



Buenos Aires, xx de xxxxxxxxx de 202x

ASP y CIA S.A  
30-71613206-0  
Ciudad de Buenos Aires, República Argentina  
TU CASA EN CUOTAS S.A.  
30-71651720-5  
Ciudad de Buenos Aires, República Argentina Atención: Sres. Presidentes

Ref.: Oferta de Contrato para la adquisición de una Unidad Residencial en "Ciudad Barceló"

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Uds. con el objeto de presentarles una oferta irrevocable de contrato para la adquisición de una Unidad Funcional residencial a desarrollarse en el Complejo Urbanístico CIUDAD BARCELO sobre un predio de aproximadamente 66 hectáreas ubicadas en el Cuartel Primero del Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, de conformidad con los términos y condiciones incluidos como Anexo A a la presente (la "Oferta").

La Oferta será regida e interpretada de acuerdo con las leyes de la República Argentina, teniendo una validez de dos (2) días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión. EN CASO QUE LA PRESENTE OFERTA HAYA SIDO ACEPTADA POR UDS HABREMOS ASUMIDO UNA DEUDA DE VALOR.

Esta Oferta es la única oferta realizada por nuestra parte a Uds. en el día de la fecha y se considerará aceptada por Uds. si, dentro del transcurso del plazo mencionado precedentemente, Uds. efectúan la entrega del recibo correspondiente al pago total o parcial del anticipo, conforme el mecanismo y forma de pago que haya sido elegido por nosotros.

En caso que la Oferta sea aceptada por Uds. dentro del plazo referido, la misma será válida y vinculante para Uds. y para los abajo firmantes. De lo contrario, será de ningún efecto y se tendrá por no escrita.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlos muy atentamente.

ADQUIRENTE:

**ANEXO A**  
**TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA DE CONTRATO PARA LA ADQUISICIÓN**  
**DE UNA UNIDAD SIN TERMINACIONES EN EL COMPLEJO CIUDAD BARCELÓ -**

Son PARTE de esta oferta de contrato para la adquisición de una Unidad Funcional residencial (en adelante "LA UNIDAD") a desarrollarse en el complejo urbanístico Ciudad Barceló (en adelante, La "OFERTA DE CONTRATO"):

- La sociedad TU CASA EN CUOTAS S.A., titular del CUIT 30-71651720-5 con domicilio especial en la calle Intendente Dr. Asseff 132 de la Ciudad y Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado, Paula Pereyra Carrión, titular del DNI 34.799.852; en adelante denominada: "LA DESARROLLADORA" .
- La sociedad ASP y Cia SA, titular del CUIT 30-71613206-0 con domicilio especial en la calle Talcahuano 750, Piso 9 de la Ciudad de Buenos Aires, Ciudad de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado, Maximo Bellsola Ferrer, titular del DNI 35.656.890; en adelante denominada: "LA PROPIETARIA" . En adelante y en conjunto con LA DESARROLLADORA denominadas como: "LAS CEDENTES".
- La persona humana cuyos datos personales se indican a continuación y cuya obligación es adquirir las LLAVES en adelante se denomina: "EL ADQUIRENTE"

NOMBRE Y APELLIDO: xxxxxxxxxxxx

DOCUMENTO: TIPO: DNI N°: xxxxxxxxxxxx

C.U.I.T / C.U.I.L N°: xxxxxxxxxxxx

NACIONALIDAD: xxxxxxxxxxxxxxxx

ESTADO CIVIL: xxxxxxxx FECHA DE NACIMIENTO: xxxxxxxxxxxx

DOMICILIO ESPECIAL: xxxxxxxx

LOCALIDAD: xxxxxxxxxxxx PROVINCIA: xxxxxxxxxxxxxxxx

TELÉFONO / CELULAR: xxxxxxxx

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO: xxxxxxxxxxxxxxxx

Las Personas "ut supra" identificadas, - que en adelante y en su conjunto se denominarán "LAS PARTES"-, expresan: a) Que actúan en interés y por cuenta propia; b) Que se reconocen mutuamente su capacidad para el otorgamiento del presente acto.

**PRELIMINAR. DEL COMPLEJO URBANÍSTICO CIUDAD BARCELO. -**

LAS PARTES consideran como ANTECEDENTES de la presente OFERTA DE CONTRATO los siguientes:

1. Que el Complejo Urbanístico CIUDAD BARCELO constituye un nuevo Emprendimiento Inmobiliario a desarrollarse sobre un predio de aproximadamente 66 hectáreas ubicadas en el Cuartel Primero del Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: VI, Sección: Rural, Parcelas: 1.491, 1.492 y 1.493 ("EL PREDIO"); en adelante denominado: "EL EMPRENDIMIENTO" .

2. Que conforme Croquis Preliminares del MASTER PLAN en trámite ante la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Moreno, EL EMPRENDIMIENTO quedará conformado en sucesivas etapas de desarrollo cuyas características se describen en el sitio: [www.tucasaencuotas.com](http://www.tucasaencuotas.com) .
3. Que las etapas de EL EMPRENDIMIENTO, las fechas de inicio y conclusión de cada ETAPA, podrán ser objeto de modificación por LA DESARROLLADORA, sin necesidad de consentimiento alguno por parte de EL ADQUIRENTE y sin que ello importe incumplimiento alguno de la presente OFERTA DE CONTRATO.
4. Que la titularidad del PREDIO sobre el que se desarrollará EL EMPRENDIMIENTO corresponde a la sociedad ASP y Cia SA, conforme Escritura Pública N° 266 de fecha 4/12/2018 pasada al Folio 899 del Registro Notarial N° 637 de la Ciudad de Buenos Aires a cargo de la Escribana María de la Paz Molinari. EL ADQUIRENTE podrá consultar el citado instrumento desde el sitio: [www.tucasaencuotas.com](http://www.tucasaencuotas.com) .
5. Que el desarrollo de EL EMPRENDIMIENTO estará exclusivamente a cargo de LA DESARROLLADORA.
6. LA DEUDA ASUMIDA POR EL ADQUIRENTE ES UNA DEUDA DE VALOR.

#### **PRIMERA. OBJETO.-**

LAS CEDENTES CEDEN Y TRANSFIEREN a EL ADQUIRENTE y éste adquiere en plena conformidad, los derechos de posesión y dominio sobre un INMUEBLE A CONSTRUIRSE DESTINADO A VIVIENDA ÚNICA Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE "a designarse", que formará parte integrante del EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "a construirse" en EL PREDIO, en adelante denominado "**LA UNIDAD**". Se deja constancia que la obligación de LA PROPIETARIA es transferir y ceder la tierra y la obligación de LA DESARROLLADORA es construir y entregar la unidad funcional construida sobre ella.

Las condiciones en que los derechos de posesión y dominio del inmueble serán cedidos se encuentran contenidas en la presente oferta y serán de aplicación para todas las partes hasta la terminación del mismo por cualquiera de los motivos previstos.

Una vez finalizada la construcción del Edificio en su totalidad ( "EL EDIFICIO" ) se someterá, -previo a los trámites de estilo ante la Autoridad de Aplicación que realizará la DESARROLLADORA-, a las estipulaciones contenidas en los artículos 2037 al 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación (Texto conf. Ley 26.994).

#### **SEGUNDA. VALOR DE LA UNIDAD.-**

2.1 Valor de la Unidad. El Valor de la Unidad objeto de la presente OFERTA DE CONTRATO se conviene en la cantidad desde 55.000 (CINCUENTA Y CINCO MIL) LLAVES (en adelante el "Valor"). Este Valor hace referencia a las unidades ubicadas a partir del 1º Piso del EDIFICIO. LAS CEDENTES, en función de los metros proyectados para las unidades ubicadas en la planta baja del EDIFICIO establecerán un Valor diferenciado de las mismas, el que deberá ser oportunamente afrontado por el ADQUIRENTE en oportunidad de efectuar la elección de su UNIDAD conforme el mecanismo estipulado en la cláusula SÉPTIMA y en el Cronograma de Pagos del Anexo II, definiéndose el valor definitivo de la unidad funcional al momento de su asignación, de acuerdo al listado de valores vigente a ese momento, siempre de acuerdo y en función de su orientación, tipología y disponibilidad.

2.2. Asignación de la unidad. EL ADQUIRENTE accederá a la asignación de la unidad conforme a las pautas establecidas por las CEDENTES en el anexo II.

