

DATOS DEL CONTRATISTA

Razón social: Cotbia S.A.	CUIT: 30-71508667-7	Código postal: 5125
Domicilio: Ruta Provincial 88 - km 23,5	Localidad: Monte Cristo	Provincia: Córdoba

DATOS DEL COMITENTE

Nombre y apellido: Agustín Sistero	DNI: 25425424	Fecha de nacimiento: 18/03/22
Celular: 35124251	Domicilio: Sarmiento 443	Localidad: Monte Cristo
Domicilio electrónico constituido: asistero@grupodumas.com		

LÍNEA - TIPOLOGÍA - VALORES

Línea: 1A	Tipología: J1	Zona a edificar: Monte Cristo
Mts2 contratados: 1000	Valor nominal inicial por m2: 2500	Aporte mensual comprometido: 2511
Día mensual de pago: 10 de cada mes	Solicita envío cuota: SI	Contrato Digital: SI

CONTRATO LOCACIÓN DE OBRA

Entre el **CONTRATISTA** y el/la **COMITENTE** quien constituye domicilio electrónico en el indicado en el apartado "Datos del comitente", donde tendrá por válida toda comunicación que el **CONTRATISTA** allí le remitiera, considerándose notificado desde la fecha de su emisión en los términos del art. 75 y 1106 CCyC, ambas **PARTES** ratificando los demás datos consignados en los apartados "datos del contratista" y "datos del comitente", de común acuerdo suscriben el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN DE OBRA**, conforme artículo 1251 del CCyC, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones: **PRIMERA:** El **COMITENTE**, a través de la firma del presente contrato, encargará al **CONTRATISTA**, la construcción de una vivienda unifamiliar no sometida a propiedad horizontal. Dicha construcción contará con las siguientes características: Sistema constructivo tradicional de mampostería portante con ladrillos tipo "Palmar"; estructura antisísmica conforme reglamentación vigente, fundación acorde al tipo de suelo del terreno a edificar; cubierta de losa plana tradicional con excepción a que el **CONTRATISTA** evalúe la ejecución de otro tipo de cubierta, conforme reglamentación vigente; revocos interiores finos en todos los ambientes, revocos exteriores gruesos con terminación hidrófuga y rústica, instalación de agua fría y caliente en polipropileno termofusión, tanque de reserva de plástico multicapa, desagües cloacales en polipropileno, instalación de gas interior completa, instalación eléctrica interior completa, contemplando tablero central y cableado de bocas, llaves y tomacorrientes, conforme reglamentación vigente; cañería corrugada provisional para eventual instalación de aire acondicionado; pisos y zócalos cerámicos, baño/s con revestimiento cerámico en paredes y piso/s, cocina con revestimiento cerámico en pared; mesada de granito y bajo mesada de melamina laminada; grifería simple o mono comando, según tipología y stock disponible; aberturas exteriores de aluminio, con vidrio simple de 4mm de espesor. Cuando las condiciones del suelo requieran la realización de fundaciones de mayor envergadura que las previstas en las condiciones técnicas para a vivienda adquirida, esta obra adicional estará a exclusivo cargo del **COMITENTE**. **SEGUNDA:** El **COMITENTE** no especifica en este acto la ubicación del inmueble (lote/terreno) en donde se ejecutará la obra, sino que solamente en el apartado "Línea-Tipología-Valores" determina la zona en la que se va a edificar, ya que dicho dato no solo está directamente relacionado al valor del metro cuadrado sino que además es condición esencial de contratación. El **COMITENTE**, previa autorización expresa y fehaciente del **CONTRATISTA**, podrá cambiar la zona de construcción en la etapa de programación de obra, debiendo ajustar, en caso de ser necesario, el valor del metro cuadrado. Dicho lote, para poder ejecutar la construcción, deberá estar en todos los casos dentro del área de comercialización de la empresa y el mismo deberá contar con todas las condiciones que posibiliten la construcción de la vivienda pactada de acuerdo a las especificaciones técnicas que serán desarrolladas en la cláusula siguiente. La Zona a edificar será la indicada en el apartado "Línea-Tipología-Valores". **TERCERA:** Las especificaciones técnicas del lote enunciadas a continuación son de carácter obligatorio bajo condición resolutoria de contrato por parte del **CONTRATISTA**: a) Que el inmueble (lote/terreno) que se designe al momento de programar el comienzo de ejecución de la obra por parte del **COMITENTE**, dentro del área de Programación de Obra, se encuentre plano, sin desniveles; que permita dar comienzo a la ejecución de la obra sin ocasionar trabajos adicionales a los cimientos habituales, en conformidad con sistemas constructivos para lotes planos. b) Que el inmueble (lote/terreno) designado debe contar de manera oficial con

