CONTRATO DE FABRICACIÓN DE VIVIENDA

Entre los Sres. MANUEL ALFREDO GODOY, CUIT N° 20-355603890, que gira bajo el nombre de fantasía "CASAS CUGO", grupocugo@gmail.com, con domicilio legal en calle LORETO 559 GARUPA MISIONES, en adelante denominado el VENDEDOR y la Sr/a. ALBERTO MARTIN FERNANDEZ, DNI: 26.993.176, con domicilio en CALLE MENDOZA 595, MERLO BUENOS AIRES en adelante denominado el COMPRADOR, convienen en celebrar libre y voluntariamente el siguiente contrato de fabricación e instalación de una casa – llave en mano - sujeto a las condiciones que a continuación se detallan.

PRIMERA. Objeto: EL COMPRADOR, en este acto contrata los servicios del VENDEDOR, para la fabricación e instalación de una casa de las denominada modular de 36 m2 aproximadamente entre lo cubierto y semicubierto, a dos agua-,-SE ADJUNTA PLANTA CON MEDIDAS, este plano puede ser modificado siempre y cuando se realice antes del inicio de obra y sea consensuado entre las partes- . El sistema contratado es bajo la modalidad LLAVE EN MANO, construccion MADERA, el CLIENTE declara conocer el sistema constructivo.

SEGUNDA. Precio. Modalidad de pago: El precio de lista, de la vivienda, es de ($15.436.800), Libre de impuestos municipales, provinciales y nacionales – los que estarán a cargo del COMPRADOR . Este precio se pagara de la siguiente forma : 1) EN EFECTIVO, PAGANDO EL TOTAL EN ESTE ACTO, CON EL ENTREGA DE U$S 8650, TOMADOS A UN VALOR DE $1500, ESTO ES $12.975.000 Y UN DEPOSITO DE $2.461.800, HACIENDO UN TOTAL DE $15.436.800. SIRVIENDO EL PRESENTE COMO SUFICIENTE RECIBO DE PAGO.

TERCERA: En caso de rescisión contractual por parte del COMPRADOR antes de la finalización de la obra, éste deberá comunicarlo en forma fehaciente al VENDEDOR, al domicilio denunciado, debiendo pagar (en el plazo de 30 días corridos desde la notificación) un monto de VEINTE MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (U$S 20.000) al VENDEDOR en concepto de indemnización

por incumplimiento contractual, quedando también lo abonado y lo entregado como parte de pago a favor del VENDEDOR, dejando al COMPRADOR sin derecho a repetición de pago alguno. En caso de rescisión contractual por parte del VENDEDOR, éste deberá comunicarlo en forma fehaciente al COMPRADOR, al domicilio denunciado, debiendo devolver todo el dinero entregado por parte del COMPRADOR. En caso de que ya se hayan ejecutado trabajos y construido parte de la casa, se deberá descontar ese dinero a favor del VENDEDOR, devolviendo solo el faltante.

QUINTA. Características de la casa: Las partes, de común acuerdo, manifiestan que la casa consta de 36 m2 aproximadamente entre lo cubierto y lo semicubierto, (2) Dormitorios, cocina living comedor y (1) baño. Que la vivienda llevará puerta de acceso principal de madera, puerta de acceso secundaria en madera, puertas interiores del tipo placa, con enchapado en pino; que tendrá una (1) ventanas en cada dormitorios, cuyas medidas son 1,20 x 1,20 mts, y en baño DE 0,60 X 0,40 esta swera de aluminio. En el living llevara una ventana de 1,20 x 1,20 m. En las partes húmedas, llevara colocada la cañeria termofusión frio/caliente. – En caso de que el COMPRADOR decida agregar más puertas, ventanas y accesorios, estos serán cotizados con posterioridad. Que, el VENDEDOR no realiza ni coloca ningún tipo de muebles. Que, al momento de la entrega, la vivienda poseerá cielorraso realizado en machimbre plano, sin tiranteria a la vista, colocándole por encima chapa sinusoidal cincalum ondulada calibre 27, con aleros de 0,30 cm en el exterior. El VENDEDOR será responsable y hará compra, instalación y colocación de juego completo de cerraduras y herrajes, de grifería para el baño y cocina, de mesada para cocina de 1,20 x 0,60 a 75 cm, de vanitory, de 1 inodoro convencional (marca ferrum andina, Capea o similar) para el baño, pintura de interior y exterior (2 MANOS) esta puede ser con impregante o barniz, artefactos de iluminación tipo plafón de 18 w, instalación eléctrica con sus respectivas tomas, puntos, llaves térmicas y un disyuntor. Todo otro artefacto, elemento que tenga que ver con el embellecimiento de la

casa que no sea nombrado expresamente en este contrato, estará a cargo de manera exclusiva del COMPRADOR. En cuanto a la estructura de la casa, esta se conformara con madera de 1 x 3 pulgadas, para el panel. Revestido en el exterior con madera de pino elitis frente ingles de 1 pulgada y de machimbre de 1/2 para el interior con sus respectivos aislantes lana de vidrio y tybek o membrana aluminizada (esta según disponibilidad). El VENDEDOR se hará cargo de la compra de cerámica en todo el piso de la casa, de revestimiento de baño y cocina, pegamento y pastina a eleccion del cliente de los modelos disponibles por parte del VENDEDOR. Tambien el vendedor se hará cargo de la compra de un inodoro y mochila de inodoro para que el vendedor lo instale.