En el caso de que, a los 120 meses de la fecha de firma del presente contrato, el ADQUIRENTE no hubiera abonado un mínimo de 18.500 (dieciocho mil quinientas) LLAVES, deberá optar por alguna de las siguientes opciones:

- a) Abonar la diferencia hasta llegar a 18.500 (DIECIOCHO MIL QUINIENTAS) LLAVES y asignar una unidad funcional.
- b) Ceder la presente OFERTA DE CONTRATO a quien pueda abonar la diferencia hasta alcanzar la cantidad de llaves requerida, y así también asignar una unidad funcional.
- c) Dar por finalizado el presente contrato si el adquirente, dentro del plazo de 60 días de comunicado el cumplimiento del plazo previsto en esta cláusula, no optara por ninguna de las opciones supra enumeradas y en virtud del pacto comisorio de la cláusula 3.3, se considerará como un incumplimiento del contrato por parte del adquirente con la resultante pérdida del 100% de lo aportado en concepto de indemnización a favor de las cedentes.

Asimismo, y de no existir otra condición impuesta por el presente, a partir del mes siguiente, es decir el mes 121, todos los ADQUIRENTES deberán abonar mensualmente un mínimo de 110 LLAVES, sin importar si el ADQUIRENTE cuenta o no con una unidad asignada.

2.3. Valor de la LLAVE. El valor de la LLAVE queda fijado en base al valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda con amenities y con centro comercial y arboleda de más de 30 años a un radio de 35 kilómetros de la ciudad autónoma de Buenos Aires, en adelante "m2TCC", de forma tal que 1 (una) LLAVE será el equivalente a 0,00067 m2 (el "RATIO DE VALOR"). EL DESARROLLADOR publicará mensualmente el valor en pesos o en la moneda de curso legal, o en caso de bimonetarismo, las monedas que sustituyan al Peso (en adelante "Pesos") de la LLAVE en su sitio web [www.tucasaencuotas.com.ar](http://www.tucasaencuotas.com.ar). El valor de la LLAVE cambiará mensualmente en función de lo expresado en el primer párrafo de esta Cláusula. Una vez fijado el valor mensual en Pesos de la LLAVE para un determinado mes, en caso de falta de pago en tiempo y forma, EL DESARROLLADOR no ajustará su valor en función del valor mensual de las LLAVES de los meses futuros, pero se devengarán intereses moratorios de acuerdo a la Cláusula 3.2.

2.4. Gastos administrativos: EL ADQUIRENTE abonará la suma de pesos que acuerde con la DESARROLLADORA en concepto de gastos administrativos de la presente OFERTA DE CONTRATO el que será abonado junto a la firma del presente.

2.5. Promociones: LAS CEDENTES ofrecerán de tiempo en tiempo y a su exclusivo criterio promociones en virtud de las cuales el ADQUIRENTE que decida participar en las mismas tendrá derecho a la bonificación de una determinada cantidad de LLAVES, conforme se estipule en la promoción en cuestión, pero sí y sólo sí, el ADQUIRENTE cumpliera con la totalidad de los pagos y demás condiciones estipuladas en la promoción. En caso de incumplimiento, aun cuando fuera el incumplimiento de una sola cuota de la promoción, el

ADQUIRENTE perderá la totalidad del beneficio de la promoción y tendrá derecho solamente a que se le acrediten los pagos efectivamente realizados.

2.6. Agente Recaudador. El Valor de la prestación a cumplir por las CEDENTES estará conformado por un 20% correspondiente al costo proporcional de la tierra, y un 80% correspondiente al costo proporcional del desarrollo / construcción. La cancelación de los montos a pagar, deberá efectuarse a través de los medios de pago definidos por las CEDENTES a través del Portal de Clientes de [www.tucasaencuotas.com](http://www.tucasaencuotas.com) y/o por cualquier otro medio de pago fehaciente.

2.7. Impuesto al Valor Agregado. El Valor de esta operación mencionado en esta cláusula, fijado en base a un valor referencial denominado "m 2 TCC" y por lo tanto indeterminado hasta el pago total del compromiso asumido, no incluye el Impuesto al Valor Agregado. Cualquier aumento o disminución en este impuesto o el devengamiento de cualquier otro impuesto análogo existente o que se cree en el futuro, se trasladará a dicho Valor y será asumido íntegramente por EL ADQUIRENTE.

2.8. LAS PARTES declaran asimismo que conocen los efectos y alcances de los artículos 1º y 2º de la Ley 25.345 y sus ampliatorias jurídicas e impositivas, renunciando las CEDENTES al derecho de reivindicación.

2.9. Renuncia a la Teoría de Imprevisión. Queda bien entendido entre LAS PARTES que la presente constituye una Obligación de Valor y que el valor de LA LLAVE está sujeta a la variación de un valor referencial conforme lo estipulado en la Cláusula 2.3. precedente, por lo que EL ADQUIRENTE renuncia expresamente a invocar la teoría de la imprevisión u otras análogas.

2.10. Impuesto de Sellos. En caso que la autoridad fiscal considere que esta OFERTA DE CONTRATO está sujeta al impuesto de sellos, el pago del mismo estará íntegramente a cargo del ADQUIRENTE. Asimismo, estará a cargo del ADQUIRENTE el impuesto de sellos que se devengue al momento de (i) la cesión en garantía o prenda o cesión de derechos de cobro que efectúen las CEDENTES, (ii) la entrega de la posesión y (iii) la escritura traslativa de dominio y para el caso que hubiere saldo de Valor en ese momento, al momento de la constitución de la hipoteca en garantía del saldo de Valor.

### **TERCERA. FORMA DE PAGO.-**

El pago del Valor convenido con más el devengamiento de intereses, de corresponder deberá ser efectuado por EL ADQUIRENTE conforme el cronograma de pago que se adjunta como **ANEXO II.**

#### **3.1. Modalidad de Pago.**

El pago de las LLAVES comprometidas se efectuará conforme lo estipulado en la Cláusula SEGUNDA y con imputación al pago del Valor de esta OFERTA DE CONTRATO conforme cronograma de cancelación establecido en el acápite precedente.

LAS CEDENTES dejan constancia que ningún vendedor o personal de LAS CEDENTES o persona que actúe en su nombre y representación se encuentra autorizado para cobrar el importe de las LLAVES ni importe alguno de EL ADQUIRENTE. LAS CEDENTES carecerán de toda responsabilidad por pagos realizados por EL ADQUIRENTE a terceros.

### 3.2. Mora. Incumplimiento. Interés Moratorio.

Queda pactada la mora automática respecto del pago de las LLAVES. La falta de pago del compromiso mensual de compra de LLAVES, de acuerdo al Anexo II, dentro del mes correspondiente a la fecha de vencimiento devengará, sobre el monto en Pesos de las LLAVES, un interés moratorio mensual equivalente a DOS VECES Y MEDIA (2 1/2 ) la TASA ACTIVA que publique el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a 30 días. Transcurrido el mes en curso, los recargos establecidos constituirán parte de la nueva cuota a abonar antes de los ajustes correspondientes. Las CEDENTES se reservan el derecho de aplicar además las sanciones previstas en la Cláusula 3.3.a.

### 3.3. Pacto Comisorio Expreso.

Salvo que se tratase del incumplimiento de la obligación del ADQUIRENTE de pagar el Valor, respecto de lo cual se pacta la mora automática, cuando una de LAS PARTES no diere cumplimiento en tiempo y forma con alguna de las obligaciones asumidas en la presente OFERTA DE CONTRATO, incurrirá en mora; requiriéndose a tal efecto, la previa intimación al cumplimiento por parte de la contraria por un plazo no inferior a los QUINCE (15) días o plazo previsto para obligaciones específicas en esta OFERTA DE CONTRATO, la que será realizada al mail o domicilio electrónico que las partes constituyen en este acto. Verificada la mora, la parte cumplidora quedará facultada a) Declarar resuelta la presente OFERTA DE CONTRATO o b) Exigir su cumplimiento resultando de aplicación las sanciones establecidas en los siguientes acápite según corresponda.

a) Del Incumplimiento de EL ADQUIRENTE. En caso de incurrir en mora EL ADQUIRENTE, LAS CEDENTES podrán: (i) exigir el cumplimiento judicial de la OFERTA DE CONTRATO con más los daños y perjuicios que pudieren corresponder; o (ii) declarar resuelta la OFERTA DE CONTRATO quedando a su favor el 100% de las sumas entregadas hasta la fecha de resolución en calidad de única y total indemnización contractualmente pactada, pudiendo LAS CEDENTES disponer libremente de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO. Para el supuesto de haberse entregado la posesión de la UNIDAD a favor del ADQUIRENTE, la resolución de la presente OFERTA DE CONTRATO, dejará habilitado el inmediato desalojo del inmueble, devengándose en tal caso a favor de LAS CEDENTES una multa de 8 (ocho) LLAVES por cada día de mora en la restitución de la UNIDAD. En dicha inteligencia y en oportunidad de la entrega de la posesión a su favor, EL ADQUIRENTE suscribirá un Convenio de Desocupación, que se ejecutará solo en caso de incumplimiento en el pago del saldo de Valor.

b) Del Incumplimiento de LAS CEDENTES. En caso de incurrir en mora LAS CEDENTES, EL ADQUIRENTE podrá exigir el cumplimiento judicial de la OFERTA DE CONTRATO con más los daños y perjuicios que pudieren corresponder, renunciando EL ADQUIRENTE al reclamo de cualquier otro concepto indemnizatorio y/o compensatorio.