servicios de luz y agua. c) El inmueble (lote/terreno) debe presentar un ingreso accesible a su interior para vehículos de alto porte. d) Que en oportunidad de iniciarse la obra el inmueble (lote/terreno) sobre el que se asentará la vivienda sea de propiedad del **COMITENTE**. e) El **COMITENTE** deberá asegurar la plena disponibilidad del inmueble a fin de posibilitar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato por parte del **CONTRATISTA**.

CUARTA: El inmueble (lote/terreno) sobre el que se ejecutará la obra garantizará las obligaciones de pago en caso de que el **COMITENTE** no cancele en término el saldo de precio una vez terminada la obra por parte del **CONTRATISTA**. El **COMITENTE** podrá suplir la obligación de ser propietario del lote/terreno si al momento de programar el comienzo de ejecución de la obra, dentro del área de Programación de Obra, suscribe el contrato anexo un garante titular del inmueble identificado por el **COMITENTE** o el **COMITENTE** ofrece las garantías suficientes en relación al saldo de precio, es decir, solo el **COMITENTE** se exime de la obligación establecida si su garante de contrato anexo de Programación de Obra es el titular del inmueble o presenta garantías suficientes, las que se exigirán dependiendo del saldo de precio deudor, de lo contrario el **CONTRATISTA**, podrá resolver el presente contrato por incumplimiento y culpa del **COMITENTE**.

QUINTA: La vivienda a construir se desarrollará bajo las Líneas, tipologías y por los metros cuadrados escogidos por el **COMITENTE** y preestablecidos en el apartado "Línea-Tipología-Valores". **SEXTA:** Los trabajos de EL **CONTRATISTA** en ningún caso comprenden: Estudio de suelo, mensura y amojonamiento, limpieza de lote, demoliciones, alquiler de contenedores, guardadores, baños químicos, cerramiento de lote, trabajos de nivelación de terreno, pilares para servicios de luz y/o gas, conexiones eléctricas externas, honorarios de profesionales tanto para la tramitación de servicios como para la gestión y aprobación de planos en dependencias municipales y colegio de arquitectos correspondiente, conexión oficial de servicios (agua, luz, cloaca, gas, etc.), pozo ciego, cámara séptica, sistema de tratamiento de cloacas y efluentes, casillas para tubos de gas envasados, artefactos de iluminación, artefactos de cocina, termotanques y/o calefones, cableados para aire acondicionado, gastos de final de obra. **SÉPTIMA:** En el caso de que al momento de dar comienzo a la obra el **COMITENTE** no posea lote terreno, podrá optar por edificar la vivienda en un lote/terreno dentro de un emprendimiento del **CONTRATISTA**, siempre que haya disponibilidad de unidades a tal fin, en cuyo caso la designación y precio del lote/terreno será fijado en un contrato aparte o en un anexo al que se tendrá como formando parte del presente contrato, todo ello a exclusivo criterio del **CONTRATISTA**. El precio de la vivienda acordado en este instrumento de ningún modo incluye el valor del terreno. **OCTAVA:** El precio inicial devengado por metro cuadrado y que el **COMITENTE** debe abonar, en concepto de contraprestación por los trabajos encargados al **CONTRATISTA**, es el consignado en el apartado "Línea-Tipología-Valores". El precio del valor del metro cuadrado se actualizará desde el momento de la firma del presente contrato hasta el momento de programar el comienzo de ejecución de obra, y su actualización será aplicada sobre la totalidad de metros cuadrados elegidos por el **COMITENTE**, conforme cláusula quinta, teniendo en cuenta el índice de variación mensual de precios de la bolsa de cemento portland de 50kg cada una (B.C.) que informa la Cámara Argentina de la Construcción (C.A.C.) de acceso público. Los valores consignados no incluyen impuestos y/o tasas creadas o a crearse, las que serán a exclusivo cargo del **COMITENTE**.

