

Ushuaia, ____ de ____ de 2017

Sres.

LOS PETRELES S.A.

Karukinka 593

Ciudad de Ushuaia

Presente

**Ref.: “Reserva - Compromiso de Adhesión como
Fiduciante Adquirente de UF en Fideicomiso Viviendas Ushuaia-
Unidad funcional n° /2017”**

De mi mayor consideración:

[Datos completos del Adquirente] _____ (en adelante el “ADQUIRENTE”), teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

A) Que LOS PETRELES S.A., CUIT 30-70910899-5, con domicilio en Karukinka 593, de la Ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur(en adelante el “FIDUCIARIO”), se encontrará a cargo del Fideicomiso Viviendas Ushuaia, que tendrá como objetivo realizar un desarrollo inmobiliario sobre una fracción de un Inmueble mayor identificado como Parcela UNO, del Macizo TREINTA-B, Sección F, de esta Ciudad de Ushuaia, ubicada frente a la Avenida Facundo Quiroga n° 2050, a la Calle 2 de Abril, a la calle Turza, y a la Calle Raúl Muriel (en adelante definido como el “PREDIO”).

B) Que el ADQUIRENTE ha manifestado su interés en adherir al Fideicomiso Viviendas Ushuaia, sujeta y condicionada su participación para el supuesto de que efectivamente se obtengan los permisos y aprobaciones necesarios y se logre la suscripción de una cantidad suficiente de adherentes para garantizar la realización del desarrollo inmobiliario correspondiente al PREDIO, tal como se indica en la cláusula 3 de la presente reserva.

Teniendo en cuenta las consideraciones precedentes, el ADQUIRENTE suscribe el presente a los fines de adherir formalmente a los términos y condiciones detallados a continuación:

1.- El ADQUIRENTE entregará al FIDUCIARIO la suma de \$ 25.000 (pesos VEINTICINCO MIL), a fin de formalizar su Compromiso de Adhesión como Fiduciante Adquirente de una Unidad Funcional del Fideicomiso Viviendas Ushuaia, en un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas de suscripta la presente (en adelante, la RESERVA). El pago de la RESERVA se realizará en alguna de las formas que se indican en el **Anexo I**. El recibo que el FIDUCIARIO extienda a nombre del ADQUIRENTE por la suma indicada (conforme al modelo que se agrega como **Anexo II**), se considerará como aceptación formal por parte del FIDUCIARIO de los términos de esta RESERVA. En caso de falta de pago de la RESERVA en el plazo indicado, el presente quedará sin ningún efecto.

2.- El FIDUCIARIO reservará la futura unidad funcional Unidad funcional n° _____ dentro del desarrollo inmobiliario en el PREDIO (en adelante la “UNIDAD FUNCIONAL”), de conformidad con la memoria técnica, plano de planta y tipología de departamentos que se acompaña como **Anexo III**, la cual será

adjudicada al ADQUIRENTE una vez cumplida la finalidad del Fideicomiso, y siempre y cuando se cumplan la totalidad de las condiciones establecidas en la presente RESERVA.

3.- La presente RESERVA se toma *ad-referendum* de la efectiva realización del desarrollo inmobiliario en el PREDIO, para lo cual resulta necesario que previamente se obtengan: i) los permisos, autorizaciones y/o aprobaciones tanto provinciales como municipales, que el Fiduciario considere necesarios para llevar adelante el proyecto; y ii) que se logre la suscripción que el Fiduciario considere necesaria para tener garantizado el flujo de fondos que permitan el desarrollo del proyecto. El FIDUCIARIO se reserva el derecho de analizar la solvencia del ADQUIRENTE, aún después de aceptada la presente RESERVA, por lo que la suscripción del contrato definitivo quedará condicionada al resultado de dicho análisis.

4.- Para el caso de no lograrse la efectiva realización del desarrollo inmobiliario, el FIDUCIARIO devolverá al ADQUIRENTE el monto detallado en la cláusula 1.-, sin ningún tipo de compensación y/o interés y/o indemnización de ninguna naturaleza y en la misma moneda entregada. La devolución se realizará en la cuenta bancaria que el ADQUIRENTE indique al efecto.

