sesenta y siete centímetros, línea 112-113, veintiún metros cuarenta y 35
cuatro centímetros, línea 113-114, rumbo Nor-Oeste, cincuenta metros, con rumbo Norte los 36
siguientes tramos: línea 114-115, cincuenta y ocho metros cuarenta y un centímetros, línea 37
115-116, cincuenta y cinco metros treinta centímetros, línea 116-117, sesenta y cuatro metros 38
seis centímetros, línea 117-118, cuarenta y dos metros noventa y ocho centímetros, con rumbo 39
Oeste, los siguientes tramos: línea 118-119, sesenta y siete metros treinta y cinco centímetros, 40
línea 119-120, cincuenta y dos metros cuarenta centímetros, línea 120-121, cincuenta y tres 41
metros cincuenta y cinco centímetros, línea 121-122, cincuenta metros cincuenta y dos 42
centímetros, línea 122-123, setenta y un metros cincuenta y tres centímetros, línea 123-124, 43
treinta y dos metros noventa y siete centímetros, línea 124-125, veinticinco metros noventa y 44
seis centímetros, línea 125-126, diecinueve metros cincuenta centímetros, línea 126-127, 45
diecisiete metros noventa y cinco centímetros, línea 127-128, veinticuatro metros sesenta y 46
tres centímetros, línea 128-129, dieciséis metros treinta y siete centímetros, línea 129-130, 47
veintiún metros setenta y seis centímetros, con rumbo Norte: línea 130-131, treinta y cuatro 48
metros sesenta y nueve centímetros, línea 131-132, veintitrés metros cuarenta y cuatro 49
centímetros, línea 132-133, cincuenta y cuatro metros siete centímetros, con rumbo Oeste: línea 50



ANDREA MONICA CANO
ESCRIBANA PUBLICA
N.º 580 - COLEGIO
PARA MONICA CANO
ESCRIBANA
MATRICULA 4587



N 006565839

1 13-134, veinticinco metros cincuenta y cinco centímetros, línea 134-135, cincuenta y cuatro
2 metros veintisiete centímetros, línea 135-136, cuarenta y cuatro metros cuatro centímetros
3 línea 136-137, setenta y cuatro metros ochenta centímetros, línea 137-138, veinticinco metros
4 veinticuatro centímetros, línea 138-139, cincuenta y tres metros cuarenta y nueve centímetros
5 con rumbo Sud-Oeste:- línea 139-140, cuarenta y dos metros veintisiete centímetros, línea
6 140-141, treinta y tres metros cuarenta y cinco centímetros, rumbo Oeste: línea 141-142,
7 veinticinco metros noventa y siete centímetros, línea 142-143, treinta y tres metros noventa y
8 tres centímetros, línea 143-144, dieciocho metros cuarenta y cuatro centímetros, línea 144-145,
9 quince metros trece centímetros, línea 145-146, veinte metros treinta y nueve centímetros,
10 línea 146-147, cuarenta y tres metros cuarenta y seis centímetros, línea 147-148, cincuenta y
11 dos metros, línea 148-149, setenta metros noventa y siete centímetros, con rumbo Sud: línea
12 149-150, cincuenta metros dos centímetros, línea 150-151, treinta y nueve metros sesenta y
13 cuatro centímetros, con rumbo Nor-Este: línea 151-152, cuarenta y dos metros treinta y cuatro
14 centímetros, línea 152-153, cincuenta y dos metros siete centímetros, línea 153-154, cuarenta y
15 nueve metros treinta y ocho centímetros, línea 154-155, treinta y dos metros nueve
16 centímetros, línea 155-156, treinta y siete metros ochenta centímetros, línea 156-157, treinta y
17 cinco metros ochenta y ocho centímetros, línea 157-158, veintiséis metros trece centímetros,
18 línea 158-159, sesenta y seis metros noventa y cinco centímetros, línea 159-160, treinta y un
19 metros tres centímetros, línea 160-161, treinta y dos metros cuatro centímetros, línea 161-162,
20 sesenta y un metros cuarenta y nueve centímetros, con rumbo Sud: línea 162-163, cuarenta y
21 tres metros cuarenta y seis centímetros, línea 163-164, cuarenta y tres metros sesenta y tres
22 centímetros, con rumbo Nor-Este: línea 164-165, ciento catorce metros ochenta y tres
23 centímetros, línea 165-166 treinta y cuatro metros setenta y seis centímetros, línea 166-167,
24 cuarenta y un metros cinco centímetros, línea 167-168, diecinueve metros ochenta y cuatro
25 centímetros, línea 168-169, treinta y seis metros sesenta y cinco centímetros, línea 169-170,