NOVENA: El **COMITENTE** ofrece comprometerse irrevocablemente a realizar aportes mensuales imputados como pagos a cuenta por la suma de pesos indicados en el apartado "Línea-Tipología-Valores", lo que es aceptado por el **CONTRATISTA**. Dichos montos deberán ser abonados al **CONTRATISTA** los días diez (10) de cada mes, a partir de la firma del presente, y hasta que el **COMITENTE** finalice la Programación de Obra. **DÉCIMA:** El **COMITENTE** podrá programar y suscribir el contrato anexo dentro del área de Programación de Obra con el **CONTRATISTA**, bajo las siguientes condiciones: 1) Luego de doce (12) meses de aportes y una vez cancelando el 70% del valor final actualizado de la vivienda conforme los metros cuadrados acordados en la cláusula quinta, de acuerdo a la variación informada por la CAC (cláusula octava); 2) Luego de veinticuatro (24) meses de aportes y una vez cancelando el 50% del valor final actualizado de la vivienda conforme los metros cuadrados acordados en la cláusula quinta, de acuerdo a la variación informada por la CAC (cláusula octava); 3) Luego de treinta y seis (36) meses de aportes y una vez cancelando el 40% del valor final actualizado de la vivienda conforme los metros cuadrados acordados en la cláusula quinta, de acuerdo a la variación informada por la CAC (cláusula octava). En todos los casos los aportes mensuales abonados por el **COMITENTE**, conformarán un pago a cuenta del total establecido. **DÉCIMA PRIMERA:** En caso de que el **COMITENTE**, por cualquier motivo, no suscribiera el contrato anexo dentro del área de Programación de Obra, el **CONTRATISTA** podrá resolver el contrato por culpa del **COMITENTE**. A esos efectos el **CONTRATISTA** citará a firmar al **COMITENTE** por cualquier medio, con una antelación mínima de cinco (5) días. **DÉCIMA SEGUNDA:** Las PARTES acuerdan que la falta de pago de tres (3) aportes consecutivos por parte del **COMITENTE**, producirá la rescisión automática de pleno derecho del presente contrato, sin necesidad de intimación alguna. **DÉCIMA TERCERA:** Una vez convenida la programación de la obra con el **COMITENTE** e integrados los porcentajes establecidos en la cláusula décima a los fines del comienzo de ejecución de la obra y en caso de existir saldo restante, se especificará en el contrato anexo de Programación de Obra, tanto la cantidad de cuotas, como los demás términos de financiación, fijando los siguientes criterios generales: las cuotas serán fijas, en pesos, con un plazo máximo de financiación de 120 meses conforme disposición del **CONTRATISTA** y el interés aplicable no será mayor al 45% T.N.A.

DÉCIMA CUARTA: El **COMITENTE** podrá resolver el presente contrato luego de efectivizados doce (12) aportes, en cuyo caso el **CONTRATISTA** restituirá en el término máximo de 90 días hábiles a contar desde la recepción de la dicha comunicación, el valor nominal de lo aportado en un porcentaje del 60% sin intereses, ni indemnización alguna,