5.- La presente RESERVA tiene vigencia hasta el día 30/06/2017, prorrogable por 3 meses más a criterio del FIDUCIARIO. En caso de no avanzar con el proyecto, dentro de los 10 días hábiles de la fecha indicada y/o de su prórroga en caso de corresponder, el FIDUCIARIO se comunicará con el ADQUIRENTE para informarle la situación y coordinar la devolución de los aportes realizados. En caso de que se concrete el proyecto, el FIDUCIARIO -dentro del mismo plazo establecido- deberá comunicarse con el ADQUIRENTE para coordinar la firma del contrato definitivo por el que se constituya como Fiduciante Adquirente. A tales fines, el ADQUIRENTE suscribirá un Convenio de Cesión de Derechos, en su carácter de cesionario, mediante el cual se le cedan los derechos correspondientes a la UNIDAD FUNCIONAL reservada por el ADQUIRENTE bajo esta RESERVA, y éste se comprometa a realizar los aportes necesarios para llevar adelante la construcción de las obras y obtener la adjudicación de la UNIDAD FUNCIONAL (en adelante, el "CONTRATO DEFINITIVO"), todo ello en los términos de las condiciones particulares que se establecen en el **Anexo IV** de la presente.

6.- En caso de confirmarse la viabilidad definitiva del desarrollo inmobiliario, la suma entregada por la cláusula 1 se considerará firme y confirmatoria de la adhesión definitiva al Fideicomiso por parte del ADQUIRENTE, como cesionario de los derechos y Fiduciante Adquirente, tomándose las sumas abonadas por esta RESERVA, a cuenta del aporte total (debiendo ser descontado de la/s primera/s cuota/s que se establezcan) y como principio de ejecución del CONTRATO DEFINITIVO, que el ADQUIRENTE deberá suscribir con el FIDUCIARIO.

7.- De no concurrir en la fecha que se indique conforme a la cláusula 5 para firmar el CONTRATO DEFINITIVO (pudiendo el FIDUCIARIO notificarlo válidamente mediante correo electrónico, al indicado en el encabezado), el ADQUIRENTE perderá todo tipo de derecho a suscribir el mismo y al reintegro del importe abonado mediante la presente RESERVA, suma que será considerada como compensación al FIDUCIARIO por los gastos incurridos y por la indisponibilidad de los derechos durante el período de duración de la

RESERVA, produciéndose la mora automática por el mero vencimiento del plazo y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

8.-Teniendo en cuenta las particularidades del emprendimiento y que la memoria técnica así como los planos e ilustraciones exhibidos en el **Anexo III** son meramente indicativos, las características de la UNIDAD FUNCIONAL podrán modificarse únicamente en función de la mejor conveniencia del emprendimiento, en cuanto fuesen necesarias por razones de índole técnica o por exigencias de los organismos nacionales, provinciales o municipales competentes.

9.- Todas las notificaciones y comunicaciones entre las partes, deberán ser dirigidas a los domicilios indicados en el encabezamiento de la presente RESERVA, indistintamente al domicilio postal o al correo electrónico, los que se considerarán como constituidos por las partes a todos sus efectos.

10.- Cualquier disputa o controversia emergente de la presente RESERVA que no pueda ser resuelta en buenos términos mediante conversaciones entre las partes, será sometida a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales en lo Civil con sede en la Ciudad de Buenos Aires, renunciando las partes a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, siendo de aplicación lo normado en el Código Civil y Comercial de la Nación.

[Firma]

[Nombre y Apellido del ADQUIRENTE]

[CUIT]

ANEXO I

Modalidades de Pago de la RESERVA

La RESERVA deberá abonarse en alguna de las siguientes modalidades:

En la ciudad de Ushuaia

1. Pago en efectivo en Latitud Propiedades, sito en Gobernador Deloqui 1485, de la Ciudad de Ushuaia, de lunes a viernes de 10 a 13 hs;
2. Pago mediante cheque librado a la orden de Fideicomiso Viviendas Ushuaia, y entregado en Latitud Propiedades, sito en Gobernador Deloqui 1485, de la Ciudad de Ushuaia, de lunes a viernes de 10 a 18:30 hs.

En la ciudad de Buenos Aires

1. Pago en efectivo en las oficinas de Eidico, sitas en Av. Agustín García 9501, Benavídez, en el horario de atención de caja de 8:00 a 17:00 hs;
2. Pago mediante cheque librado a la orden de Fideicomiso Viviendas Ushuaia, y entregado en las oficinas de Eidico, sitas en Av. Agustín García 9501, Benavídez, en el horario de atención de caja de 8:00 a 17:00 hs.

