

Entre **Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L.**, con domicilio en calle **Iraola 925** de la ciudad de **Venado Tuerto**, provincia de **Santa Fe**, por una parte y en adelante llamada LA CONTRATISTA y el/la **Sr./Sra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** titular del **Documento Nacional de Identidad XXXXXXXX** con domicilio real en **XXXXXXXXXXXX** de la ciudad de **XXXXXXXXXX**, provincia de **XXXXXXXXXX** por otra parte y, en adelante llamada EL COMITENTE, se conviene la celebración del presente contrato, el que se registrará por lo dispuesto por las cláusulas y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil en lo que fuera pertinente.

PRIMERA:

EL COMITENTE solicita a LA CONTRATISTA :

- A. La fabricación de elementos constitutivos de una vivienda MODELO **MODELO 30 BASTIAN / 44,35** mts2 INTERNOS, de **44,35** m2 de superficie cubierta, medidas interiores en metros y conforme las condiciones técnicas que se señalan en el ANEXO I, que forma parte integrante del presente contrato.
- B. El armado de la vivienda a que se refiere el punto A.

El presente contrato no involucra una vivienda llave en mano, encontrándose sujeto a las condiciones particulares de cada caso.

LA CONTRATISTA se obliga al cumplimiento del objeto solicitado, fijando ambas partes que la fabricación de los elementos constitutivos y el armado de la vivienda, constituyen un solo objeto contractual único e inescindible. La descripción de los elementos constitutivos se señalan en el ANEXO III del presente contrato, formando parte del mismo.

El armado de la vivienda no incluye la base o platea sobre la que se plantará la misma, siendo la ejecución de la misma por cuenta y costo de EL COMITENTE.

En tal sentido EL COMITENTE se obliga a la realización de la base, con materiales adecuados y suficientes, que permitan el armado de la vivienda sobre la mencionada platea, todo ello conforme al ANEXO IV del presente contrato, siendo los datos y demás condiciones del terreno responsabilidad exclusiva de EL COMITENTE y no sujetos a verificación por parte de LA CONTRATISTA.

Asimismo queda bajo responsabilidad de EL COMITENTE la realización de la carpeta interior de la vivienda que permite la fijación de las paredes impidiendo que las mismas sufran roturas o desplazamientos y ello, en un plazo de 24 horas a partir de la fecha de armado de los elementos constitutivos, objeto de este contrato.

Sera obligación de EL COMITENTE, el mantenimiento de todos los elementos constitutivos de la vivienda luego de su armado y entrega, así como las condiciones sus sellados, para evitar los efectos que pudieren afectarlos incluyendo sin limitar humedades, resecamiento, agrietamiento y deformación de las maderas, así como eventuales plagas.

SEGUNDA:

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula PRIMERA, EL COMITENTE solicita a LA CONTRATISTA, la modificación del modelo señalado conforme lo siguiente:

1 Dormitorio -----	3,00m x 3,00m
1 Dormitorio -----	2,00m x 3,00m
1 Pasillo-----	1,00m x 1,00m
1 Baño-----	1,50m x 1,90m
1 Cocina-Comedor -----	3,50m x 3,00m
1 Galeria-----	5,00m x 3,00m

Siendo la misma acorde a sus necesidades habitacionales.LA CONTRATISTA acepta las modificaciones en la medida que no obliguen al cambio de las condiciones técnicas del ANEXO I antes mencionado y adjunto. EL COMITENTE se obliga a mantener la descripción y constitución del objeto contratado y mantener la misma al momento del armado de la vivienda.

Todo ello conforme el ANEXO II que se acompaña al presente.

TERCERA:

Siendo que LA CONTRATISTA se hace cargo del armado de la vivienda, en lote o terreno de propiedad de EL COMITENTE o sobre el cual la misma tuviere derecho, el mismo deberá indicar ubicación geográfica y acreditar vinculación con el lugar de posterior armado de la vivienda y medidas del mismo. Estas últimas se agregan en el ANEXO IV, siendo su precisión y justeza de responsabilidad de EL COMITENTE.

LA CONTRATISTA puede rehusarse a armar la vivienda en el lote señalado por el COMITENTE cuando:

- A. No se acredite relación alguna del lote con el signatario del contrato.
- B. Cuando no se hubiere construido la platea o base de apoyo de la que se señala en el anexo IV cláusula CUARTA del presente, o la misma estuviere ejecutada fuera de las normas de buenas prácticas de construcción, y/o dicha platea se encontrare fuera de la indicación física y/o material que señala el respectivo anexo
- C. No se encontraren los pagos acordados en el contrato efectivizado al momento del armado, y sin perjuicio de lo dispuesto por la cláusula SEXTA del presente contrato.

