

ACUERDO.

Entre **Manuel WECHSLER**, (DNI 24.496.953), con domicilio constituido a los efectos del presente en 25 de Mayo 577, piso séptimo, de la Ciudad de Buenos Aires, interviniendo éste en su carácter de Fiduciario del “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVO KALEUCHE**”, CUIT 30-71820457-3, constituido por instrumento privado de fecha 15 de junio de 2023, el que fuera protocolizado por escritura número 457 de fecha 3 de agosto de 2023, pasada al folio 2269 del Registro Notarial número 200 de la Ciudad de Buenos Aires e inscripto en la Inspección General de Justicia el 25 de agosto de 2023, bajo el número 439, Libro 1 FI de Contratos de Fideicomisos (en adelante el “**Fideicomiso**”); por una parte y por la otra, DNI CUIT de estado civilcon con domicilio en (el “**Adquirente**”, y conjuntamente con el **Fideicomiso**, las “Partes”), se acuerda celebrar acuerdo que se sujetará a las siguientes cláusulas y condiciones:

ANTECEDENTES.

- a) El Fideicomiso es titular de un inmueble (en adelante, el Lote) que se describe a continuación: Lote de terreno designado en el plano como lote de la manzana ubicado en Barrio Kaleuche, San Martín de los Andes, departamento Lacar de la Provincia del Neuquén, al que corresponde la siguiente NOMENCLATURA CATASTRAL; en adelante, el “Lote”. Dicho inmueble le corresponde en virtud de la escritura número de fecha pasada al folio del Registro Notarial número 1 de San Martín de los Andes; actualmente en trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén.
- b) Con fecha El Adquirente suscribió con una cesión de derechos posesorios respecto del Lote.
- c) A los efectos de zanjar las diferentes cuestiones planteadas que permitan dar tranquilidad al Adquirente y proveerle de la documentación necesaria para regularizar la situación dominial del lote objeto del presente, y sin reconocer hechos ni derechos, las Partes arriban al siguiente acuerdo.

1. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMISO.

1.1. El **Fideicomiso** se obliga a otorgar en favor del **Adquirente** la escritura traslativa de dominio respecto del Lote conforme se establece en el punto 3 del presente.

2. CONTRAPRESTACIÓN.

2.1. Como contraprestación el Adquirente se obliga a abonar al Fideicomiso la suma de pesos argentinos (monto en números) (la "Contraprestación").

2.2. La contraprestación será financiada por el Fideicomiso. A dichos efectos, se establece una equivalencia de la misma a 4000 (cuatro mil) bolsas de cemento Loma Negra de 50 kilogramos, de acuerdo al valor más bajo publicado para la misma por Easy (Cencosud S.A.) en su sitio web <https://www.easy.com.ar/> con ubicación en Neuquén Capital.

Abona en este acto la suma equivalente al valor de 1000 (mil) Bolsas de cemento Loma Negra de 50kg., en concepto de anticipo (a la cuenta estipulada en 2.3). Se tomará el valor más bajo publicado para la misma por Easy (Cencosud S.A.) en su sitio web https://www.easy.com.ar con ubicación en la Ciudad de Neuquén.

El saldo de precio será abonado en 100 cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas el día 10 del mes inmediatamente posterior al del primer pago, y las restantes los días 10 de los meses subsiguientes. El monto de las cuotas será el equivalente al valor de 30 (treinta) Bolsas de cemento Loma Negra. Se tomará el valor más bajo publicado para la misma por Easy (Cencosud S.A.) en su sitio web https://www.easy.com.ar con ubicación en la Ciudad de Neuquén para el día inmediatamente anterior al del pago que deba realizarse.

Para el caso de que, durante la vigencia de este contrato Easy dejase de operar, o dejase de comercializar bolsas de cemento de 50 kilogramos marca Loma Negra, el Fideicomiso seleccionará otro proveedor de dicho insumo, con comercialización a nivel nacional (o, en su caso de no existir, con alcance en la Provincia del Neuquén) e informará que el precio de dicho proveedor será el que deba aplicarse.

2.3. Los pagos deberán realizarse en todos los casos en pesos argentinos mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta recaudadora vinculada a la cuenta C.C. PESOS 116-025596/3 CBU 0170116220000002559634 en el Banco BBVA de titularidad del Fideicomiso (CUIT: 30-71820457-3), o en la que éste indique fehacientemente en el futuro.