Queda expresamente acordado entre LAS PARTES y aceptado especialmente por EL ADQUIRENTE que todo incumplimiento vinculado con la construcción del Edificio solo podrá ser dirigido contra LA DESARROLLADORA.

En ningún caso la imposibilidad de aprobación de los Planos de Obra Nueva o el atraso en la obtención de los mismos, así como el atraso en la obtención de cualquier otro permiso o habilitación de servicios públicos, por causas no imputables a su responsabilidad, podrán ser considerados incumplimiento de las obligaciones asumidas en esta OFERTA DE CONTRATO por parte de LAS CEDENTES, conforme se estipula en la cláusula QUINTA.

La demora en la aprobación de los Planos de Obra Nueva en las condiciones establecidas en el párrafo precedente no suspenderá ni afectará en modo alguno el cumplimiento en tiempo y forma de todas y cada una de las obligaciones asumidas por EL ADQUIRENTE en esta OFERTA DE CONTRATO

#### 3.4. Cancelación Anticipada.

EL ADQUIRENTE, previa aprobación de LAS CEDENTES, podrá cancelar anticipadamente la totalidad de las LLAVES o parte de ellas. En tal supuesto, el valor de la LLAVE cuyo pago se anticipa será el que corresponda al valor LLAVE vigente al momento del pago. La cancelación anticipada deberá ser aprobada expresamente por los CEDENTES.

LAS CEDENTES podrán suspender la admisión de cancelaciones anticipadas, decisión que se informará en la página [www.tucasaencuotas.com](http://www.tucasaencuotas.com), sin que resulte necesaria notificación fehaciente a EL ADQUIRENTE.

El procedimiento a utilizar en caso de cancelación anticipada de LLAVES por parte de EL ADQUIRENTE será el siguiente:

- a) Cancelación Total: LAS CEDENTES determinarán las LLAVES aún no canceladas al momento del pago.
- b) Cancelación Parcial: LAS CEDENTES podrán aceptar la cancelación parcial de las LLAVES pendientes sin perjuicio de lo dispuesto en el primer párrafo de esta Cláusula.

El ADQUIRENTE acepta que estas gestiones tendrán un costo administrativo que será definido oportunamente.

#### **CUARTA. DE LA CONSTRUCCIÓN. -**

LAS PARTES pactan con carácter de acuerdo obligatorio los alcances y condiciones con respecto a las cláusulas sobre edificación y construcción del EDIFICIO, siendo a exclusivo cargo de LA DESARROLLADORA la organización de la construcción.

LA DESARROLLADORA se reserva la facultad de modificar los PLANOS y PLIEGOS DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS con relación a los siguientes supuestos: a) Modificación de los metros cuadrados de las unidades funcionales y/o en los espacios comunes, y/o en los espacios comunes de uso exclusivo en +/- 10% sobre las medidas indicadas en el croquis; indicado en el Anexo I del presente b) Anexión de unidades funcionales; c) Determinación de

nuevas unidades funcionales, y/o cambio de destino de las mismas d) modificación en los artefactos, instalaciones, equipos, accesorios y materiales a emplearse en la edificación.

La numeración de las unidades funcionales también reviste el carácter de provisoria, quedando facultada LA DESARROLLADORA a unificar las mismas, lo que importará una modificación de la numeración original. Asimismo, LA DESARROLLADORA se reserva el derecho de unificar las unidades funcionales ubicadas en distintos pisos mediante el sistema de Dúplex o similar, comunicados mediante escaleras internas y/o externas.

Todas las alteraciones o modificaciones que introduzca LA DESARROLLADORA en ejercicio de derechos reservados en esta OFERTA DE CONTRATO, no facultará al ADQUIRENTE a reclamar la resolución o rescisión del mismo, ni el ajuste o modificación del Valor pactado, ni a peticionar cualquiera otra pretensión resolutoria, compensatoria o indemnizatoria.

4.1. Al tratarse de una unidad funcional sin terminaciones, el ADQUIRENTE deberá en el plazo único e improrrogable de 180 días de entregada la posesión realizar las terminaciones correspondientes de la unidad. En el hipotético caso que el ADQUIRENTE habiendo transcurrido el plazo indicado (180 días) desde la entrega de la posesión de su unidad no hubiese realizado las terminaciones correspondientes, será penado con una multa diaria equivalente al valor de diez (10) llaves al valor vigente al momento, hasta la finalización efectiva de las terminaciones.

Asimismo, será único responsable por los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar en los espacios comunes como consecuencia de la terminación de su unidad. En dicho caso el monto del daño ocasionado será solventado en forma íntegra por EL ADQUIRENTE.

4.2. De las terminaciones de la unidad: la unidad funcional será entregada oportunamente sin terminaciones, de acuerdo a la especificaciones técnicas que surgen del anexo III "pliego de especificaciones técnicas", una vez entregada la posesión de la Unidad EL ADQUIRENTE contará con 180 días corridos para realizar las terminaciones en su unidad, de acuerdo a lo establecido precedentemente. Dichas terminaciones deberán ser verificadas y aprobadas por LA DESARROLLADORA, en el caso de que EL ADQUIRENTE no informe las terminaciones a realizar las CEDENTES se reservan el derecho de lo establecido en la cláusula 3.3 de la presente Oferta de Contrato. EL ADQUIRENTE asume en este acto la obligación de notificar a LA DESARROLLADORA la finalización de las terminaciones en la unidad, y la desarrolladora se reserva el derecho a verificar las mismas. En el caso de que las terminaciones ocasionen un daño a los espacios comunes del edificio, serán pasibles de lo establecido en la cláusula 4.1. de la presente oferta de contrato.

EL ADQUIRENTE al momento de realizar las terminaciones de la Unidad Funcional deberá contratar un seguro por cada persona que ingrese a realizar los trabajos que correspondan, eximiendo además en forma absoluta a LAS CEDENTES de cualquier responsabilidad laboral y/o civil de las personas que realicen dichos trabajos.

4.3. Queda especialmente convenido entre LAS PARTES que cualquier reclamo vinculado con la construcción de EL EMPRENDIMIENTO, incluyendo pero no limitándose a: Fecha de Inicio y Finalización de las Obras, Modificación de las unidades y/o del Pliego de Especificaciones técnicas de las mismas, vicios y/o fallas constructivas, etc; deberá ser



dirigido exclusivamente a LA DESARROLLADORA, quedando LA PROPIETARIA absolutamente exenta de toda responsabilidad sobre el particular.

**QUINTA. CROQUIS PRELIMINARES Y MEDIDAS DE LA UNIDAD ADQUIRIDA.-**

Se adjunta a la presente OFERTA DE CONTRATO, el CROQUIS PRELIMINAR correspondiente a la planta de la UNIDAD "en construcción" y a designarse que adquiere el ADQUIRENTE; los que se identifican en su conjunto como ANEXO I .

EL ADQUIRENTE reconoce libremente que la operación que por esta OFERTA DE CONTRATO se instrumenta, se encuentra condicionada a la aprobación por parte de la Dirección General de Catastro y Obras Particulares de la Municipalidad de Moreno del Plano de Obra Nueva correspondiente a las distintas etapas del EMPRENDIMIENTO, razón por la cual las características, medidas y superficies de la UNIDAD que en este acto adquiere EL ADQUIRENTE serán las que efectivamente resulten del citado instrumento.

Asimismo, queda expresamente convenido entre LAS PARTES que las medidas expresadas respecto de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO son provisorias y podrán sufrir las modificaciones que imponga la marcha de la obra o que fueren impuestas por la Dirección Ejecutiva de la misma o por las Autoridades de Contralor competentes.