En el caso de la provisión de agua a la casa, se prevee que la instalación de la red de agua municipal o barrial, pudiéndose conectar a una torre de agua (esta torre esta exclusivamente a cargo de la COMPRADORA, el VENDEDOR no brinda este tipo de servicio. Queda claro entre las partes que la VENDEDORA no realizara ningún tipo de excavación, menos aun de instalación y/o compra de cualquier tipo de bombas de agua) en otras palabras, este contrato NO INCLUYE TANQUE, TORRE PARA EL TANQUE, NI SU INSTALACIÓN. También, quedará a cargo del COMPRADOR la compra y puesta en obra del cable subterráneo (que va del pilar a la platea), kit de jabalina para puesta a tierra y la manguera de agua que va desde el medidor a la entrada de la casa. Luego de entregado estos materiales, será de exclusiva responsabilidad del VENDEDOR su colocación y conexión. CLOACA: será de exclusiva responsabilidad la construcción de la cloaca de la casa por parte del VENDEDOR, esta consistirá en cámara de inspección, cámara séptica y lecho nitrificante con su respectiva ventilación y caños. Queda claro entre las partes que este contrato no incluye la construcción de ningún cerramientos, muros medianeros, portones. Este contrato solo queda alcanzado a la construcción de la casa.

SEXTA. Base de cemento. Quedará bajo la exclusiva responsabilidad del VENDEDOR realizar la platea de hormigón armado con viga perimetral sobre el suelo nivelado, donde se asentará las paredes de madera. Que, en caso de que la

base requiera relleno de más de 20 cm de alto en platea, este gasto será soportado por el COMPRADOR. Asimismo, el baño se construirá de material.

SEPTIMA. Inicio de obra: Se dará INICIO A LA OBRA el día 1 de diciembre De 2026 – pudiéndose adelantar la fecha, previa notificación al CLIENTE. Entrega: La fecha estimativa de entrega de la vivienda será (60) días hábiles, pudiendo al vencimiento de mismo, prorrogarse por parte del VENDEDOR, por igual período por única vez, de pleno derecho y de manera automática, sin necesidad de notificación alguna. Las partes manifiestan que ante cualquier impedimento, climático, desgracias provocadas por la naturaleza, o producto de contingencias ajenas a ambos (cortes de ruta, huelgas laborales, COVID 19, falta de abastecimiento de materiales necesarios para la construcción de la vivienda, combustibles, etc.) que imposibiliten al VENDEDOR hacer efectiva la entrega en el tiempo pactado, facultarán a ésta por un idéntico período a contar desde el día posterior al cese del impedimento. Una vez entregada la llave al CLIENTE este contara con una GARANTIA DE 3 AÑOS. Las bases y condiciones de la garantía se encuentra en la pagina de casascugo.com, el cual las partes se comprometen y deberán respetar para que esta sea exigible. El cliente se compromete en un plazo de 7 días corridos de entregada la casa y para hacer operativa la Garantía, a contratar un seguro para la vivienda, contra todo riesgo, notificando y adjuntando copia de la póliza al mail del vendedor, la que deberá estar siempre al día, a los efectos de hacer valer la garantía. Este requisito es esencial y excluyente de la garantia.

OCTAVA. Instalación: Condiciones previas para Instalación. Obligaciones del Comprador: El COMPRADOR asume la responsabilidad exclusiva respecto al lote de terreno, el cual deberá encontrarse, al momento de iniciar la construcción de la base con posibilidad de acceder al agua corriente o de perforación (manguera de agua dentro del terreno) y de una boca de luz para que el VENDEDOR mediante un alargue de no más de 10 metros, pueda acceder al mismo. LA VENDEDORA, no se hace responsable de la propiedad del terreno o vivienda, dejando por asentado

que ello es responsabilidad exclusiva del COMPRADOR.

El COMPRADOR asume la responsabilidad exclusiva y excluyente respecto de la designación e individualización del lote, manzana y ciudad donde se instalará la vivienda, exonerando de todo tipo de responsabilidad al VENDEDOR, para el caso de error en la designación del lote. El COMPRADOR libera al VENDEDOR de todo tipo de responsabilidad jurídica ante cualquier reclamo judicial o extrajudicial que pudiesen efectuar terceros por acciones personales y/o reales sobre el lote de terreno referido. El VENDEDOR realizará la instalación y construccion de la vivienda en LOTE 13, MANZANA 106, SUBDIVISION LOTE C2, PARAJE SANTA INES, GARUPA MISIONES.