2.4. En caso de recaer el día de vencimiento de la cuota en día inhábil bancario, el vencimiento de la misma se prorrogará al día hábil inmediatamente posterior. En caso de feriados bancarios cuya duración exceda los tres días hábiles consecutivos, el **Fideicomiso** podrá requerir el pago en efectivo.

2.5. En todo momento el Adquirente podrá realizar precancelaciones, sean estas totales o parciales. El monto de las precancelaciones parciales deberá ser equivalente a un número entero de cuotas, no pudiendo pagarse menos que una cuota.

2.6. Las partes declaran tener conocimiento respecto de las circunstancias que influyan en el valor de referencia (Bolsa de Cemento) tomado en cuenta para el ajuste de las cuotas. Asimismo, declaran tener conocimiento de la realidad inflacionaria que afecta a la economía nacional, motivo por el cual su fluctuación no podrá ser considerada como acontecimiento extraordinario e imprevisible en relación por lo que las Partes renuncian irrevocablemente a invocar la teoría de la imprevisión o excesiva onerosidad sobreviniente o cualquier norma que se dictare en el futuro y, a cuyo amparo, el **Adquirente** podría abstenerse al oportuno y total cumplimiento de sus obligaciones.

2.6. La falta de pago en tiempo y forma de cualquiera de las cuotas del saldo de precio acordadas en el punto 2.2 del presente contrato facultará al **Fideicomiso** a reclamar al **Adquirente**, además del monto adeudado, una tasa de interés equivalente a una vez y media la establecida por la AFIP para el cobro de tributos adeudados, tomando como base del cálculo el valor de la bolsa de cemento al momento del efectivo pago por la cantidad de días transcurridos desde el vencimiento a la fecha de pago, dicho interés se capitalizará en forma semestral. Adicionalmente, la falta de pago de tres cuotas, sean estas consecutivas o no, habilitará al **Fideicomiso** a rescindir el presente contrato en forma inmediata mediante notificación por escrito al domicilio electrónico constituido por el **Adquirente** en el presente contrato, quedando por lo tanto extinguidos todos los derechos y obligaciones que se deriven del presente. En este supuesto, el **Fideicomiso** retendrá en concepto de multa, el 30 por ciento de las sumas percibidas a cuenta de precio y restituirá las restantes, sin actualización alguna.

3. POSESIÓN Y ESCRITURACIÓN.

3.1. El Adquirente se encuentra en posesión del Lote-

3.2. La escritura traslativa de dominio a favor del **Adquirente** será otorgada ante la Escribano Julio Celave, con oficinas en San Martín de los Andes, o ante el escribano que en lo sucesivo designe el Fideicomiso en dicha Jurisdicción o en Junín de los Andes. La misma se llevará a cabo una vez cancelado el cien por ciento del Precio, salvo que el Fideicomiso optare por hacerlo antes. En caso de que el fideicomiso optare por hacerlo antes, podrá requerir que el saldo de precio sea garantizado con una hipoteca. La escritura se hará libre de todo gravamen, restricción o embargo o derecho real a favor de terceros, salvo la circunstancia de que el Lote se encuentra dentro de Zona de Seguridad de Fronteras y sujeto a decreto 21915/56 modificado por decreto 13658/57. Las Partes dejan constancia que todos los gastos y honorarios relacionados con la escrituración serán soportados por el **Adquirente, esto incluye costos, impuestos, honorarios y la tramitación de la respectiva Verificación de Estado Parcelario y certificado catastral.** En caso de que el Adquirente no se encuentre en condiciones de atender al pago de dichos conceptos, el Fideicomiso podrá optar por conferir al Adquirente un Poder Especial Irrevocable, a costo del Adquirente, a los efectos de que el Adquirente pueda proceder a la escrituración del Lote en la oportunidad que estime pertinente. Ante esta circunstancia, la obligación que asume el Fideicomiso por el presente contrato de otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio se entenderá cumplida con el otorgamiento de tal poder.

3.3. El **Adquirente** deberá atender los gastos que el Lote devengare, así como, las contribuciones nacionales, provinciales, municipales y otras que le correspondan en su calidad de titular del Lote a partir de la firma del presente acuerdo.