EL ADQUIRENTE acepta que la superficie de la UNIDAD incluida en los Planos y en las Especificaciones Técnicas está realizada en base al criterio de medición de obra, que incluyen los espesores de los muros medianeros y las carpinterías de fachadas, ventanas, ductos de ventilación, elementos estructurales, balcones, terrazas, jardines, etc. Por lo tanto pueden verse afectadas las medidas o superficies indicadas en los Planos y en las Especificaciones Técnicas por lo que en más o en menos resulte en definitiva de los planos aprobados por las autoridades respectivas, lo que en ningún caso podrá ser causa de reclamo alguno, ni ajuste ni modificación de aporte, ni ninguna pretensión resarcitoria, compensatoria o indemnizatoria, por parte de EL ADQUIRENTE. Asimismo, la superficie que figurará en la escritura traslativa de dominio será la que surja del plano de Propiedad Horizontal o plano de Mensura Horizontal, la cual no incluirá ninguna de las paredes perimetrales ni las divisorias entre unidades linderas y espacios comunes. Tampoco, incluirá los huecos, bases, conductos, etc. que atraviesen las unidades, que si son tomados para el cálculo de superficie.

**SEXTA. MEMORIA DESCRIPTIVA.-**

Se adjunta el PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS y MEMORIA DESCRIPTIVA de la UNIDAD SIN TERMINACIONES y del Edificio, los que se agregan al presente como ANEXO III formando parte integrante de esta OFERTA DE CONTRATO.

EL ADQUIRENTE expresa que conoce y acepta la calidad de los elementos constructivos y de terminación definidos en el instrumento referido en el párrafo precedente, así como los artefactos, instalaciones, equipos, accesorios y materiales a emplearse en la edificación; conviniéndose que tales indicaciones han sido hechas a título ejemplificativo y que LA DESARROLLADORA podrá decidir libremente introducir los cambios que estime convenientes, sin que ello suponga en modo alguno una violación a la normativa prevista por las Leyes 24.240 y 26.361.

### **SÉPTIMA. ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LA UNIDAD.-**

La posesión de la UNIDAD vendida será otorgada a EL ADQUIRENTE de acuerdo al ANEXO II de cronograma de pagos y acceso a la adjudicación de la UNIDAD que forma parte de la presente OFERTA, dentro del plazo de CIENTO OCHENTA MESES (180) meses a contar desde la firma de la presente oferta de contrato; a excepción que se produzcan alguno o algunos de los siguientes casos:

- a) cambio de moneda de curso legal
- b) hiperinflación
- c) huelgas que afecten el desarrollo de las obras
- d) incumplimientos de terceros no imputables a la DESARROLLADORA
- e) hechos fortuitos
- f) fenómenos meteorológicos por encima de la media
- g) todo otro caso de fuerza mayor no imputable a la DESARROLLADORA
- h) Incumplimientos del ADQUIRENTE

No obstante, lo expuesto, EL ADQUIRENTE reconoce y acepta que EL EMPRENDIMIENTO será ejecutado en una época en que la economía nacional exhibe mucha inestabilidad, caracterizada durante los últimos meses por la aceleración de la inflación y devaluación monetaria. Es por ello que reconoce y acepta que los costos del EMPRENDIMIENTO pueden ser superiores a los previstos y que su construcción y, por consiguiente, la entrega de las Unidades (posesión) puede demorarse por un periodo de hasta treinta (30) meses adicionales al período indicado en el párrafo precedente. EL ADQUIRENTE ha evaluado ese riesgo y está dispuesto a tomarlo y firmar el presente.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo precedente, LA DESARROLLADORA se reserva el derecho de atrasar la entrega de la UNIDAD en hasta CIENTO OCHENTA (180) días contados a partir de los sesenta (60) días siguientes a la puesta en mora por el vencimiento del plazo original acordado conforme párrafo precedente.

LAS CEDENTES podrán otorgar la posesión anticipada de la UNIDAD, siempre y cuando el ADQUIRENTE haya adquirido un mínimo de 18.500 llaves. Este mínimo será variable en función de la ubicación de la unidad.

LA DESARROLLADORA notificará a EL ADQUIRENTE, -con una antelación no inferior a los DIEZ (10) días-, la fecha de entrega de la UNIDAD, lo cual tendrá lugar cuando la misma se encuentre en condiciones razonables de habitabilidad y funciones pactadas por escrito con el ADQUIRENTE, aun cuando las partes comunes del edificio (y/o de los restantes módulos que integran el EMPRENDIMIENTO) o alguna parte de la UNIDAD estén pendientes de terminación y/o, por causas no imputables a LA DESARROLLADORA, falten la conexión de los mediadores de luz, gas y eventualmente de agua. EL ADQUIRENTE se obliga a gestionar la conexión de dichos medidores ante las distintas empresas prestadoras, bastando en tal supuesto que pudiese utilizarse la "Luz de Obra" y la conexión de agua vigente al tiempo de la construcción.

Al momento de la notificación citada precedentemente en el caso de que el ADQUIRENTE requiera que las terminaciones de la unidad sean realizadas por LA DESARROLLADORA, abonará en un solo pago la diferencia de llaves para poder adquirir una UNIDAD con terminaciones y otorgará a LA DESARROLLADORA el plazo de 180 días prorrogables por 180 días más, desde que solicita y abona la diferencia de llaves para una unidad con terminaciones, para la realización y finalización de dichos acabados.

LAS CEDENTES no se responsabilizan por los atrasos en los que incurran las empresas prestatarias de servicios públicos, en lo que refiera a la conexión definitiva de los servicios al Edificio y/o a las unidades funcionales que lo integran; ni así tampoco respecto de las contribuciones económicas adicionales y/o pagos extraordinarios que soliciten dichas empresas a los fines de la conexión de los distintos servicios al Edificio; los que en su caso serán asumidos a prorrata por la totalidad de los propietarios del EMPRENDIMIENTO.

A partir de la puesta a disposición de la posesión de la UNIDAD a favor de EL ADQUIRENTE, - haya éste efectivizado o no el pago de todo el Valor debido hasta esa fecha -, quedará a su exclusivo cargo: el proporcional de gastos de mantenimiento del Edificio y/o las expensas comunes y extraordinarias (dicho porcentaje será definido por LA DESARROLLADORA), y los impuestos, tasas y contribuciones que afecten a la UNIDAD.

Las CEDENTES podrán citar a EL ADQUIRENTE a la entrega de la posesión de la UNIDAD por cualquier medio fehaciente, inclusive mediante el envío de un correo electrónico a la cuenta denunciada en el encabezado. Asimismo, y conforme el "scoring crediticio" de EL ADQUIRENTE podrán requerir, - como condición de entrega de la posesión de la UNIDAD, la presentación de uno o más garantes de las obligaciones pendientes de cumplimiento o un porcentaje determinable sobre el valor de la unidad al momento de la entrega de posesión. Las condiciones de la garantía serán oportunamente definidas por las CEDENTES en función de la solvencia e ingresos del ADQUIRENTE. Si la normativa legal lo permitiese, las CEDENTES podrán, a su exclusiva opción, registrar esta OFERTA DE CONTRATO en el Registro de la Propiedad Inmueble. El ADQUIRENTE otorga por el presente poder irrevocable a las CEDENTES, el que subsistirá aun después de la muerte del ADQUIRENTE, para que en su nombre y representación realicen la referida registración dentro del plazo de 10 años a contar desde la fecha. Ante el requerimiento de las CEDENTES, El ADQUIRENTE se compromete a realizar cuantos más actos sean necesarios para cumplir con la normativa aplicable a la referida registración. Todos los costos, honorarios y gastos serán por cuenta del ADQUIRENTE.

EL ADQUIRENTE manifiesta encontrarse en conocimiento y prestar expresa conformidad con la modalidad de construcción y entrega etapabilizada del EMPRENDIMIENTO, asumiendo las molestias habituales de toda obra en ejecución y renunciando a cualquier reclamo que sobre el particular pudiera corresponderle.

#### 7.1. Fondo de Equipamiento.

Al momento de la entrega de la posesión de la UNIDAD, EL ADQUIRENTE deberá abonar a LA DESARROLLADORA una suma equivalente al UNO COMA CINCO POR CIENTO (1,5%) del Valor de esta OFERTA DE CONTRATO que será imputado por LA DESARROLLADORA

como pago a cuenta del fondo necesario para el equipamiento del Edificio (sistema de luz de emergencia, cableado telefónico, sistema de incendio, etc.), su amueblamiento (hall de entrada, SUM, amenities) y alhajamiento (iluminación, parqueización, etc); de todo lo cual se efectuará oportuna rendición. Para el supuesto que el importe resultante de la aplicación del porcentaje "ut supra" indicado no resultare suficiente para cubrir la parte proporcional asignada a EL ADQUIRENTE (considerado en función del porcentual provisorio asignado a la UNIDAD adquirida), conforme rendición a ser practicada por LA DESARROLLADORA, EL ADQUIRENTE se obliga a la cancelación del saldo respectivo dentro del plazo de CINCO (5) días a contar de la notificación fehaciente que a tal efecto le será cursada por LA DESARROLLADORA y siempre con carácter previo a la toma de posesión de la/s unidad/es adquiridas. El incumplimiento de esta obligación devengará a favor de LA DESARROLLADORA el interés punitivo de la Cláusula 3.2.