N 006565839

cuarenta y tres metros veintitrés centímetros, línea 170-171, quince metros treinta y dos 26
centímetros, línea 171-172, catorce metros un centímetros, línea 172-173, cincuenta y cuatro 27
metros ochenta y cuatro centímetros, línea 173-174, rumbo Oeste, cuarenta y ocho metros 28
noventa y seis centímetros, línea 174-175, cincuenta y dos metros cincuenta y cinco 29
centímetros, línea 175-176, treinta y cuatro metros cuarenta y nueve centímetros, línea 176- 30
177, con rumbo Sud-Oeste, sesenta y ocho metros setenta y cinco centímetros, línea 177-178, 31
ciento siete metros ochenta y nueve centímetros, línea 178-179, rumbo Sud, doce metros 32
cincuenta y un centímetros, línea 179-180, rumbo Oeste sesenta y siete metros noventa y tres 33
centímetros, con rumbo Sud: línea 180-181, cuarenta y seis metros sesenta centímetros, línea 34
181-182, ciento dieciocho metros ochenta centímetros, con rumbo Este: línea 182-183, noventa 35
y dos metros cuarenta y tres centímetros, línea 183-184, doce metros cincuenta y nueve 36
centímetros, con rumbo Norte: línea 184-185, veintiocho metros cincuenta y tres centímetros, 37
con rumbo Este, línea 185-186, noventa y cinco metros ochenta y ocho centímetros, línea, 186- 38
187, rumbo Norte, cuarenta metros siete centímetros, con rumbo Este: línea 187-188, noventa 39
metros ochenta y cinco centímetros, línea 188-189, ciento dieciocho metros ochenta y siete 40
centímetros, línea 189-190, noventa y cuatro metros noventa y cinco centímetros, línea 190- 41
191, ciento cuatro metros treinta y cuatro centímetros, con rumbo Sud: línea 191-192, treinta y 42
cuatro metros trece centímetros, línea 192-193, setenta y cinco metros treinta y siete 43
centímetros, línea 193-194, dieciocho metros treinta y nueve centímetros, línea 194-195, treinta 44
y cuatro metros ochenta y seis, línea 195-196, rumbo Sud-Oeste, noventa y siete metros 45
noventa y tres centímetros, línea 196-197, rumbo Oeste, ochenta y tres metros ochenta y ocho 46
centímetros, línea 197-198, rumbo Sud, ciento tres metros cuarenta y ocho centímetros, línea 47
198-199, cuarenta y siete metros setenta centímetros, línea 199-200, rumbo Este, ochenta y 48
cuatro metros setenta y nueve centímetros, línea 200-201, rumbo Sud, ciento cuarenta y nueve 49
metros treinta y ocho centímetros, lindando por estos tramos con loteo, con rumbo Nor-Oeste, 50



ANDREA F. TABANA BEIRI
ESCRIBANA PÚBLICA
LAURA MONICA SOBRIE CORDOBA
MATRICULA 587

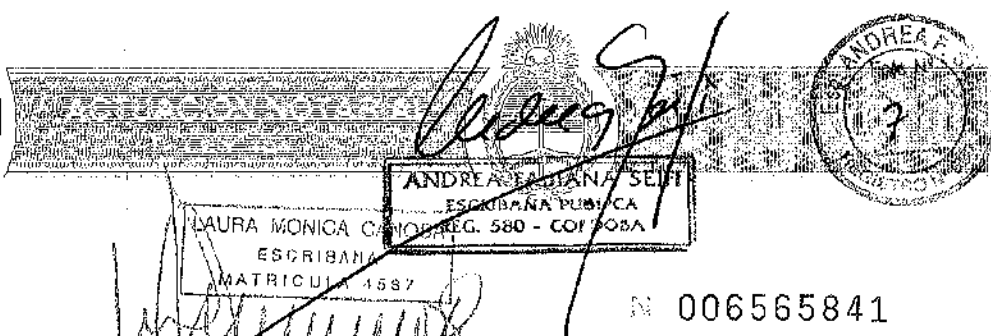
N 006565840

1 línea 201-202, treinta metros cuarenta y seis centímetros, línea 202-203, sesenta y un metros
2 dieciocho centímetros, línea 203-204, sesenta y un metros setenta y tres centímetros, línea
3 204-205, cuarenta y un metros sesenta y un centímetros, línea 205-206, rumbo Sud-Oeste,
4 setenta y tres metros veinticuatro centímetros, línea 206-207, rumbo Nor-Oeste, ciento ochenta
5 y cinco metros sesenta y siete centímetros, línea 207-208, rumbo Oeste, trescientos ocho
6 metros cuarenta y seis centímetros, línea 208-209, rumbo Sud-Oeste, doscientos ochenta y dos
7 metros ochenta y seis centímetros, con rumbo Oeste: línea 209-210, cuatrocientos nueve
8 metros veintisiete centímetros, línea 210-211, trescientos veinticuatro metros cincuenta y seis
9 centímetros, línea 211-212, seiscientos noventa y dos metros cuarenta y dos centímetros, con
10 rumbo Sud-Oeste, línea 212-213, trescientos noventa y ocho metros dos centímetros, línea
11 213-1, doscientos treinta y un metros setenta y tres centímetros donde cierra la figura, lindando
12 estos últimos tramos con la ribera del Río de Los Reartes, con superficie de **UN MIL**
13 **NOVECIENTAS CINCO HECTAREAS TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE**
14 **METROS CUADRADOS.- NOMENCLATURA CATASTRAL:** Departamento: 12.- Pedanía: 01.-
15 Hoja Catastral: 2523.- Parcela 2672.- **LE CORRESPONDE:** a) A la sociedad vendedora por
16 compra que efectuara a la Sociedad denominada "Storch Hermanos Sociedad Anónima
17 Comercial, Industrial, Financiera, inmobiliaria, Constructora, Agropecuaria", según así surge de
18 la escritura 273 "A" de fecha 13 de noviembre de 1997, pasada ante el Escribano de la
19 localidad de Santa Rosa, Departamento Calamuchita, Provincia de Córdoba, Marcos Guillermo
20 Nuñez, titular del Registro 295, la cual se inscribió en el Registro General en la Matrícula
21 numero 403.974, todo lo cual en su respectivo primer testimonio tengo de manifiesto para este
22 acto, doy fe.- b) Al constituyente del gravámen, que mas adelante se formalizará, en mérito a
23 esta escritura de compraventa la que se inscribirá conjuntamente con la hipoteca, rogándose su
24 registración en forma simultánea en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16,
25 inciso d) de la ley 17.801.- **CON EL CERTIFICADO:** Con el Certificado Notarial numero



