

Convenio de Cesión de Contrato

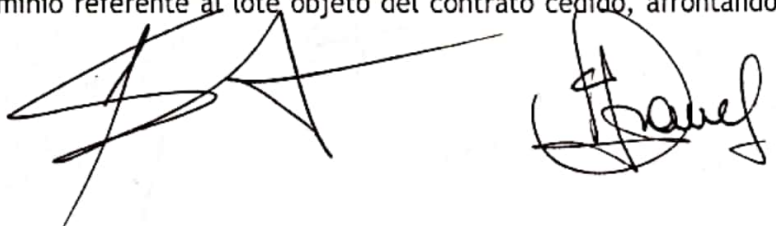
Entre Gastón Guillermo SARAPURA, argentino, nacido el 19 de mayo de 1973, divorciado de sus primeras nupcias de Karina Andrea Franco, con Documento Nacional de Identidad 23.175.195, Clave Única de Identificación Laboral 20-23175195-6, domiciliado en calle Héroes de Malvinas 381, de la localidad de Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, con casilla de correo electrónico gсарapura@hotmail.com (en adelante EL CEDENTE), por una parte; y Karina Andrea FRANCO argentina, nacida el 30 de abril de 1974, divorciada de sus primeras nupcias de Gastón Guillermo Sarapura, con Documento Nacional de Identidad 23.967.230, Clave Única de Identificación Tributaria 27-23967230-8, domiciliada en calle Viel 276, Piso 11, Departamento "A", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con casilla de correo electrónico karufanco@hotmail.com (en adelante LA CESIONARIA) por la otra, convienen en celebrar el presente contrato.

PRIMERO: EL CEDENTE cede a LA CESIONARIA la PARTE INDIVISA que tiene y le corresponde de todos los derechos, acciones y obligaciones, emergentes del Contrato -suscripto con **EIDICO S.A.**, (en adelante el DESARROLLADOR) respecto del Lote número TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (357), cuya numeración según el plano de propiedad horizontal aprobado es Unidad Funcional número TRESCIENTOS SESENTA (360), al cual le corresponde el número de Partida Inmobiliaria 57-128092, del emprendimiento inmobiliario **San Isidro Labrador**, (en adelante, el CONTRATO CEDIDO). LA CESIONARIA acepta tal cesión y asume como titular sobre todo lo cedido y lo que le correspondía al CEDENTE.

SEGUNDO: 2.1. Esta cesión se realiza por el precio total único y definitivo de DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL (U\$S 165.000), en adelante, el PRECIO, que es abonado en este acto por LA CESIONARIA, de contado, y recibido a entera satisfacción por el CEDENTE, sirviendo el presente convenio de suficiente recibo y carta de pago.

TERCERA: COMPROMISO DE ESCRITURACION:

3.1 LA CESIONARIA manifiesta que entre los derechos acciones y obligaciones adquiridas en virtud del contrato cedido, tiene primordial importancia, dada la instancia actual del emprendimiento, la obligación de firmar la escritura traslativa de dominio referente al lote objeto del contrato cedido, afrontando la totalidad de



los trámites necesarios para su obtención, como también el costo de la misma a su exclusivo cargo.

3.2 Esta obligación derivada originalmente del CONTRATO CEDIDO fue luego ratificada por EL CEDENTE mediante el convenio firmado con fecha 8 de Octubre de 2018 con EIDICO SA, representado por su apoderado, en representación de EL DESARROLLADOR, (en adelante EL COMPROMISO) convenio que LA CESIONARIA declara conocer y aceptar en todos sus términos, reemplazando al CEDENTE en idéntico grado de prelación en dicho compromiso frente al DESARROLLADOR.

3.3 LA CESIONARIA firma en todas las hojas copia del COMPROMISO, habiendo recibido del CEDENTE el original de dicho convenio, que se adjuntará al ejemplar original de este convenio a entregar al DESARROLLADOR en señal de aceptación plena de todos sus términos.

3.4 LA CESIONARIA declara en este acto que aceptará sin reservas la suma que resulte oportunamente informada como costo definitivo por el escribano, que conoce la posibilidad de que dicho presupuesto sufra importantes aumentos derivados de aumentos en la valuación fiscal, que impliquen una diferencia sustancial con lo informado y renuncia a efectuarle cualquier reclamo u observación por dicho concepto.