#### 7.2. Fondo Operativo del Consorcio a Constituirse.

Asimismo, EL ADQUIRENTE se obliga a abonar en el acto de entrega de la posesión; una suma equivalente al CERO COMA SETENTA Y CINCO POR CIENTO (0,75%) del Valor de esta OFERTA DE CONTRATO, que se depositará en poder del ADMINISTRADOR PROVISIONAL a ser designado por las CEDENTES. Dicho importe corresponderá al FONDO OPERATIVO o de CAJA y se imputará al pago a cuenta de los primeros gastos vinculados a la puesta en funcionamiento del Edificio (Sueldo Portero, Gastos de Limpieza, Seguridad, etc.) y de conformación y adecuación legal del Consorcio de Copropietarios (Rúbrica de Libros, Seguro de Incendio, etc.). El incumplimiento de esta obligación devengará a favor de las CEDENTES y/o de la Administración del Consorcio de Propietarios a constituirse, el interés punitivo establecido en la Cláusula 3.2.

#### **OCTAVA. ESCRITURACIÓN. -**

La Escritura traslativa de dominio se otorgará por ante la Escribanía que designen LAS CEDENTES. El acto escriturario tendrá lugar a partir de los 180 (CIENTO OCHENTA) días a contar de la Aprobación del Plano de Mensura y Subdivisión y correspondiente otorgamiento e inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, del Reglamento de Propiedad Horizontal que regirá el Edificio. A partir de dicho momento, LAS CEDENTES podrán citar a EL ADQUIRENTE en cualquier tiempo y mediante la modalidad que se describe en los párrafos siguientes.

Las CEDENTES podrán establecer una cuota refuerzo con hasta DOCE (12) meses de anticipación de la fecha prevista para ser aplicada al pago de los gastos/sellados/honorarios a cargo de EL ADQUIRENTE vinculados al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y de la Escritura traslativa de dominio de la UNIDAD, así como para la integración de los Fondos previstos en los puntos 7.1. y 7.2. precedentes.

LAS PARTES deberán concurrir obligatoriamente al otorgamiento de la Escritura Traslative de Dominio, a la primera notificación fehaciente que a tal efecto le curse la Escribanía interviniente, la que se deberá verificar con una antelación no inferior a los DIEZ (10) días del acto escriturario. La Escribanía designada queda expresamente facultada a delegar en las CEDENTES la citación al otorgamiento de la escritura, la que podrá verificarse por cualquier

medio fehaciente, inclusive mediante el envío de un correo electrónico a la cuenta denunciada en el encabezado.

Serán a cargo de EL ADQUIRENTE y se harán efectivos en el acto de la escritura traslativa de dominio:

1. La contratación del seguro contra incendio que exige la normativa vigente en la parte proporcional que le corresponda según porcentual de dominio determinado en el reglamento de Propiedad Horizontal.
2. El Impuesto de Sellos correspondiente a la operación de compraventa de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO, de corresponder.
3. Los gastos correspondientes a la operación de compraventa de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO.
4. Los honorarios de la Escribanía interviniente por la operación de compraventa de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO, conforme lo establecido en la Cláusula 8.1.
5. Gastos, sellados y honorarios proporcionales correspondientes al otorgamiento de la Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal que registrará el Edificio.

#### 8.1. Del Valor de Escrituración.

LAS PARTES acuerdan que el valor de escrituración será el resultante de adicionar a la totalidad de los pagos efectuados por EL ADQUIRENTE a cuenta del Valor por la compra de la UNIDAD adquirida, el saldo adeudado a ese momento, representado por las LLAVES pendientes de cancelación valorizadas conforme lo establecido en la Cláusula SEGUNDA al momento de la escrituración. A tal efecto, LAS CEDENTES efectuarán una certificación contable del importe correspondiente, que resultará la base imponible de todos los conceptos que deban tributarse a los fines del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (Gastos, Sellados, Honorarios, etc).

#### 8.2. Del Saldo de Valor Adeudado a la Fecha de Escrituración.

Queda bien entendido entre LAS PARTES y especialmente aceptado por EL ADQUIRENTE, que en la escritura traslativa de dominio se dejará expresa constancia del saldo de Valor adeudado por EL ADQUIRENTE y de la modalidad de su cancelación conforme las pautas establecidas en la cláusula TERCERA.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo precedente, LAS CEDENTES se reservan la facultad de requerir a EL ADQUIRENTE, como condición de escrituración, la constitución de una hipoteca sobre el inmueble objeto de esta OFERTA DE CONTRATO, por el saldo de Valor que corresponda al tiempo del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor, tomando como condiciones de emisión de la misma, las más favorables presentes en el mercado financiero para las CEDENTES al momento de su constitución. Todos los costos, impuestos, gastos y honorarios relacionados con la constitución de la hipoteca y con los seguros previstos en la hipoteca, tal como por ejemplo el seguro de vida, y todos aquellos seguros que sean razonables en función de las circunstancias (esto es la existencia de un saldo importante) estarán a cargo de EL ADQUIRENTE. El saldo de Valor se calculará conforme lo estipulado en la Cláusula SEGUNDA de esta OFERTA DE CONTRATO.

### **NOVENA. ANEXOS.-**

Los ANEXOS forman parte integrante de esta OFERTA DE CONTRATO conforme el siguiente detalle: a) ANEXO I: Croquis Preliminar de la UNIDAD; b) ANEXO II: Cronograma de Pagos y acceso a la adjudicación y; c) ANEXO III: Pliego de Especificaciones Técnicas y Memoria Descriptiva; d) ANEXO IV: Componentes del "m2TCC".

DÉCIMA: CESIÓN DE LA OFERTA DE CONTRATO Y DE LOS DERECHOS EMERGENTES DE LA OFERTA DE BOLETO DE COMPRAVENTA. RESOLUCIÓN DE LA CARTA OFERTA. EL ADQUIRENTE no podrá, bajo ningún concepto, PRENDAR, CEDER o TRANSFERIR bajo ningún título la presente OFERTA DE CONTRATO durante un plazo de DIECIOCHO (18) meses a contar desde la fecha de pago de los gastos administrativos estipulados en la Cláusula 2.4. precedente.

Si EL ADQUIRENTE incurriera en alguna causal de incumplimiento, la OFERTA DE CONTRATO quedará resuelta de pleno derecho, quedando a favor DE LAS CEDENTES el 100% de las sumas entregadas hasta la fecha de resolución en calidad de única y total indemnización contractualmente pactada, pudiendo LAS CEDENTES disponer libremente de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO.

Luego de transcurrido el plazo mencionado en el párrafo anterior, EL ADQUIRENTE no podrá PRENDAR, CEDER o TRANSFERIR bajo ningún título la presente OFERTA DE CONTRATO sin la conformidad previa y documentada de LAS CEDENTES. Ninguna prenda, cesión o transferencia liberará de sus obligaciones al ADQUIRENTE ni será oponible a LAS CEDENTES, si no contare con el consentimiento expreso de éstas.

Las prendas, cesiones o transferencias no autorizadas facultarán a LAS CEDENTES a declarar resuelta la presente OFERTA DE CONTRATO por exclusiva culpa y responsabilidad de EL ADQUIRENTE, resultando de aplicación lo normado en la Cláusula 3.3.

Queda expresamente acordado entre LAS PARTES que la instrumentación de toda prenda, cesión o transferencia de la presente OFERTA DE CONTRATO deberá verificarse bajo pena de nulidad, a través del departamento de legales de LA DESARROLLADORA y tendrá un costo equivalente en pesos al 30% de las LLAVES cesionadas y/o transferidas no pudiendo ser esta cifra menor a 500 (Quinientas) LLAVES las que se imputarán a gastos administrativos.

Cualquier transferencia, entre particulares, de las LLAVES en poder del ADQUIRENTE deberá ser aprobada por los CEDENTES quienes evaluarán el precio ofrecido de la mismas y tendrán derecho de preferencia sobre ellas a ese precio ofrecido. Las partes aceptan que toda transferencia o cesión se hace exclusivamente a título oneroso.