N 006565840

235/06 expedido por el Registro General de la Provincia de Córdoba, solicitado por la
Escribana de Córdoba, Andrea Fabiana Seifi, titular del Registro 580, para ser utilizado por mi,
con fecha 28 de julio de 2006, se acredita: Que ni por el nombre de la sociedad vendedora ni
por el de la sociedad deudora hipotecaria se registran inhibiciones que le impidan disponer de
sus bienes y que el dominio consta inscripto a nombre de la primera, en la forma relacionada,
no registrando embargos, hipotecas, ni ningún otro derecho real limitativo, medidas cautelares
o gravámen alguno y no constando aún inscripto a nombre de la segunda, en virtud de la
simultaneidad antes apuntada.- Con el Certificado expedido por la Dirección General de Rentas
de la Provincia de Córdoba, se acredita que el inmueble se encuentra empadronado en esa
Repartición bajo CUENTA N° 1201-2.163.961/6, con Base Imponible de PESOS TREINTA Y
TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO y Valuación Fiscal de PESOS CUARENTA Y
UN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE.- Con el Certificado Catastral expedido por la Dirección
General de Catastro de la Provincia de Córdoba, se acredita que el inmueble consta como se
describe con las siguientes constancias catastrales: Nor-Este: parcela 2523- 3763.- 2523-3768
y Arroyo Paso del Corral: al Sud: Rio Los Reartes: al Este: parte de la parcela 2523-2884,
2523-2289 y 2523- 1886.- Oeste: parcela 2523-3651-2523-3152-2523-3143-2523, 2943, 2523-
2346 y 2523-2243.- HACEN PRESENTE las partes: Que la Sociedad vendedora toma a su
exclusivo cargo – obligándose a su inmediato pago- la deuda que registrare el inmueble al día
de la fecha, en concepto de impuestos, tasas, servicios, contribución de mejoras, multas,
planes de pago, y demás cargas y/o tributos que graviten sobre el mismo, siendo de este día en
adelante a cargo de la Sociedad compradora, eximiendo ambas partes a la Escribana
autorizante, de toda responsabilidad al respecto.- BAJO TALES CONCEPTOS las partes
realizan esta venta, por el precio total y convenido, de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS
(\$ 1.500.000.-) que el representante de la Sociedad vendedora recibe en este acto en dinero en
efectivo y a entera satisfacción, otorgando por la presente el más eficaz recibo y carta de pago



1 forma: **EN CONSECUENCIA** transmite a la sociedad compradora todos los derechos de
2 posesión y dominio que sobre lo vendido habían y tenían, obligándose a responder por evicción
3 y saneamiento con forme a derecho.- **ENTERADA** la sociedad compradora de los términos de
4 la presente escritura de venta otorgada a su favor, manifiesta conformidad y aceptación por
5 estar redactada de acuerdo a lo convenido, que **ACEPTA** la transmisión del inmueble
6 enajenado en las condiciones referidas, en cuya posesión material se encuentra la misma por
7 la tradición verificada antes de ahora, sin intervención notarial.- **SEGUNDO: HIPOTECA EN**
8 **PRIMER GRADO: EN ESTE ESTADO** entre la sociedad FUNDO SAN JUAN S.A. -en adelante
9 llamado EL DEUDOR- y BANCO JULIO SOCIEDAD ANONIMA -en adelante EL ACREEDOR-
10 **DICEN:** Que vienen por el presente a celebrar el siguiente convenio de mutuo con garantía
11 hipotecaria el que se registrá por las siguientes bases y cláusulas: **PRIMERO:** El representante
12 de Fondo San Juan S.A. en adelante llamado "EL DEUDOR" **DICE:** Que recibe en éste acto, en
13 calidad de préstamo del representante de "BANCO JULIO SOCIEDAD ANONIMA", en
14 adelante llamado el ACREEDOR, la suma de **PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$**
15 **1.200.000=)**, en dinero efectivo y de plena conformidad, importe que se acredita en este acto
16 en la cuenta corriente número: 6668/4, de titularidad del DEUDOR y abierta en la casa central
17 del ACREEDOR y por el que otorga por medio de la presente, el más eficaz recibo y carta de
18 adeudo en forma, obligándose LA DEUDORA a restituir dicho importe a los representantes de
19 "BANCO JULIO SOCIEDAD ANONIMA", en la forma que más adelante se detalla.
20 **CONTRATO DE CREDITO:** Primera. Objeto. Monto. Destino del Crédito. El importe dado en
21 préstamo asciende a la suma de **PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$ 1.200.000=)**, e
22 destino del presente crédito es para "**COMPRA DE BIENES DE CAPITAL DESTINADOS AL**
23 **PROCESO PRODUCTIVO**".- Segunda. Declaración Jurada del tomador: El Representante
24 del DEUDOR declara bajo fe de juramento, que su representada: a) posee la capacidad legal
25 patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito como as