En cualquier punto del país

1. Pago mediante depósito por ventanilla o ATM en el Banco Galicia indicando la siguiente información:
 - a. Número de Convenio: 4094
 - b. ID Cliente: _____

En caso de pago mediante depósito por ventanilla, deberá enviarse el comprobante al siguiente correo electrónico:

miradoresdelbeagle@eidico.com.ar

ANEXO II

RECIBO

Ushuaia, ____ de _____ de 2017

En el día de la fecha RECIBÍ en mi carácter de Fiduciario del Fideicomiso Viviendas Ushuaia, de parte de [Nombre y Apellido del Adquirente] (en adelante el ADQUIRENTE), la suma de \$_____ (pesos _____) en concepto de reserva y formal Compromiso de Adhesión como Fiduciante Adquirente del Fideicomiso Viviendas Ushuaia, quedando por lo tanto las partes sujetas a los derechos y obligaciones que surgen de la nota Ref.: “Reserva - Compromiso de Adhesión como Fiduciante Adquirente de UF en Fideicomiso Viviendas Ushuaia Unidad funcional N° ____/2017”, de fecha ____/____/____ suscripta por el ADQUIRENTE.

[Firma]

[Nombre y Apellido]

**Apoderado Fiduciario de
Fideicomiso Viviendas Ushuaia**

ANEXO III

Memoria técnica, Plano de planta y Tipología de los Departamentos

ANEXO III A - Memoria Técnica

1. **Estructura:** Hormigón armado (bases, muros y losas llenas) antisísmica según normas CIRSOC.
2. **Muros:**
 - a. **Exteriores:** Exteriores compuestos por siding de PVC en el exterior, amurado a muros estructurales de Hormigón armado. Aislación térmica exterior con placas de poliestireno expandido.
 - b. **Muros interiores divisorios entre unidades funcionales y espacios comunes:** Muro de Hormigón armado de 10 cm de espesor.
3. **Revestimientos:**
 - a. **Baños y cocinas:** revestimientos cerámicos de 1° calidad y/o porcellanato.
 - b. **Revestimientos en paramentos exteriores:** Siding a la vista, revestimiento exterior similar piedra en zona PB.
 - c. **Revestimientos en paramentos interiores y cielorrasos:** Tabiquería interior con terminación pintura látex en muros y esmalte sintético en marcos y hojas de puertas interiores.
4. **Pisos:**
 - a. **Ambientes principales:** Piso sistema clip de PVC similar madera.
 - b. **Baños y cocinas:** revestimiento cerámico de 1° calidad y/o porcellanato.
 - c. **Espacios comunes:** Revestimiento porcelánico de 1° calidad.
 - d. **Escalera de incendio:** cemento alisado con nariz metálica.
5. **Cielorrasos:**
 - a. **Áreas de estar, habitaciones:** enduido y pintura.
 - b. **Baños, Cocinas, Palieres:** enduido y pintura antihongos.
6. **Carpinterías:**
 - a. **Puertas interiores:** Puerta placa (MDF) con marco madera con picaporte y herraje de acero niquelado.
 - b. **Ventanas y paños fijos:** Carpinterías en PVC con DVH con herraje batiente.
 - c. **Placards:** Puertas corredizas de MDF. Ídem puerta placa.
7. **Equipamiento Cocina**
 - Mesada de granito.
 - Equipadas con bachas simple de acero inoxidable.
 - Muebles bajo mesada y alacenas en melamina color blanco tiza.
 - Horno y anafe eléctrico.
 - Grifería en cocina: monocomando cromada.
8. **Equipamiento Baño**
 - Vanitory, con bacha y mesada incorporada

- Sanitarios loza blanca 1° calidad.
- Grifería monocomando cromada.
- Portarrollo y perchero toalla cromados.

9. Climatización

- Sistema central por radiadores, con calderas central en sala de máquinas.
- Control de temperatura por válvulas en radiadores individuales.

10. Instalación eléctrica:

- Cañería de PVC corrugado extra pesado, antinflama.
- Cables antillama o similar, tablero, según normas vigentes, con interruptores termo magnéticos y disyuntor.
- Llaves y tomas línea moderna.
- Se colocarán cañerías y cajas de TE y TV por cable en todos los ambientes principales. Provisión de portero eléctrico por unidad.

11. Instalación sanitaria:

- Agua caliente central, provista por calderas en sala de máquinas.
- Instalación para agua fría y caliente, las montantes, retorno y cañerías de distribución de agua (aquasystem o equivalente) y desagües, se ejecutarán con materiales de primera calidad.
- Tanque de almacenamiento de agua conforme a normativa de la DPOSS.