Las CEDENTES podrán ceder bajo cualquier título y sin consentimiento del ADQUIRENTE sus derechos de cobro, sea en todo o en parte, mediante notificación fehaciente al ADQUIRENTE. Las CEDENTES también podrán constituir una prenda sobre esta OFERTA DE CONTRATO o cederla en garantía, cualquiera sea el título de esa garantía, sea en todo o en parte, mediante notificación fehaciente al ADQUIRENTE.

Resolución de la carta oferta: En el caso que EL ADQUIRENTE requiera la resolución del presente contrato, se considerará a dicha resolución como un incumplimiento contractual y en su lógica consecuencia no se reintegrará al mismo llave alguna que haya adquirido o su

equivalente en pesos, el 100% de las llaves adquiridas quedará en favor de LAS CEDENTES en concepto de única y total indemnización. Pudiendo disponer LAS CEDENTES libremente de la Unidad adquirida.

LA DESARROLLADORA a solicitud del ADQUIRENTE podrá comercializar las llaves adquiridas por el mismo, con una quita del 30% en concepto de gastos administrativos.

#### **DÉCIMA PRIMERA: FALLECIMIENTO, INCAPACIDAD, O INHABILITACIÓN DEL ADQUIRENTE. -**

En caso de fallecimiento, incapacidad o inhabilitación legalmente declarada de EL ADQUIRENTE, sus herederos, unificando representación en el primer caso, y su representante legal en los restantes, deberán tomar a su cargo y asumir las obligaciones contraídas por EL ADQUIRENTE, dentro del plazo de TREINTA (30) días de ocurrido el fallecimiento o declarada la incapacidad o inhabilitación, so pena de incurrir en mora, con iguales consecuencias y penalidades que las estipuladas en la Cláusula 3.3.de la presente OFERTA DE CONTRATO.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN. DOMICILIOS ESPECIALES.-**

Para resolver cualquier conflicto que pudiera derivar de la interpretación y/o aplicación de esta OFERTA DE CONTRATO, LAS PARTES se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro Fuero o Jurisdicción; y constituyen como domicilios especiales, tanto físico como electrónico, en los indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas la totalidad de las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que corresponda cursar en virtud de la presente OFERTA DE CONTRATO.

#### **DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS.-**

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula precedente, queda expresamente convenido entre LAS PARTES que la totalidad de las notificaciones, comunicaciones o intimaciones que deban cursar LAS CEDENTES a EL ADQUIRENTE en virtud de la presente OFERTA DE CONTRATO, podrán ser dirigidas válidamente a la/s dirección/es de correo electrónico denunciada/s por EL ADQUIRENTE; ello sin perjuicio de la facultad de LAS CEDENTES de cursarlas al domicilio especial que EL ADQUIRENTE haya denunciado en la presente OFERTA DE CONTRATO. De conformidad con lo expresado, EL ADQUIRENTE se obliga a mantener actualizada la información vinculada a su dirección de correo electrónico, debiendo notificar en forma fehaciente a LAS CEDENTES cualquiera modificación sobre el mismo.

#### **DÉCIMA CUARTA.- DECLARACIÓN JURADA PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE.-**

LAS PARTES declaran bajo juramento que los datos consignados en el presente instrumento son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que NO se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Información Financiera, que han leído y conocen. Además, asumen el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro del plazo de TREINTA (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada. Al efecto se dan por reproducidos los términos de la Resolución 11/2011, de la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA, publicada en el Boletín Oficial número

32.070, y sus resoluciones complementarias y modificatorias declarando bajo juramento no ser "Sujetos Obligados". EL ADQUIRENTE manifiesta que los fondos con los que adquiere la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO son y provienen de actividad lícita y acepta expresamente entregar a las CEDENTES documentación respaldatoria de sus afirmaciones en forma inmediata cuando le sea requerida por cualquiera de ellas.

#### **DÉCIMA QUINTA: RUBROS EXCLUIDOS DEL VALOR.-**

El Valor estipulado en esta OFERTA DE CONTRATO no incluye el costo correspondiente a las gestiones vinculadas a la habilitación / conexión de los servicios de Luz (inclusive construcción e instalación de Centros de Transformación y su equipamiento conforme requerimiento de la empresa transportadora), Gas, Teléfono, Cable, Internet etc.; los que correrán por cuenta de EL ADQUIRENTE.

#### **DÉCIMA SEXTA- DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR.-**

Al momento de la entrega de la posesión de la UNIDAD a favor de EL ADQUIRENTE, las CEDENTES designarán un Administrador provisorio del Edificio que tendrá a su cargo la administración de hecho del mismo hasta el otorgamiento del Reglamento de Propiedad y Administración. En el ejercicio de sus funciones, el administrador de hecho tendrá los mismos derechos y obligaciones que las previstas en el artículo 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La designación del Administrador se efectuará conjuntamente con el otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal que registrará el Edificio. En dicha inteligencia, LAS CEDENTES se reservan la facultad de designar el Administrador del Edificio por los primeros 20 (VEINTE) años a contar desde la fecha de otorgamiento del Reglamento de Propiedad y Administración que lo registrará.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA: ACCIÓN JUDICIAL DEL ADQUIRENTE.-**

En caso de una eventual acción judicial entre LAS PARTES con motivo de la presente OFERTA DE CONTRATO, EL ADQUIRENTE renuncia en forma expresa e irrevocable a trabar medidas precautorias que afecten la libre disponibilidad por parte de LAS CEDENTES de las unidades ajenas al litigio; entendiéndose que en caso de no poder anotarse medidas precautorias exclusivamente sobre la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO, LAS CEDENTES podrán impedir una medida cautelar o sustituir las que se hubieren decretado o trabado, depositando el VEINTE POR CIENTO (20%) del importe total abonado por EL ADQUIRENTE, con más un CINCO POR CIENTO (5%) de ese valor para eventuales accesorias. Mediante este depósito, LAS CEDENTES quedarán facultadas a solicitar el levantamiento de cualquier medida cautelar que no afecte exclusivamente a la UNIDAD adquirida por EL ADQUIRENTE.

#### **DÉCIMA OCTAVA: NUEVOS IMPUESTOS.-**

En razón que la fijación del Valor de la presente OFERTA DE CONTRATO obedece a la aplicación a su respecto del Régimen Tributario vigente a la fecha de su celebración; cualquier alteración del mismo, -resulte tanto del incremento de las alícuotas correspondientes o de la creación de nuevos impuestos- será trasladado al Valor y deberá ser soportado íntegra y exclusivamente por EL ADQUIRENTE.

#### **DÉCIMA NOVENA: MODIFICACIONES NO AUTORIZADAS.-**

EL ADQUIRENTE no podrá realizar modificaciones ni obras adicionales, ni alterar partes propias de la UNIDAD objeto de esta OFERTA DE CONTRATO hasta tanto se verifiquen los siguiente extremos: a) Registración del Reglamento de Propiedad Horizontal; b) Permiso Final de Obra; c) Expedición de los certificados finales por parte de la Autoridad de Contralor, de AySA y demás organismos públicos y privados competentes.

Si violara esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la demora en la expedición de dichos certificados, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en la Cláusula 3.3. de la presente OFERTA DE CONTRATO. En especial se deja expresa constancia que EL ADQUIRENTE no podrá realizar alteraciones y/o agregados y/o instalaciones de equipos exteriores que afecten la fachada y la estructura del edificio de cualquier modo, resultando pasible de las multas que a tal efecto determinen las CEDENTES.

#### **VIGÉSIMA: OTORGAMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. RESERVA DE FACULTADES.-**

Las CEDENTES tendrán a su exclusivo cargo la redacción del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno (y sus modificaciones hasta la íntegra finalización de las obras) que regirá EL EMPRENDIMIENTO, quedando expresamente facultada a constituir uno o varios Consorcios de Propietarios. Asimismo, se reserva por el término de CINCO (5) años a contar de la fecha de su otorgamiento, la facultad a introducir modificaciones en el mismo; incluso en lo que refiere a la conformación, destino y ubicación de las unidades que integran el Edificio, corriendo por su exclusiva cuenta todos los gastos y tramitaciones necesarias para las modificaciones de dicho reglamento. - A tal efecto, EL ADQUIRENTE se obliga a otorgar, - simultáneamente con la escritura traslativa de dominio -, un PODER ESPECIAL E IRREVOCABLE por dicho término, a favor de la/s persona/s que indiquen las CEDENTES, y el cual subsistirá aun después de la muerte del ADQUIRENTE, para que en nombre y representación presten la conformidad con dichas modificaciones y suscriban la pertinente escritura de modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de venta de la UNIDAD, en oportunidad de otorgar la escritura traslativa de dominio correspondiente, el nuevo adquirente deberá suscribir idéntico instrumento.