N 006565841

también conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; b) que la antigüedad de la edificación del inmueble dado en garantía, no supera los quince (15) años; c) que el tomador del crédito dispone de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del mismo en los plazos y condiciones pactadas; d) que acepta expresamente las verificaciones que realizará el acreedor y que en el caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos en los términos de la cláusula décima, del presente, más de las sanciones civiles y penales que correspondan.- El tomador se identificará bajo la denominación de **DEUDOR. Tercera. Plazo.** El crédito se otorga por el plazo de **CUARENTA Y OCHO MESES (48)**, sin perjuicio de la forma de amortización de capital conforme se estipula en la cláusula siguiente. **Cuarta. Forma de amortización del capital. Sistema Francés.-** El deudor se obliga a restituir la suma dada en préstamo, es decir la suma de **PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$ 1.200.000=)** en **CUARENTA Y OCHO** cuotas mensuales y consecutivas, con **SEIS** meses de gracia de capital, es decir las **SEIS** primeras cuotas cuyo primer y último vencimiento operan el **03/09/2006** y **03/02/2007** respectivamente, serán cuotas solamente de intereses y las **CUARENTA Y DOS** cuotas mensuales y consecutivas restantes serán de capital e interés calculadas por el sistema Francés, con vencimiento la primera de ellas el día tres de marzo del año dos mil siete y la última de ellas el día tres de agosto del año dos mil diez.- **Quinta. Interés.** El crédito es oneroso y se pacta un interés variable que será el resultante de la suma de la tasa **BAIBOR** para ciento ochenta días, más ocho (8 puntos porcentuales). Esta tasa es nominal anual pactada para el calculo de intereses del presente crédito. Asimismo, se establece que la tasa resultante nunca podrá ser inferior al diecisiete por ciento 17% nominal anual. En caso de ser inferior, se aplica como tasa para el calculo de interés el diecisiete por ciento (17%), nominal



ANDREA FABIANA SEIFF
LAURA MONICA GANOS ESCRIBANA PUBLICA
ESCRIBANA REG. 580 - CO DOBA
MATRICULA 1597

N 006565842

1 ai. Para obtener el resultado de la tasa variable las partes pactan tomar como tasa
2 **BAIBOR** la publicada tres días hábiles anterior al vencimiento de cada cuota de interés, que
3 figura publicada en la pagina de Internet www.bcra.gov.ar, estadísticas, monetarias y
4 financieras, tasa de interés ofrecidas entre bancos-Buenos Aires. Baibor (serie diaria) o en el
5 periódico de circulación nacional "Ámbito Financiero". El Impuesto al Valor Agregado o
6 cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo de la parte
7 deudora y se cancelará conjuntamente con cada pago de interés. La parte deudora se
8 compromete a informar al acreedor su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, el
9 **ACREEDOR** la considerará como sujeto no categorizado con todas las consecuencias fiscales
10 respectivas emergentes de dicha condición tributaria.- **Sexta. Gastos y Comisiones**
11 **Retenciones Impositivas.** A los intereses a abonar como así también al capital, se adicionará
12 la suma correspondiente al pago de los seguros sobre el inmueble, que se establecen en el
13 presente contrato. Todas las sumas de dinero pagaderas por EL DEUDOR bajo el presente
14 contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción, de cualquier impuesto,
15 tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido
16 por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o
17 gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, EL DEUDOR pagará
18 los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba el ACREEDOR
19 (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el
20 ACREEDOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos
21 impuestos o derechos. **Séptima. Domicilio de pago.** Los pagos deberán efectuarse - sin
22 necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio del
23 ACREEDOR o donde éste indique por escrito en el futuro al DEUDOR, dentro de la misma
24 plaza y del horario de atención al público, en la moneda pactada en billete o transferencia, a la
25 cuenta que indique el ACREEDOR. EL DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el



N 006565842

no imputable al ACREEDOR y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser
presentados al cobro (cheques, giros, etc.), o por intermedio de bancos, correo, comisionistas,
terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada y de
responsabilidad exclusiva de EL DEUDOR, y que se considerará fecha de pago válida a todos
los efectos únicamente a aquella en cual resulte posible al ACREEDOR hacer efectivo el cobro
de sus créditos bajo el presente. En caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo
el presente contrato vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual el ACREEDOR
no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos
correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto se
considerará día inhábil bancario todo aquel en el cual las entidades financieras estuvieran
obligadas a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autoridad competente en la
Ciudad de Buenos Aires, no considerándose tales los que fueran feriados optativos. Todos los
demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios. **Octava. Débito automático. Otras
compensaciones.** EL ACREEDOR queda expresamente facultado para debitar, todo importe
adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos e impuestos,
gastos, comisiones, seguros o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de
EL DEUDOR bajo el presente contrato (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el
presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada
del crédito de conformidad con lo previsto en la cláusula Undécima) en las cuentas corrientes,
cajas de ahorro u otras cuentas de EL DEUDOR (ya sea abiertas a su nombre o con otras
personas), aun en descubierto y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren
renovación, por lo que mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que
por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 3.109 y
803 del Código Civil y 773 del Código de Comercio. Los gastos ocasionados en las eventuales
operaciones de cambio, si correspondiere, serán a cargo del EL DEUDOR. EL DEUDOR presta