Cualquiera de estas conductas de EL COMITENTE provocan el nacimiento de daños y perjuicios a favor de LA CONTRATISTA, en tanto efectiva incurrancia en gastos de transporte, mano de obra y pérdida de chance. Sin perjuicio de lo anterior LA CONTRATISTA, podrá proceder al armado de la vivienda, bajo las condiciones especiales que pacte con EL COMITENTE, y a riesgo exclusivo de la misma en los supuestos A. y B.

CUARTA: PRECIO-FORMA DE PAGO

Anticipo + Cuotas:

El precio total del presente contrato es fijado en la suma de **\$ 0000000 (Pesos XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y 0 / 100 centavos)**, cantidad que EL COMITENTE se obliga a abonar de la siguiente forma: anticipo de **\$ 0000000 (Pesos XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y 0 / 100 centavos)**, (LISTA N°) habiendo recibido LA CONTRATISTA antes de este acto la suma de **\$ 000000 (Pesos XXXXXXXXXX y 0 / 100 centavos)** que se imputan al anticipo fijado. El saldo del precio se obliga EL COMITENTE a cancelarlo de la siguiente forma, **72** cuotas iguales y consecutivas de **\$ 000000 (Pesos XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y 0 / 100 centavos)** cada una, operando el vencimiento de la primera de ellas a los 30 días de saldado el anticipo, siendo el vencimiento de las restantes el mismo día de los meses subsiguientes. En ningún caso el plazo para la cancelación del anticipo será superior a 45 días a partir de la firma del contrato, salvo acuerdo expreso de partes. Sin perjuicio de lo anterior y en caso de que el pago del anticipo se efectúe en período superior a un tres meses, a solo criterio de LA CONTRATISTA esta podrá reformular el valor del saldo del contrato conforme precio al momento de la finalización del pago, o rescindir el contrato, devolviendo hasta el 50% del valor entregado por EL COMITENTE.

Lugar de pago: Las cuotas serán abonadas entre el 1 y 10 días del mes que corresponda a cada una de ellas en **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

.INTERESES:

La falta de cumplimiento en tiempo y forma de los pagos provocará el devengamiento de intereses compensatorios de 2,5% mensual a los que se adicionará un 1,5 % en concepto de punitivos, que conforme la condición de mora automática se adicionará al pago que se efectúe tardíamente. En el caso que sea exigible la totalidad del saldo deudor como consecuencia de la caducidad de los plazos, los intereses fijados más arriba se devengarán a partir de la notificación fehaciente a EL COMITENTE de la voluntad de LA CONTRATISTA de dar por caduco todo plazo acordado.

QUINTA: MORA

Las partes pactan que la mora se producirá de manera automática por la falta de cumplimiento en legal forma de las

condiciones y modalidades de las obligaciones pactadas en el presente contrato no siendo necesaria la interpelación judicial o extrajudicial alguna para su constitución.

REFORMULACION DEL PRECIO DEL CONTRATO. En supuestos de mora de más de seis meses en el pago de cuotas del contrato, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula CUARTA en relación al anticipo, LA CONTRATISTA tendrá derecho a la reformulación del saldo del contrato conforme precio al momento de la normalización y reconducción del pago o eventual ejecución y cobro, pudiendo mantener la forma de pago convenida en el contrato, a su solo criterio en el primer supuesto.

SEXTA: RESCISION

Sin perjuicio del derecho de rescisión de que ambas partes gozan conforme ley aplicable, se pacta expresamente que **LA CONTRATISTA**, tendrá derecho a rescindir unilateralmente y a su sola voluntad, el presente contrato en los siguientes supuestos:

- A. Falta de pago de suma alguna de anticipo.
- B. Falta de pago de dos cuotas seguidas o cinco alternadas del anticipo.
- C. Falta de pago de cuotas del contrato, aún en el caso que el anticipo hubiere sido pagado, en cuando el mismo no fuere igual o superior al 40 % del total del precio.
- D. Haberse producido algunos de los hechos que describe la cláusula TERCERA, inciso A) o B)
- E. Falta de constitución en tiempo y forma de la garantía de pago del presente contrato.

En estos supuestos las sumas entregadas serán aplicadas a daños y perjuicios ocasionados a LA CONTRATISTA en cuanto costos de mano de obra, materiales, pérdida de chance y/o cualquier otra que hubiere generado la suscripción del contrato y/o su principio de ejecución, no teniendo EL COMITENTE derecho a reclamo alguno.

En caso de que EL COMITENTE resuelva unilateralmente el contrato por razones ajenas a LA CONTRATISTA, esta última procederá a LA DEVOLUCIÓN de las sumas recibidas hasta un 50 % y conforme modalidad de pago que ambas partes de común acuerdo resuelvan.