#### **VIGÉSIMA PRIMERA: PUBLICIDAD. LETRERO DE VENTA.-**

EL ADQUIRENTE autoriza en forma irrevocable a las CEDENTES para que instalen en cualquier parte del EMPRENDIMIENTO, y en los Edificios que lo integran, los carteles de venta que fueren necesarios para continuar con la comercialización de las unidades, hasta tanto la misma se concluya.

EL ADQUIRENTE acepta de manera irrevocable que la eventual comercialización de su UNIDAD corra con la intervención exclusiva de la inmobiliaria que designen las CEDENTES.

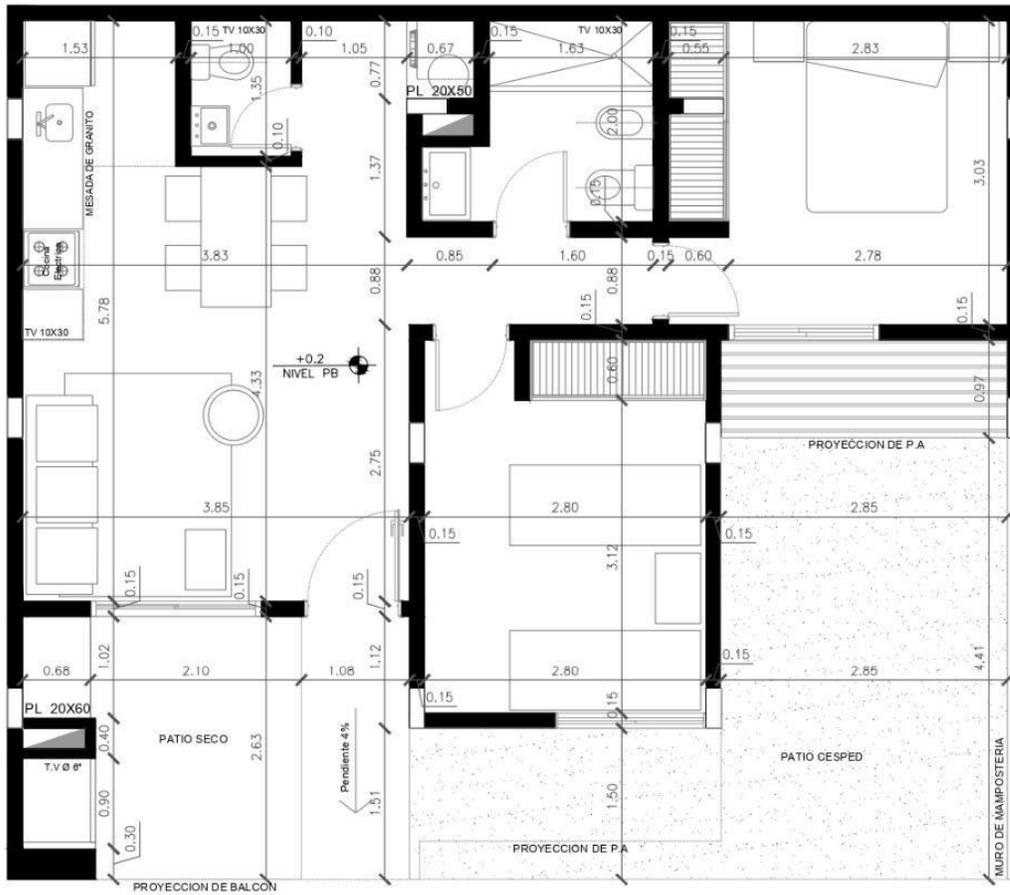
Durante la ejecución del EMPRENDIMIENTO e incluso luego de la entrega de la posesión y/o escritura de la UNIDAD, queda expresamente prohibido colocar y mantener carteles de venta en EL EMPRENDIMIENTO (frente y la entrada del edificio y/o de la UNIDAD) de otras



inmobiliarias o agentes de ventas que no sean los expresamente designados por las CEDENTES.