LAURA MONICA GARCIA SANDREA FABIANA SEIFI
ESCRIBANA PUBLICA
MATRICULA 458 REG. 589 - COFDOBA

006565843

1 conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que
2 se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes
3 calendario y en la fecha que el ACREEDOR determine, previa notificación a EL DEUDOR. Las
4 facultades del ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por
5 cuenta propia mientras detente la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta, así
6 como por cuenta y orden de los futuros cesionarios del crédito en caso que el ACREEDOR
7 continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de los cesionarios.
8 **Novena. Mora.** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o
9 interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
10 La mora se originará también de pleno derecho por: a) la solicitud de EL DEUDOR de su
11 quiebra, y/ó b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores de EL
12 DEUDOR, y/ó c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por EL
13 DEUDOR para obtener el presente crédito, y/ó d) el incumplimiento de cualquiera de las
14 obligaciones asumidas en este contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que
15 garantiza el mismo, y/ó e) la comprobación por el ACREEDOR o por la autoridad competente
16 del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco
17 Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento
18 o mantenimiento del crédito, y/ó f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera
19 deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de EL DEUDOR,
20 siempre que EL DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o
21 pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de
22 quince días contados desde la fecha de la notificación del ACREEDOR en tal sentido. En todos
23 los casos de mora, el ACREEDOR podrá compensar total o parcialmente su crédito con fondos
24 o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en la entidad
25 acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden de EL DEUDOR, sin

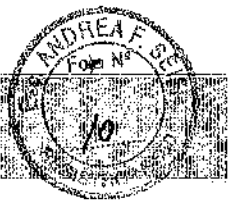


N 006565843

residua de interpelación alguna, pudiendo el ACREEDOR proceder a la venta del mismo al 26
precio de mercado y aplicar el neto, producido de la venta a fin de hacer efectiva la 27
compensación. **Décima. Caducidad de plazos.** La mora en el cumplimiento de cualquiera de 28
las obligaciones asumidas por EL DEUDOR en virtud del presente contrato, en especial la falta 29
de pago en término de los servicios de intereses ó amortización de capital, ó el acaecimiento de 30
cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula novena permitirá al ACREEDOR 31
declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra 32
devolución y reembolso de todas los importes adeudados al momento de la mora y la aplicación 33
de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución de lo adeudado 34
con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del 35
procedimiento de ejecución. Ambos intereses, en caso de mora, se pacta expresamente que se 36
capitalizarán en forma mensual. **Décima Primera.** En todos los casos de mora, el saldo de lo 37
adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo 38
equivalente al cincuenta por ciento (50%) del compensatorio. **Décima Segunda. Cesión del** 39
crédito. EL ACREEDOR podrá transferir el presente crédito hipotecario por cualquiera de los 40
medios previstos en la Ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos 41
y/o acciones del ACREEDOR bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los 42
artículos 70 a 72 del La Ley 24.441, la cesión del crédito y su garantía podrá hacerse sin 43
notificación a EL DEUDOR y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de 44
acuerdo con lo establecido por el artículo 72 de la ley precitada. EL DEUDOR expresamente 45
manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en 46
que opere la misma y que solo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en 47
el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación en el 48
domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente a EL 49
DEUDOR. Se considerará medio fehaciente la comunicación del nuevo domicilio contenida en 50



Andrés J. [Signature]



LAURA MÓNICA CANDOLA
ESCRIBANA
MATRICULA 4507

ANDREA FABIANA SEIFI
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 580 - CDFDOBA

N 006565844

1 respectiva boleta de pago enviada por el acreedor a EL DEUDOR. Habiendo mediado
2 notificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en
3 relación a pagos practicados a anteriores cedentes con posterioridad a la notificación del nuevo
4 domicilio de pago. **Décima Tercera. Cancelaciones anticipadas.** En la presente operación el
5 plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad de EL
6 DEUDOR de precancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda
7 incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. En este último caso,
8 el ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago del **tres por ciento (3%)** del capital adeudado
9 como compensación por cancelación anticipada, si la precancelación se hiciera efectiva antes
10 de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total estipulado, compensación que EL
11 DEUDOR expresamente acepta como compensación razonable a los fines del artículo 51 de la
12 **Ley 24.441**, renunciando en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo alguno en tal
13 sentido. Asimismo, EL DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive
14 los impositivos y administrativos, que dicha precancelación origine. A los efectos del ejercicio
15 de esta opción EL DEUDOR deberá comunicar al ACREEDOR su decisión de cancelar el
16 crédito en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será
17 irrevocable) con una anticipación no menor a tres días de la fecha de precancelación, la cual
18 deberá ser una fecha de pago del servicio de interés ó de amortización de capital. Si EL
19 DEUDOR acordare con el ACREEDOR la efectivización de pagos anticipados parciales, el
20 ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago de los, siguientes cargos por precancelación
21 **parcial: tres por ciento (3,00%)**. En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los
22 intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado. **Décima Cuarta. Ausencia**
23 **de Novación.** En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital
24 prórroga del plazo, renovación del crédito o diferimiento del pago o por cualquier otro motivo no
25 se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito y la



N 006565844

antigüedad de la obligación que EL DEUDOR, manteniéndose todas las garantías constituidas
vigentes. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que
existió novación subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que el ACREEDOR se
reserva expresamente dicha subsistencia (artículo 803 y 804 del Código Civil). **Décima Sexta.**

Gastos, comisiones, etc.: Todos los gastos, comisiones, honorarios o impuestos actuales o
futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución
y cancelación de la garantía hipotecaria que se constituye por este acto, son a cargo de EL
DEUDOR, autorizado éste último a retener del importe dado en préstamo los costos que

implique el presente gravamen. **II. CONTRATO HIPOTECARIO.** En garantía de todas y cada
una de las obligaciones que para el DEUDOR emergen del contrato de crédito precedente y de
las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente y sin perjuicio de la
responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros; el