reteniendo el 40% restante en concepto de cláusula penal por frustración del fin del contrato y gastos administrativos, ejecutivos, costos de acopio y reservas como consecuencia de la resolución anticipada. **DÉCIMA QUINTA:** Las **PARTES** reconocen la imperiosa necesidad de mantener comunicaciones en las que prevalezca el buen trato y respeto entre sí, por tanto el **CONTRATISTA** se reserva el derecho de resolver el contrato unilateralmente, sólo acreditando que el **COMITENTE** por cualquier medio público y/o privado, oral y/o escrito, haya descalificado al **CONTRATISTA** o que de cualquier manera dañe su imagen y/o de cualquiera de sus integrantes. **DÉCIMA SEXTA:** Para el caso de que los organismos encargados del suministro de energía eléctrica, agua, servicios telefónicos, gas, obras sanitarias u organismos que presten ese servicio o cualquier otro, por causa de reglamentaciones edilicias exigieren contribuciones, derechos de conexión o construcciones de índole especial, tales como subestaciones, transformadores, equipamientos o instalaciones especiales, etc.; los mismos serán ejecutados exclusivamente por el **COMITENTE** a su cargo. **DÉCIMA SÉPTIMA:** Las **PARTES** acuerdan que la obtención y conexión domiciliaria particular de electricidad, gas, agua, teléfono, cloacas y cualquier otro que se requiera en el presente o a futuro, estarán a cargo exclusivo del **COMITENTE**. Asimismo, para el caso de que los organismos encargados del suministro de energía eléctrica, agua, servicios telefónicos, gas, obras sanitarias u organismos que presten ese servicio o cualquier otro, exigieren contribuciones, derechos de conexión o construcciones especiales, tales como subestaciones, transformadores, equipamientos o instalaciones especiales, etc.; los mismos serán ejecutados por **EL COMITENTE**, a su cargo. En ese sentido, los gastos a efectuar para la obtención de las conexiones particulares de electricidad, gas, agua, teléfono, cloacas y cualquier otro que se requiera en el presente o a futuro, estarán a cargo del **COMITENTE**. **DÉCIMA OCTAVA:** El **CONTRATISTA** se compromete a ejecutar el comienzo de la obra dentro del plazo de doce (12) meses desde que el **COMITENTE** haya integrado el porcentual establecido en la cláusula décima y además suscrito el contrato anexo, dentro del área de Programación de Obra. Dicho plazo podrá ser prorrogado unilateralmente por el **CONTRATISTA** acreditando demoras no imputables al mismo. En el plazo no se computarán los días inhábiles y/o de lluvia, huelgas, lockout, falta de abastecimiento de materiales o cualquier otra causa que afecten la actividad. El plazo de ejecución de obra no podrá superar los 12 meses desde que el **COMITENTE** suscriba el Acta de inicio de obra. **DÉCIMA NOVENA:** Las **PARTES** manifiestan expresamente que el presente contrato es fruto de la voluntad de ambas **PARTES** y que ha sido plasmado luego de que cada parte hubo manifestado sus consentimientos a todos los términos del mismo. Asimismo las **PARTES** dejan expresa constancia que la redacción de las cláusulas obedecen a las propuestas e iniciativas plasmadas por ambos y que han leído y comprendido detalladamente su contenido, el que se condice en un todo con las negociaciones precontractuales previas. **VIGÉSIMA:** Al momento de programar el comienzo de la obra, en la conformación del **CONTRATO ANEXO**, dentro del área de Programación de Obra, el **CONTRATISTA** determinará la incorporación de garantías a los fines de dar comienzo a la ejecución de la obra. Será condición resolutoria del presente contrato presentar las garantías suficientes (las cuales serán evaluadas por el **CONTRATISTA**). La suficiencia de la garantía será analizada en virtud de los ingresos del **COMITENTE**, en relación al saldo que quede impago, de modo que tanto el **COMITENTE** como sus garantes deberán suscribir toda la documentación proporcionada por el **CONTRATISTA** bajo la misma condición resolutoria. **VIGÉSIMA PRIMERA:** PRIMERA: Los derechos, obligaciones y acciones del **COMITENTE** que surjan del presente contrato son personalísimos e intransferibles, por ende no podrán ser cedidos. Salvo autorización expresa y escrita por parte del **CONTRATISTA**. **VIGÉSIMA SEGUNDA:** Toda documentación que se considere pertinente al proceso constructivo (tal como plancheta y datos catastrales, certificado de amojonamiento y título de terreno, entre otras) y sea solicitada por el **CONTRATISTA**, deberá ser gestionada y presentada en óptimas condiciones bajo exclusiva responsabilidad del **COMITENTE**. **VIGÉSIMA TERCERA:** En caso de que por responsabilidad del **COMITENTE** se paralizara la obra por un plazo superior a dos (2) meses, dará derecho al **CONTRATISTA** a considerar resuelto el contrato. **VIGÉSIMA CUARTA:** Las **PARTES** se someten en todo caso de difiriendo en forma expresa a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba, con renuncia al Fuero Federal y/o a cualquier otro Fuero o Jurisdicción que pudiese corresponder. Asimismo dejan constancia de que en este acto cada parte recibe su copia. **VIGÉSIMA QUINTA:** Las **PARTES** dejan constancia de que todas las cláusulas que componen el presente son esenciales de contratación. Asimismo declaran que el presente contrato no tiene enmiendas, tachaduras, agregados ni espacios en blanco. **VIGÉSIMA SEXTA:** El presente contrato se perfecciona mediante correo electrónico (art. 1106 CCyC), el que previa lectura, el **COMITENTE** presta su conformidad a todas y cada una de las cláusulas.-



.....
Firma del comitente

.....
Firma del contratista