CUARTA: Esta cesión es firme, definitiva e irrevocable, por lo que las partes no tienen el derecho de arrepentimiento conforme el art. 1059 del Código Civil y Comercial de la Nación. Sin perjuicio de ello, este convenio no tendrá efectos para terceros (incluyendo como tal a el DESARROLLADOR) hasta tanto no se lo notifique en el modo y con los procedimientos y actos que éste exige. Las partes renuncian efectuar reclamo alguno contra el DESARROLLADOR por efecto de este convenio y su ejecución.

QUINTA: EL CEDENTE declara y garantiza que es el único titular de los derechos, acciones y obligaciones emergentes del CONTRATO CEDIDO, que estos son de libre disponibilidad y no están afectados por gravámenes o embargos de ninguna naturaleza, y que es plenamente libre para disponer de ellos, que no existe otro compromiso respecto del CONTRATO CEDIDO que no sea el que surja del propio contrato y las comunicaciones realizadas en ese marco por el DESARROLLADOR y/o

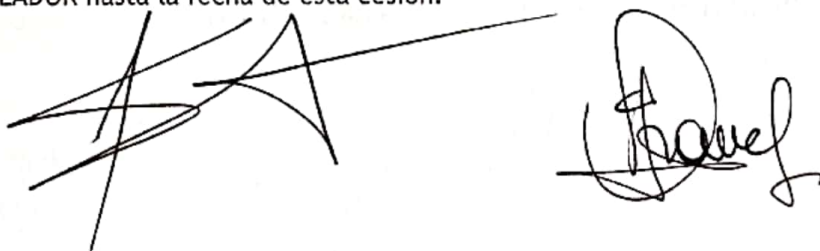
las personas que lo representan, y declara que al día de la fecha no existe deuda exigible pendiente de pago, habiendo cancelado la totalidad de las cuotas correspondientes al cronograma originalmente pactado con el desarrollador, como así también las cuotas de mayores costos.

Declara asimismo EL CEDENTE que con esta cesión da por finalizada la relación con el DESARROLLADOR respecto del CONTRATO CEDIDO, manifestando que ese contrato ha sido cumplido en forma enteramente satisfactoria y que no tienen reclamo de ningún tipo que realizar vinculado con ese contrato.

SEXTA: TASA SERVICIOS MUNICIPALES: LAS PARTES declaran que conocen que el lote objeto del CONTRATO CEDIDO tiene abierta ante el municipio del Partido de Tigre una cuenta para el pago de la tasa por servicios municipales correspondientes, bajo el Número de cuenta **66635551**. EL CEDENTE manifiesta estar al día con los pagos correspondientes a la fecha de la presente cesión, haciendo entrega en prueba de ello de las boletas de pago al CESIONARIO. Las partes se comprometen a mantener indemne al DESARROLLADOR por cualquier reclamo que pudiera surgir en relación con el pago de esta tasa.

SEPTIMA: LA CESIONARIA firma en todas las hojas copia del CONTRATO CEDIDO habiendo recibido del CEDENTE el original de dicho contrato que se adjuntará al ejemplar original de este convenio a entregar al DESARROLLADOR en señal de aceptación plena de dicho contrato. Sin perjuicio de ello declara que:

(i) Ha leído el CONTRATO CEDIDO así como toda la información y documentación relacionada con el EMPRENDIMIENTO (informes de avance del EMPRENDIMIENTO en lo relativo a compra de la tierra, obras, estado de situación de las Obras Particulares si correspondiere, trámites tendientes a la subdivisión, rendiciones de cuenta, eventuales costos adicionales que pudieran surgir). Declara en particular que conoce, ha leído y el CEDENTE le ha entregado todas las presentaciones efectuadas por el CEDENTE al Desarrollador y viceversa, incluyendo en el supuesto en que sobre el lote existiere una obra, la Declaración de Inicio de obra (el Manifiesto), y toda la documentación pertinente, asumiéndolas como propias en virtud del presente CONVENIO de cesión. Asimismo declara que conoce, ha leído y el CEDENTE le ha entregado, en el supuesto de encontrarse vigentes, los Reglamentos de Construcción y Convivencia, y aceptando sin reserva alguna todo lo actuado por el DESARROLLADOR hasta la fecha de esta cesión.



(ii) Entiende que se incorpora a un contrato colectivo cuyas particularidades asume sin reserva alguna.