Señor Juan Carlos Visconti, en nombre y representación de "FUNDO SAN JUAN S.A.", **DICE**
que en garantía de la suma de PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$ 1.200.000=) dados
en préstamo por "BANCO JULIO SOCIEDAD ANONIMA", a su mandante, sus intereses,
impuestos, gastos, costos y costas judiciales, daños y perjuicios y cualquier otro interés

patrimonial que encuentre su causa en el presente contrato de mutuo, **GRAVA CON**
DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de "BANCO
JULIO SOCIEDAD ANONIMA", el inmueble antes descripto y que adquirió por medio de la
presente, cuyas medidas, linderos, superficies y demás circunstancias ya han sido consignadas

y se dan aquí por reproducidas en su integridad.- La presente hipoteca se constituye por el
monto total de PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$ 1.200.000=), con más sus intereses
y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.111 del
C.C. solicitando el DEUDOR que así se registre. Enterado los representantes del ACREEDOR

del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre y representación

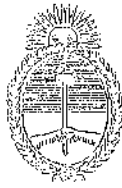


LAURA MONICA CANOSA
ESCRIBANA PUBLICA
MATRICULA

ANDREA FABIANA SEIFF
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 500 - CORDOBA

N 006565845

1 manriestan su total conformidad y aceptación de la misma. El *DEUDOR* declara que se
2 encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que no tiene gravámenes, embargos, ni
3 restricción alguna a su dominio, que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún
4 derecho real, y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza.
5 La hipoteca se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones: II.1. *EL DEUDOR* declara bajo
6 fe de juramento que en la actualidad no existe ningún contrato, acto jurídico, resolución judicial
7 o disposición legal, que pudiera significar un límite o restricción, de la tenencia, uso, habitación,
8 posesión, goce y cualquier otro atributo derivado del derecho de propiedad del inmueble
9 gravado por la presente hipoteca y mientras subsista la obligación hipotecaria. Mientras
10 subsista la obligación hipotecaria el *DEUDOR* se obliga a: a) Mantener los bienes gravados en
11 perfectas condiciones de mantenimiento excepto el deterioro que el buen uso y el paso del
12 tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o
13 contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. El *ACREEDOR* queda facultado para
14 visitar o inspeccionar los inmuebles en cualquier momento. b) No gravar, arrendar, alquilar,
15 ceder, anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing" u otros derechos que
16 impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de
17 retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni
18 efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el
19 presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía
20 hipotecaria que por la presente se instrumenta sin el consentimiento expreso del *ACREEDOR*.
21 c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas contribuciones y servicios correspondientes
22 a los inmuebles gravados, tanto los, presentes como los que más adelante puedan
23 establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico así
24 como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble. d)
25 Suministrar al *ACREEDOR* a su primer requerimiento, la información y documentación que



N 006565845

seren la situación de los inmuebles, la situación económica financiera del *DEUDOR*, y la
autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el acuerdo del
crédito. En particular, dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, el *DEUDOR*
deberá notificar al *ACREEDOR* de: a) cualquier garantía otorgada a terceros o b) cualquier
destrucción o deterioro del inmueble. La infracción por parte del *DEUDOR* a cualquiera de las
obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las
consecuencias previstas para el caso de incumplimiento. c) levantar cualquier embargo u otra
medida cautelar trabada sobre los inmuebles en la primera oportunidad procesal disponible, no
introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su
valor de garantía. El *ACREEDOR* se reserva el derecho mientras esté vigente esta hipoteca de
exigir al *DEUDOR* la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las
obligaciones antes citadas, en cuyo caso el *DEUDOR* deberá presentarlos inmediatamente al
ACREEDOR. El *ACREEDOR* podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la
atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al *DEUDOR* el depósito o reintegro
de las cantidades de que se trate con más un dos enteros cincuenta centésimos por ciento
(2,50%) mensual de las cargas a pagar en compensación de gastos. **II.2. *DEUDOR*-**
Procedimiento de Ejecución. El incumplimiento del *DEUDOR* a cualquiera de las obligaciones
asumidas en los términos del presente contrato de mutuo hipotecario, habilitará al *ACREEDOR*
a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo el *ACREEDOR* optar, a su
exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en título V
de la ley 24.441, prestando el *DEUDOR* expresa conformidad al efecto. El *ACREEDOR* podrá
solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc o subdividido, y en la forma
que lo crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe, sirviendo de base para la
venta el importe de capital adeudado que resulte establecido, con más un treinta por ciento
(30%) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de



ANDREA PAULINA LEVI
ESCRIBANA
MATERIA 580 - CDT DOBA

N 006565846

1 fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base
2 adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de
3 resultar el **ACREEDOR** o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar
4 seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de la compra con la deuda, debiendo
5 calcularse ésta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio. Las
6 costas y gastos que origine el **DEUDOR** con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo
7 cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación
8 intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento
9 a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento. Estos intereses se capitalizarán cada
10 treinta días corridos. Dentro de los diez (10) días de dictada la sentencia de trance y remate, el
11 **DEUDOR** deberá desocupar el inmueble, facultando el **DEUDOR** al **ACREEDOR** a solicitar el
12 desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del **DEUDOR**. **II.3. Cesión del**
13 **crédito.** Queda expresamente establecido que, para el supuesto de mediar la cesión del
14 presente contrato de crédito con garantía hipotecaria a favor de cualquier persona física y/o
15 jurídica, sea ésta entidad bancaria, financiera o no, el **DEUDOR** se obliga y compromete a
16 suscribir toda la documentación pública y/o privada que fuere necesaria para la consecución de
17 tal fin, siendo a cargo de éstos últimos los gastos que ello irrogare. **II.4. Reinscripción de la**
18 **hipoteca.** El **DEUDOR** autoriza al **ACREEDOR** a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces
19 fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás
20 accesorios del crédito. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán
21 a cargo del **DEUDOR**, pudiendo el **ACREEDOR** exigir al **DEUDOR** el depósito de las sumas
22 que deban abonarse. **II.5. Letras Hipotecarias.** El **DEUDOR** se obliga al otorgamiento de letras
23 hipotecarias en los términos del título III de la ley 24,441, si el **ACREEDOR** así lo requiriere. A
24 tal fin, el **ACREEDOR** podrá en cualquier momento intimar al **DEUDOR** a que en un plazo no
25 mayor de cinco días hábiles de recibida la notificación concurra a suscribir las letras