3.4. Para el caso en que el Adquirente hubiese construido sobre el Lote a la fecha de la respectiva escritura, se deja constancia que la regularización de dicha construcción ante los organismos nacionales y/o provinciales y/o municipales, estará a cargo del Adquirente. El Fideicomiso no será responsable de ningún modo por los costos, tramites y cualquier reclamo al respecto, corriendo por cuenta de El Adquirente cumplimentar con toda la normativa vigente al respecto, todo ello atento a que dicha construcción fue, como se ha mencionado realizada por el Adquirente.

4. INCUMPLIMIENTOS. CLÁUSULA PENAL.

4.1. Las partes renuncian al derecho de arrepentimiento, pues la presente operación se efectúa en forma irrevocable.

4.2. Para el caso que alguna de las Partes no diere cumplimiento fiel y en término a cualquiera de las prestaciones recíprocas emergentes de este Contrato (con excepción de la específicamente prevista en la cláusula 2.6 del presente, donde será de aplicación lo allí resuelto), la parte cumplidora podrá optar por: (a) exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este Contrato, por vía judicial, más una multa diaria equivalente al cero cincuenta por ciento diario (0,50%) sobre las sumas que a esa fecha se adeuden del Precio (actualizadas a la fecha de pago aplicando el método utilizado para el ajuste de precio), o (b) rescindir este Contrato, previa notificación para remediar el incumplimiento con 15 días de anticipación, en cuyo supuesto si la parte incumplidora fuera el **Fideicomiso**, deberá devolver de inmediato al **Adquirente** la suma total que hasta ese momento haya recibido a cuenta de Precio, actualizada por mismo método utilizado para el ajuste del Precio a la fecha de efectivo pago, con más un 30% adicional en concepto de cláusula penal; y si la parte incumplidora fuera el **Adquirente**, perderá en favor del **Fideicomiso** en concepto de cláusula penal el 30 % ciento de las sumas entregadas hasta esa fecha al **Fideicomiso** a cuenta de Precio, debiendo restituir las sumas excedentes sin actualización alguna.

4.3. Se conviene que la mora se producirá de pleno derecho por el mero incumplimiento de parte y/o vencimiento de plazo, sin necesidad de intimación previa, y la parte cumplidora podrá ejercer las opciones que se acuerdan en los incisos (a) o (b) de cláusula 4.2 anterior, notificando su opción a la parte incumplidora, por medio fehaciente, dentro de los diez (10) días corridos de producida la mora.

5. PROCEDIMIENTO PARA EL CASO DE FALLECIMIENTO.

En caso de fallecimiento del **Adquirente**, sus herederos deberán notificarlo fehacientemente dentro de los 60 días de producido el hecho y unificar su representación, dentro del mismo plazo.

6. TRANSFERENCIA DEL LOTE.

El Adquirente acepta expresamente que los derechos emergentes del presente contrato, solo podrán ser cedidos en la medida en la que no existan cuotas pendientes por saldo de precio. Dichas cesiones deberán realizarse con intervención de los profesionales que designe el **Fideicomiso**. Toda cesión realizada en violación de esta cláusula será inoponible al **Fideicomiso**.

7. SERVICIOS.

9.1. El Adquirente declara tener expreso conocimiento de que al día de la fecha el Lote no cuenta con servicios de Agua y Electricidad y que los caminos de acceso al mismo son precarios o inexistentes.

8. IMPUESTO DE SELLOS.

El impuesto de sellos correspondiente al presente será a cargo del **Adquirente.** -

9. DOMICILIO LEGAL Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

9.1. A todo efecto legal las Partes constituyen domicilios en los indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y/o intimaciones que allí se les hicieren. Adicionalmente, el **Adquirente** constituye **domicilio electrónico** en@....., en el que también serán consideradas válidas todas las notificaciones que se practiquen. Las Partes solo podrán modificar dichos domicilios dentro del radio de la misma jurisdicción y siempre que el cambio sea notificado, por escrito y de modo fehaciente, a la contraparte.

9.2. A todo efecto legal, judicial o extrajudicial, derivado de este boleto, las Partes se obligan a someterla a la Justicia Nacional en lo Civil, renunciando expresamente a toda otra jurisdicción que pudiera corresponderles, constituyendo al efecto domicilio legal en los indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y/o intimaciones que allí se les hicieren.

En prueba de conformidad con todo lo aquí expresado, se firman dos ejemplares iguales a un solo efecto en San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén a losdías del mes dede dos mil veintitrés.-