(iii). Que conoce que el lote y participación en espacios comunes al que se refiere el CONTRATO CEDIDO podría verse alcanzado por revalúos del Impuesto Inmobiliario, que implicaran no sólo la obligación de pagar montos mayores en adelante, sino también de pagar montos adicionales a los pagados por períodos anteriores a la presente cesión. Y que acepta hacerse cargo de pagar todo monto adicional que pudieran reclamar las autoridades competentes por este concepto.

(iv). Conoce y acepta que el Proyecto Urbanístico se respetará en forma conceptual pero que puede modificarse durante el proceso para producir las adaptaciones que resulten convenientes a criterio del DESARROLLADOR.

(v) Conoce y entiende el Sistema EIDICO bajo el cual se desarrolla el emprendimiento al que se refiere el CONTRATO CEDIDO y que se explica resumidamente en el Anexo I a este Convenio de Cesión, anexo que firma como declaración de conocimiento y aceptación.

(vi) Con fuerza de declaración jurada no ser persona políticamente expuesta y que los fondos utilizados para adquirir del CEDENTE los derechos y obligaciones comprometidas en el CONTRATO CEDIDO, como así también los fondos que fueran necesarios para cancelar obligaciones pendientes según dicho contrato, son de origen lícito y cumple con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

(vii) LA CESIONARIA se compromete a cumplimentar el trámite de vinculación a su número de CUIT personal, dispuesto por ARBA, de la partida inmobiliaria correspondiente al lote objeto de la presente, mencionada en la cláusula PRIMERA.

OCTAVA: Las partes acuerdan someter cualquier controversia respecto de la existencia, validez o aplicación del presente convenio, a los tribunales nacionales ordinarios de la Capital Federal, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

NOVENA: Que a los efectos fiscales correspondientes, el monto de la presente cesión equivale a **PESOS SEIS MILLONES QUINIENTOS UN MIL (\$ 6.501.000)**; tomando como base la cotización del dólar billete tipo vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina, del día veintidós (22) del corriente mes y año que ascendió a treinta y nueve con cuarenta centavos (\$ 39,40) por unidad de dólar.- En este acto las partes entregan a la escribana actuante la suma de **Pesos setenta y ocho mil doce (\$ 78.012)** en concepto de Impuesto de sellos que son abonados por mitades.

Sin perjuicio de la retención efectuada las partes se comprometen a mantener indemne al DESARROLLADOR por cualquier reclamo que la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires pudiere formular. **Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles:** No se retiene suma alguna a las partes, por cuanto la parte vendedora exhibe Constancia de no retención expedida por AFIP bajo el número 000/2018/068870/24.- La parte cedente presenta el certificado de Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI): 38476736263287, con vigencia entre el 21 de noviembre de 2018, al 21 de noviembre de 2020.

DECIMA: LA CESIONARIA se obliga a escriturar el lote objeto del presente convenio por ante el Escribano designado por el FIDUCIARIO (Escribanía Puiggari o Escribanía Gutierrez), en un plazo no mayor al día 30 de abril de 2019, habiendo pactado con el Estudio Practus, que por dicha prórroga, la cesionaria abonará a dicho estudio la suma de Diez Mil Pesos (\$ 10.000). Declara asimismo conocer y aceptar todos los trámites necesarios para cumplimentar la mencionada formalidad, y que realizará antes del plazo estipulado todas las acciones y trámites necesarios tendientes a obtener en el menor plazo posible la escritura. No pudiendo ceder dicha obligación quedando en cabeza suya el compromiso de escritura asumido. Este compromiso es asumido por LA CESIONARIA bajo apercibimiento de abonar al DESARROLLADOR un interés punitivo de PESOS UN MIL (\$1000) desde el día posterior a su incomparecencia al acto escriturario. La mora a estos efectos se producirá automáticamente. Los intereses serán calculados respecto del valor fiscal del inmueble informado por la dirección provincial de catastro de la pcia. de Bs. As.

En prueba de conformidad, en la localidad de Benavídez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, a los veintinueve días del mes de noviembre de 2018, se firma el presente en tres ejemplares iguales, uno para cada parte y el tercero para el DESARROLLADOR.

Firma Cedente:.....

Aclaración: *Gaston Salas*

DNI: *23/15/95*

Firma Cesionario:.....

Aclaración: *Franco Farina A.*

DNI: *23967230*