N 006565846

hipotecarias que instrumenten el saldo adeudado a su momento, sea bajo la forma cartular o 26
escritural, y a suscribir la escritura pública modificatoria de la presente, y todo otro documento 27
que sea necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del **ACREEDOR**, la emisión de 28
letras hipotecarias, por ante el escribano que el **ACREEDOR** designe, siendo todos los gastos 29
que se deriven de dichos actos a cargo del **DEUDOR**, por cuanto la presente es condición 30
esencial para el otorgamiento del crédito. El **DEUDOR**, y en su caso la hipotecante si fuere 31
persona distinta del **DEUDOR**, aceptan la reserva formulada por el **ACREEDOR** en los términos 32
del artículo 803 del Código Civil, de manera tal que en caso de emitirse letras hipotecarias, la 33
hipoteca subsistirá en todos sus términos, para garantizar las obligaciones derivadas de las 34
letras hipotecarias. La hipotecante, en su caso, se obliga expresamente a avalar, a 35
requerimiento del **ACREEDOR**, las letras hipotecarias que se emitan conforme a lo pactado en 36
esta cláusula. En caso de incumplimiento por parte del **DEUDOR** o de la hipotecante de las 37
obligaciones y compromisos asumidos en esta cláusula, el **ACREEDOR** podrá decretar la 38
caducidad de los plazos y solicitar el pago total de la deuda, ejecutando la hipoteca que 39
garantiza el crédito. **II.6. Gastos e Impuestos.** Todos los gastos, impuestos, honorarios, 40
etcétera, que graven el presente crédito, ya sea en la constitución de éste gravamen, como en 41
la cancelación del mismo, son a cargo exclusivo de el deudor. **II.7. Poder especial** 42
irrevocable. El **DEUDOR** confiere al **ACREEDOR** **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE**, en los 43
términos de los artículos 1977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia 44
del crédito o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas del mismo, el que fuere 45
mayor, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación: a) reinscriba la 46
presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, y b) suscriba letras hipotecarias en los 47
términos previstos en la cláusula II.6, sea bajo forma cartular o escritural, y suscriba la escritura 48
pública modificatoria de la presente hipoteca y todo otro documento que fuera necesario para 49
concluir satisfactoriamente, a criterio del **ACREEDOR**, la emisión de letras hipotecarias, por 50



ANDREA F. ...
ANDREA F. ...
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 520 - COF DOBA



LAURA MONICA GARDOBA
ESCRIBANA
MATRICULA 4587

N 006565847

1 ante escribano que el **ACREEDOR** designe. **II.8. Expropiación.** En el caso de expropiación
2 total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por cualquier autoridad nacional,
3 provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la
4 indemnización debida al **DEUDOR** queda por la presente irrevocablemente cedida a favor del
5 **ACREEDOR**, otorgando por la presente el **DEUDOR** a favor del **ACREEDOR** un poder
6 irrevocable en los términos de los artículos 1977 y 1980, que subsistirá mientras el **DEUDOR**
7 no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el presente contrato, para que notifique ante
8 quien corresponda la mencionada cesión. En el caso de expropiación total expropiación parcial
9 cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del
10 **ACREEDOR**, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del **DEUDOR** bajo el presente
11 contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por el **ACREEDOR** en primer lugar al
12 pago del saldo total del capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se
13 encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha
14 indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente y el remanente, de existir, será
15 entregado al **DEUDOR**. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será
16 mantenida por el **ACREEDOR** como garantía de las obligaciones del **DEUDOR** por el presente
17 contrato y será aplicada por el **ACREEDOR** al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a
18 su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo. Queda expresamente establecido
19 que el **DEUDOR** sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que
20 dispone la expropiación con el previo consentimiento del **ACREEDOR** el cual no podrá ser
21 irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente
22 como para afrontar el pago del saldo total de capital adeudado bajo el crédito que por la
23 presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada bajo el
24 presente contrato o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea
25 la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del **ACREEDOR**, no cubra