SEPTIMA: CADUCIDAD DE LOS PLAZOS

Sin perjuicio del derecho rescisorio que pudiere ejercer LA CONTRATISTA, conforme la cláusula sexta, las partes pactan que la falta de pago dentro del plazo estipulado de dos cuotas del saldo del precio ya sean estas alternadas o consecutivas, dará derecho a LA CONTRATISTA, a dar por caducos todos los plazos acordados para el pago de precio pactado, haciéndose exigible el saldo del precio en su totalidad y desde el momento de producirse la mora.

La voluntad de dar por caduco los plazos deberá ser notificada por LA CONTRATISTA por medio fehaciente y acordando un plazo no menor de 15 días para que EL COMITENTE pueda dar cumplimiento al pago de la totalidad del saldo requerido.

La tolerancia de LA CONTRATISTA no será interpretada como una renuncia al ejercicio del presente derecho, en cualquier momento del desarrollo del contrato, y aún en el caso de incumplimiento anteriores no afectados por la mencionada caducidad de plazos.

OCTAVA: ENTREGA DE LOS COMPONENTES- CONDICIONES

La entrega de los componentes fijados en el ANEXO III, se efectuará una vez que fuere pagado el anticipo fijado en el presente contrato, así como los gastos administrativos del total de la operación efectuada (3% sobre el saldo financiado), el sellado del presente y documentos que genera el mismo. La mora en el pago del anticipo o en su caso la existencia de cuotas pendientes da el derecho a LA CONTRATISTA de no entregar los componentes ni proceder al armado de la vivienda, objeto del contrato, sin derecho a reclamo por parte de EL COMITENTE al respecto. LA CONTRATISTA deberá entregar los componentes y proceder al armado de la vivienda en un plazo que no podrá exceder los 120 días hábiles desde la constitución de las garantías que fija la cláusula DECIMO PRIMERA, así como del pago total del anticipo.

Se deja establecido que en caso de demora en la entrega y/o armado de los componentes fundada en caso fortuito o fuerza mayor, huelga del personal, la falta en plaza de los elementos para la elaboración de los componentes o cualquier otra causa o hecho imprevisto no imputable a LA CONTRATISTA que impida a esta última dar cumplimiento de lo pactado en este contrato no lo hará responsable de las consecuencias del retardo.

NOVENA TRASLADO DE LOS COMPONENTES- ARMADO

Los elementos constitutivos de la vivienda serán entregados al COMITENTE “en fábrica” por lo que todos los gastos que irroge el traslado de los mismos serán a cargo exclusivo de EL COMITENTE.

DECIMA:

EL COMITENTE toma a su exclusivo cargo todo trámite de gestión para la obtención de los permisos indispensables para la instalación y/o habilitación que correspondiera de la vivienda de que se trate, incluyendo sin limitar provisiones de servicios domiciliarios, eximiendo al contratista de toda responsabilidad por los resultados de dichas gestiones. Además, la locataria asume de manera exclusiva y excluyente la obligación de pagar los impuestos, gastos administrativos y demás erogaciones que demande la formalización de éste contrato.

DECIMO PRIMERA:

Cumplido el pago del anticipo por parte de EL COMITENTE para el posterior armado y antes del mismo EL COMITENTE se obliga a aportar a LA CONTRATISTA, conforme anexo V, las garantías reales y/o personales a satisfacción de este último, que se constituyan en LISO, LLANO, PRINCIPAL PAGADOR de todas las obligaciones de este contrato y sus anexos, de forma inmediata y en un plazo no superior a quince días hábiles desde la cancelación del anticipo.

La falta de cumplimiento por parte de EL COMITENTE de esta cláusula otorga a LA CONTRATISTA el derecho de rescindir, a su solo criterio, el presente contrato sin derecho a reclamo alguno por parte de EL COMITENTE, quedando las sumas entregadas hasta la fecha aplicadas a costos, gastos administrativos y daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de exigir mayores sumas por tales conceptos en la medida que correspondieren.

EL COMITENTE se obliga a reemplazar al Fiador presentado en caso de devenir el mismo desempleado o insolvente, proponiendo una nueva FIANZA, bajo apercibimiento de rescisión.LA CONTRATISTA podrá solicitar de tanto en tanto, y de acuerdo a su criterio documentación que permita corroborar la vigencia de solvencia del fiador propuesto.

DECIMO SEGUNDA: FIJACION DE DOMICILIO

Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en los que respectivamente han denunciado en el encabezado del presente, siendo en dichos lugares eficaces todas las notificaciones y/o intimaciones que se cursen ya sean judiciales o extrajudiciales debiendo quien modifique los mismos hacerlo saber a LA CONTRATISTA por medio de carta documento y/o telegrama colacionado y/u otro medio fehaciente.

En la ciudad de **XXXXXXXX** provincia de **XXXXXXXX** a los **00** días del mes de **Mayo** del año **2023** se firman dos ejemplares de un mismo tener y efecto.

CONTRATISTA:

COMITENTE:

.....

.....

ACLARACIÓN:

ACLARACIÓN:

.....

.....