**ANEXO I**

**CROQUIS PRELIMINAR DE LA UNIDAD**



MODULO CON TOILETTE

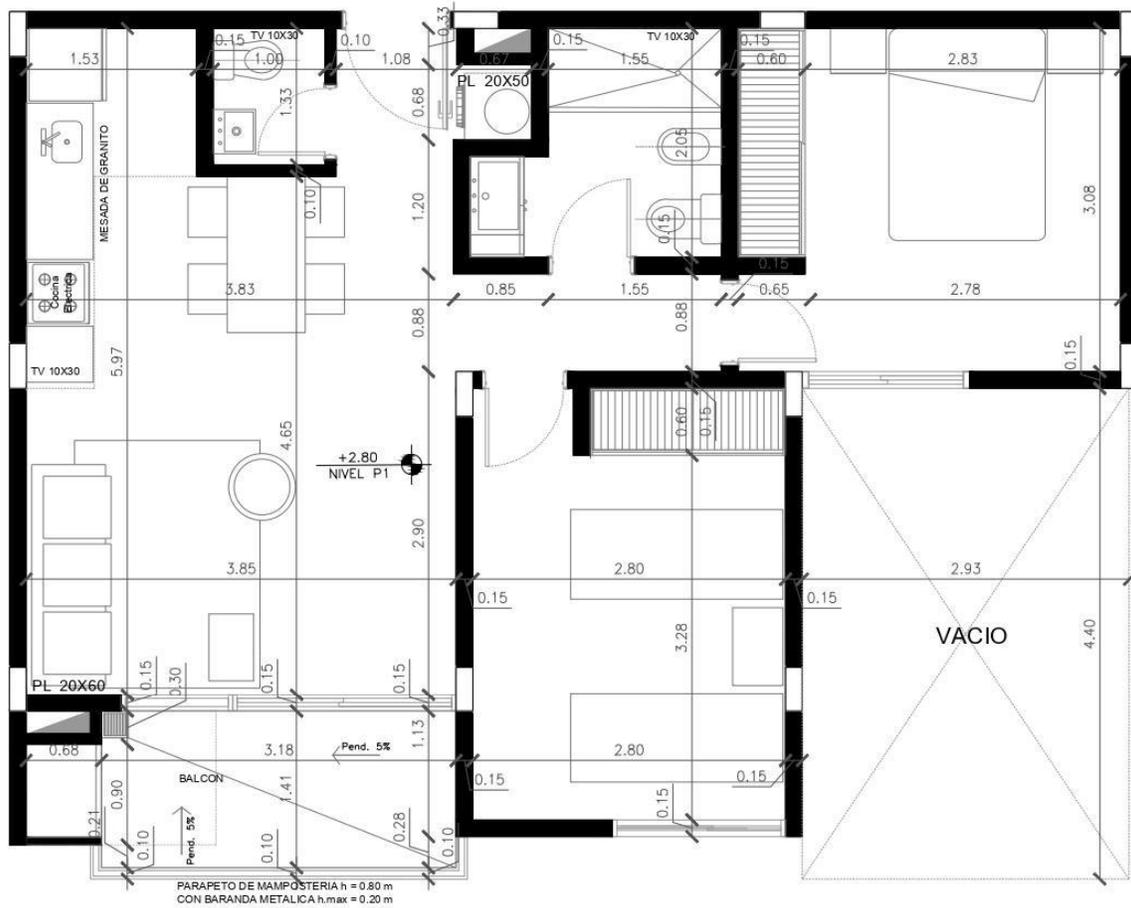
## MODULO P.B

U.F 3 AMBIENTES

CUBIERTA: 55.15 M<sup>2</sup>

PATIO: 30.73 M<sup>2</sup>

TOTAL: 70.5 M<sup>2</sup>



MODULO CON TOILETE

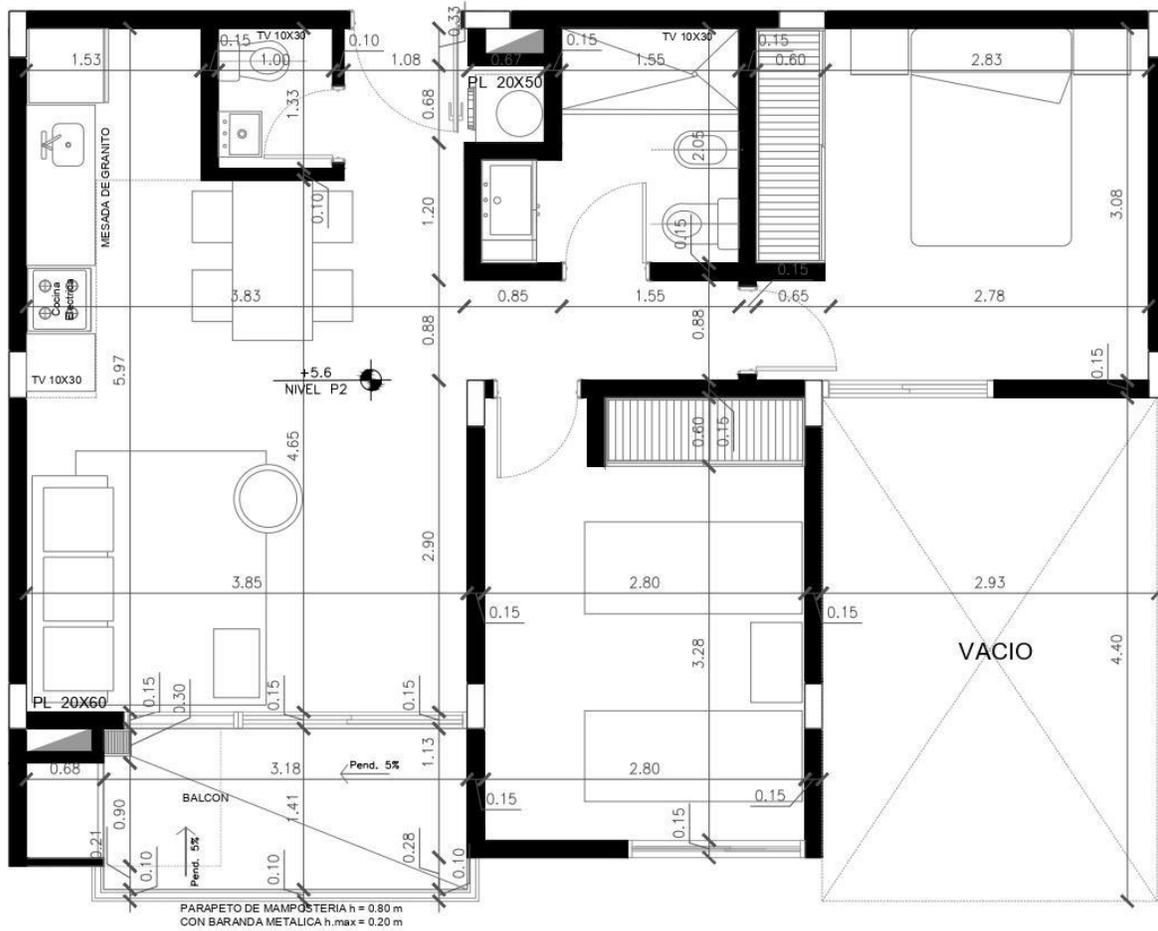
## MODULO P.1

U.F 3 AMBIENTES

CUBIERTA: 57.4 M<sup>2</sup>

SEMICUBIERTO: 5.7 M<sup>2</sup>

TOTAL: 60.3 M<sup>2</sup>



MODULO CON TOILETTE

**MODULO P.2**

U.F 3 AMBIENTES

CUBIERTA: 57.4 M<sup>2</sup>  
SEMICUBIERTO: 5.7 M<sup>2</sup>

**TOTAL: 60.3 M<sup>2</sup>**

## ANEXO II

### CRONOGRAMA DE PAGOS Y ACCESO A LA ADJUDICACION DE LA UNIDAD

Conforme lo estipulado en la Cláusula TERCERA de la presente OFERTA DE CONTRATO, el pago del Valor convenido deberá ser efectuado por EL ADQUIRENTE conforme el siguiente cronograma de pagos, a saber:

1. A partir del mes siguiente al pago de los gastos administrativos estipulado en la Cláusula 2.4., EL ADQUIRENTE deberá adquirir una cantidad mínima de SETENTA Y CINCO (75) LLAVES mensuales (el COMPROMISO MENSUAL) hasta la asignación de la unidad. El ADQUIRENTE se compromete a abonar, junto con el compromiso mensual estipulado en la cláusula anterior, el equivalente en PESOS, al valor vigente al vencimiento del compromiso, de 3 LLAVES adicionales en concepto de Gastos de Administración del sistema. El ADQUIRENTE acepta que el valor representado por las 3 LLAVES no se computará como cancelatorio de los compromisos pendientes, presentes o futuros.
2. A partir del momento en que LAS CEDENTES habiliten el acceso a la adjudicación de la UNIDAD, EL ADQUIRENTE podrá acceder a elegir la UNIDAD objeto de la presente OFERTA DE CONTRATO siempre y cuando el ADQUIRENTE haya adquirido el mínimo establecido por LAS CEDENTES de 18.500 (dieciocho mil quinientas) LLAVES. El ADQUIRENTE acepta que la multiplicidad de adquirentes y la disponibilidad de unidades funcionales pueden demorar la asignación de unidades funcionales hasta un nuevo acto de adjudicación. En ese supuesto, para la asignación de las unidades funcionales, LAS CEDENTES tendrán en cuenta, entre otros puntos, la anticipación en el pago del mínimo de LLAVES requeridas, la puntualidad en el pago de las LLAVES y la cantidad total de LLAVES pagas al momento de la entrega de la posesión, es decir, tendrán prioridad en el acto de adjudicación quien mayor cantidad de llaves tenga adquiridas a la fecha.
3. Al momento del otorgamiento de la posesión de LA UNIDAD, EL ADQUIRENTE deberá haber completado el pago de un mínimo de LLAVES conforme valoración que oportunamente efectúen las CEDENTES. Conforme lo establecido en la cláusula séptima del Anexo A que forma parte de la presente OFERTA DE CONTRATO.
4. El saldo de llaves al momento de la asignación hasta completar el total establecido en la cláusula SEGUNDA acápite 2.1. será abonado por EL ADQUIRENTE en hasta 240 cuotas mensuales y consecutivas, no inferiores cada una de ella al equivalente 110 (CIENTO DIEZ) LLAVES mensuales; pagadera la primera de ellas a los TREINTA (30) días desde la asignación de la unidad.
5. El acto de adjudicación se abrirá por la desarrolladora, en cada acto de adjudicación LAS CEDENTES otorgarán a EL ADQUIRENTE el acceso a elección de su UNIDAD, dicho acto será notificado previamente por LAS CEDENTES en el domicilio electrónico constituido.

## ANEXO III

## **PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y MEMORIA DESCRIPTIVA CIUDAD BARCELÓ**

### **ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS**

La estructura portante del edificio es de Hormigón Armado independiente. Para los cerramientos verticales, se utilizará mampostería de ladrillos huecos de 12 cm o paneles de hormigón armado. El edificio contará con las aislaciones hidrófugas correspondientes.

### **INSTALACIONES**

Para el tendido de instalaciones de agua fría y caliente se utilizarán cañerías de polipropileno. El edificio será electro dependiente, los desagües sanitarios e instalaciones del complejo se anexarán a la Red cloacal exterior.

El complejo contará con protección contra incendios: matafuegos y señalización de salidas de emergencias.

### **REVESTIMIENTOS Y TERMINACIONES**

Las terminaciones de los muros serán de revoque grueso fratasado y pintura látex interior, y exterior texturado para los cerramientos de ladrillo hueco o de acabado natural en el caso de panel de hormigón. El baño será revestido en paredes y pisos con material cerámico.

### **DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO**

Cada unidad funcional contará con el siguiente equipamiento:

- Cada unidad funcional contará con el siguiente equipamiento:
- Preinstalación para aire acondicionado
- Inodoro
- Puerta de chapa en el acceso (Planta Baja) y Madera Placa en Pisos Superiores.
- Puertas placa en aberturas interiores
- Picaportes
- Carpinterías de aluminio
- Piso cerámico balcón/**terraza**
- Espacio para Parrilla de chapa prepintada (Optativa)
- Parrilla de chapa prepintada (Optativa)

## ANEXO IV

### COMPONENTES PARA ESTABLECER EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE REFERENCIA

m 2TCC

Concepto	Participación
Valor terreno	15%
Valor m2 construido	85%

Items que componen el valor del m2 construido

Movimiento de Suelos Hormigones Contrapisos Revoques  
Techos  
Capas Aisladoras Mampostería Yesería  
Construcciones en Seco Electricidad Revestimientos  
Pintura Sanitarios

Para mayor detalle, Ud. podrá dirigirse a [www.tucasaencuotas.com](http://www.tucasaencuotas.com) donde hallará más información.