En caso de incumplimiento de tales cargas, por parte del COMPRADOR, se faculta al VENDEDOR abstenerse de proceder a la construcción e instalación hasta tanto se cumplimente con dichas tareas previas, siendo a cargo exclusivo del COMPRADOR todos los gastos que sean consecuencia de su incumplimiento. También se suspenderá el plazo de dicho contrato. En el lugar indicado donde se lleve a cabo la instalación de la vivienda, sólo podrán estar presentes los operarios, encargados, personas con autorización por parte de la empresa y los clientes. Por razones de seguridad, no podrá estar ninguna persona ajena a la Empresa y a los nombrados, en caso de no cumplirse con éste requisito, los operarios suspenderán la construcción de la casa quedando la responsabilidad de la finalización de la misma, a cargo de la COMPRADORA. La falta de cumplimiento de las condiciones previas de instalación mencionadas en la presente Cláusula, constituyen en mora al COMPRADOR y habilitan al VENDEDOR a dar por resuelto el presente contrato conforme la cláusula siguiente.

NOVENA. Pacto comisorio expreso: En caso, que el COMPRADOR o el VENDEDOR no cumplan con cualesquiera de las prestaciones a sus cargos, quedarán

automáticamente constituido en mora y el contrato se resolverá «de pleno derecho». La resolución podrá efectuare mediante whatsapp. Asimismo, será aplicada las disposiciones de la cláusula CUARTA.

DECIMA: Planos: La confección, tramitación de planos y toda actividad administrativa, judicial o extrajudicial de la casa quedarán a cargo del COMPRADOR. El vendedor solo entregará en este acto, la planta de distribución de los ambientes. Derecho de imagen: el comprador autoriza fehacientemente al vendedor a explotar las imágenes y videos de todo el proceso de construcción de su casa hasta la entrega de la misma por 99 años, el comprador no podrá renunciar, menos aun revocar este derecho, tampoco percibirá dinero alguno por la explotación de esas imágenes y videos.

DECIMA PRIMERA. Comunicación: Las partes convienen en este acto, que el medio de comunicación entre ellas será vía e-mail, sin perjuicio del uso de cualquier otro medio de comunicación fehaciente como whatsapp. CASAS CUGO ES UNA MARCA REGISTRADA habilitada exclusivamente para ser usada por Manuel Alfredo Godoy, por lo que cualquier conflicto que pueda haber entre las partes, se obligan a no hacer ningun tipo de comentario, expresion, y cualquier acto que pueda afectar la marca. En su caso, deberan pagar una multa de U$S 20.000 veinte mil dolares estadounodenses al titular de la marca, en concepto de daños y perjuicios.

DECIMA SEGUNDA. Jurisdicción: Las partes convienen, de común acuerdo, que ante cualquier divergencia, agotaran las vías de negociación a los fines de arribar a un entendimiento conciliatorio. Fracasada dicha instancia previa, se someten la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios competentes en materia Civil y Comercial de la Ciudad de Posadas Misiones, haciendo renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder, incluso el fuero federal.

A tal fin, fijan domicilio especial en los denunciados al comienzo del presente contrato, y en caso de modificación de los domicilios, las partes deberán en forma fehaciente comunicar a la otra su nuevo domicilio.

DÉCIMA TERCERA. Lugar y Fecha: De conformidad se firman dos ejemplares idénticos, de un mismo tenor y a un solo efecto del convenio en la ciudad de GARUPA MISIONES, a los 1 del mes de diciembre de 2026.

ANEXO:

1. **PLAN DE TRABAJO.**
2. **PLANOS Y DISTRIBUCIONES.**

CUGO
Construimos tú casa

CUGO
Construimos tú casa

PLAN DE TRABAJO

En el presente se establece un plan de trabajo para el desarrollo de la obra

PLAN DE TRABAJO

INICIO.

Inicio de obra

El inicio de obra se hará el día 1 de diciembre de 2026 como surge de la cláusula séptima, pudiendo el VENDEDOR ADELANTAR EL INICIO DEL PLAZO DE OBRA.

Construcción de platea.

La construcción de la platea de hormigón, se comenzará en el 1° día hábil después del inicio de obra.

Comienzo de armado de paneleria: La estructura de la casa comenzara armarse el 7° día hábil después de la construcción de la platea.

Colocación de aberturas: Las aberturas se colocarán el 23° día hábil después del inicio de obra.

Colocación de techo: Las tareas de colocación de las cabreadas y el techo se colocarán en el 20° día hábil después del inicio de obra.

Colocación cielorraso: se colocará en los 35° día hábil del inicio de obra.

Colocación de placas tubería eléctrica, ceramica: La colocación de las placas y aislantes iniciarán el 45° día hábil del inicio de obra.

Colocación de cañería de agua en baño y cocina- terminaciones: se colocarán en el 55° día hábil después de inicio de obra.

Entrega de la casa: Se prevé la entrega de la casa para el 60° día habil del inicio de obra.

- Plan de trabajo sujeta a modificaciones ya que el mismo puede variar por trabajos adelantados que r pudiendo, inclusive, entregar la casa antes de lo previsto.

PLANOS Y DISTRIBUCIONES

CUGO
Construimos tú casa