N 006565847

satisfactoriamente las obligaciones del *DEUDOR* bajo el presente contrato. **II.9. Derechos del** 26
ACREEDOR. En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia del crédito se inicie 27
una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del *ACREEDOR* sobre el inmueble 28
en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver 29
significativamente afectados, el *ACREEDOR* tendrá derecho, pero no estará obligado, a llevar a 30
cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos 31
sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que 32
tenga privilegio sobre el presente crédito, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales 33
y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al 34
ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, el *DEUDOR* por la presente 35
confiere al *ACREEDOR* **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE** en los artículos 1977 y 1980 del 36
Código Civil que subsistirá mientras el *DEUDOR* no cancele la totalidad de sus obligaciones 37
bajo el crédito que se instrumenta por la presente. Los importes que sean desembolsados por 38
el *ACREEDOR* como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser 39
reintegrados de inmediato por el *DEUDOR* al *ACREEDOR* al solo requerimiento de éste último 40
y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas 41
compensatorias y, en su caso, punitorias, aplicables al presente crédito de conformidad con lo 42
establecido en las Cláusulas Quinta y Decimosegunda, respectivamente. **III. Depósito del** 43
Título de Propiedad. El título de Propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía 44
hipotecaria quedarán depositados en el *ACREEDOR*, sus cesionarios y/o en quien éstos 45
indiquen. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca. 46
IV. Jurisdicción y domicilios. A todos los efectos del presente contrato de crédito con 47
garantía hipotecaria, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la 48
Ciudad de Córdoba, con exclusión de todo otro fuero o jurisdicción que pudiere 49
corresponderles, y constituyen domicilios: el *ACREEDOR* en calle Ituzaingó número 169, Planta 50



ANDREA FABIANA STEINI
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 580 C.O.F. 709A

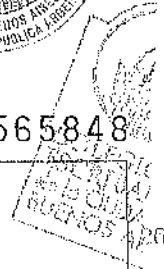
N 006565848

1 Baja y el *DEUDOR* en el indicado al comienzo de la presente ambos de ésta Ciudad de
 2 Córdoba. Cualquier nuevo domicilio del *DEUDOR* deberá estar ubicado en la misma localidad
 3 y su modificación sólo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con
 4 cinco días hábiles de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o
 5 extrajudiciales que se practiquen. El señor Gustavo David JALIL, ACEPTA la presente hipoteca
 6 constituida a favor de BANCO JULIO S.A. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) IMPUESTO A**
 7 **LAS GANANCIAS:** Que respecto al Impuesto a las Ganancias retengo a la vendedora la
 8 cantidad de \$ 45.000 para aplicar al pago de dicho tributo, el que será ingresado en su
 9 oportunidad; **II) FORMULARIO 381(Nuevo Modelo):** No corresponde su presentación en virtud
 10 de que la valuación fiscal del inmueble no alcanza el monto requerido por la resolución 2774
 11 modificada por resolución 3580/92 de la Dirección General Impositiva; **III) RESOLUCION**
 12 **GENERAL 348/99 AFIP:** Se deja constancia que los comparecientes exhiben en este acto
 13 copia autenticada de la inscripción en AFIP(DGI), bajo los números consignados ut supra.- **LEO**
 14 la presente a los comparecientes, -sin perjuicio de informales del derecho que la ley local les
 15 acuerda de leerla por sí, el que ejercen en este acto, quiénes la firman, de conformidad, por
 16 ante mí, doy fé.- Están las firmas de los comparecientes **LUIS ALBERTO BONESI – JUAN**
 17 **CARLOS VISCONTI – GUSTAVO DAVID JALIL.**- Está mi firma y sello, ante mí: **LAURA**
 18 **MÓNICA CANOSA.- CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mí al folio 304 de
 19 este Registro Notarial 2163 a mi cargo, doy fé.- **PARA LA SOCIEDAD ADQUIRENTE** expido la
 20 presente **PRIMERA COPIA** en trece fojas de Actuación Notarial, numeradas correlativamente
 21 de la N 006565836 a la presente, inclusive, que firmo y sello en el lugar de su otorgamiento, a
 22 siete de agosto de dos mil seis.-

LAURA MONICA CANOSA
ESCRIBANA
MATRICULA 4587



N 006565848



27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50



LEGALIZACION



L 007143119

11/08/06

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las facultades que le confiere la ley vigente, **LEGALIZA** la firma y sello del escribano **LAURA MONICA CANOSA** obrantes en el documento anexo, presentado en el día de la fecha bajo el N° **060808322359/6**. La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.

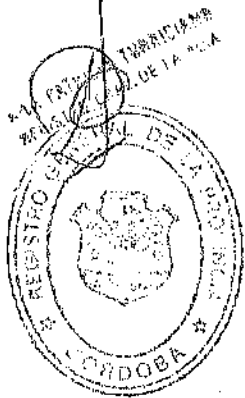


Buenos Aires, Martes 8 de Agosto de 2006

ESC. JOSE GUGLIETTI
COLEGIO DE ESCRIBANOS
CONSEJERO

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
REGISTRO GENERAL DE LA Pcia

REG. CRIP/PROV.
N° 180
de la Ley Nac.
17301/68.
Fecha: 15/08/06
N° 30411



N° 30411 Fecha 15/08/06

Anotado en la fecha el contenido de la presente escritura con relación a la Matrícula 403.944 del Departamento Calamuchita (12-01)

Oficina 25/08/06
Hipotecas N° 3943 del 15/08/06
Inscripción el 23/08/06.

Dr. María Estrella Calamuchita
INSCRIPCIÓN
REGISTRADA
28/03/06



CERTIFICO: Que el presente documento, extendido en quince (15) fojas, que rubrico con mi firma y sello, es FOTOCOPIA auténtica del instrumento que he tenido a la vista. - Córdoba, 16 de diciembre del 2013 -

Andrea Fabiana Seiff

ANDREA FABIANA SEIFF
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 580 - CORDOBA

ACTUACION NOTARIAL
Serie A
REGISTRO N° 301188
7010044 0001558024-R*

ANDREA FABIANA SEIFF
ESCRIBANA PUBLICA
REG. 580 - CORDOBA