12. Instalación de gas:

Se efectuará con los materiales establecidos en las normas de Camuzzi Gas del Sur y el proyecto corresponderá a las calderas comunitarias del edificio según la instalación prevista. En primera instancia las unidades se entregarán con equipo de gas comprimido, hasta que Camuzzi Gas del Sur, según disposición del Ministerio de Obras Públicas Provincial, apruebe la factibilidad del abastecimiento en la zona, cuyo costo de conexión estará a cargo del consorcio correspondiente.

13. Instalación contra incendios:

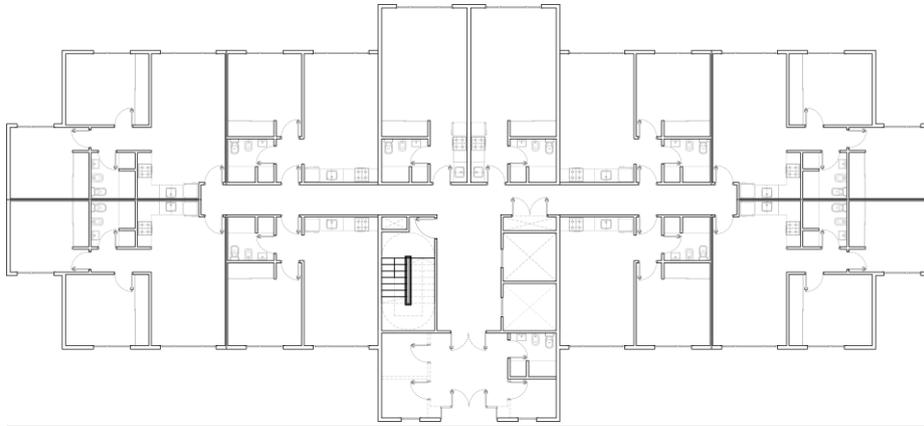
Sistema contra incendio según normativa local.

14. Áreas comunes:

- Hall de entrada con hall frío, con piso de porcelánico de primera calidad.
- 2 ascensores automáticos de primera calidad con revestimiento interior y puertas de acero inoxidable en todos los pisos.
- Cocheras descubiertas incluidas para cada unidad
- Bauleras opcionales.

ANEXO III B - Planos de Plantas

Planta Baja

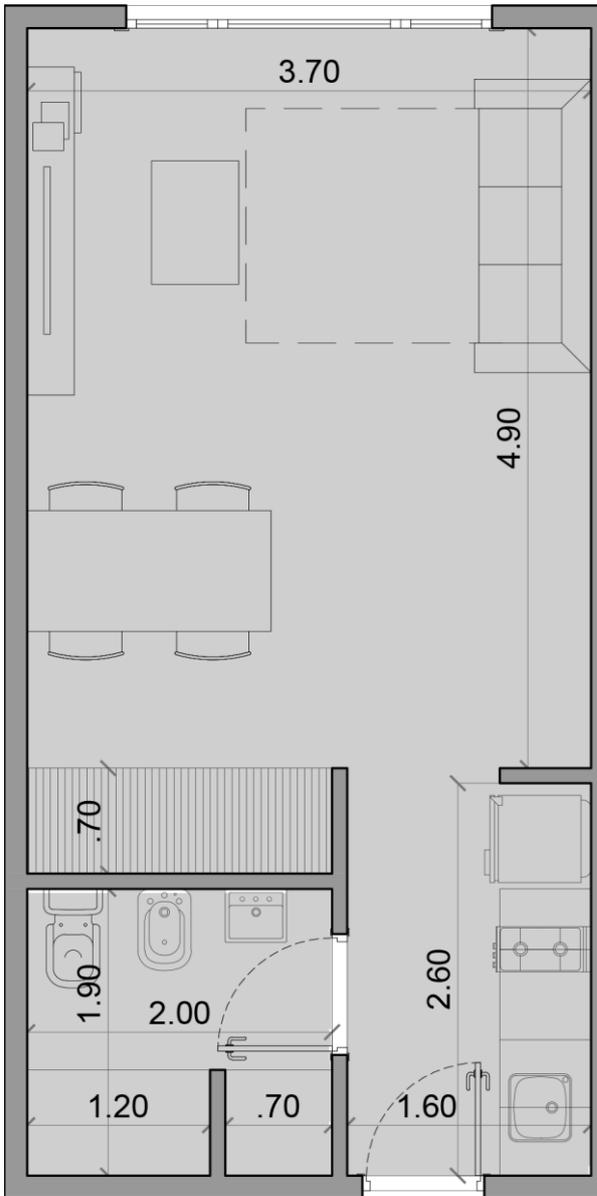


Planta Tipo 1° / 2° / 3° / 4° / 5° / 6° nivel



ANEXO III C - Tipologías de Departamentos

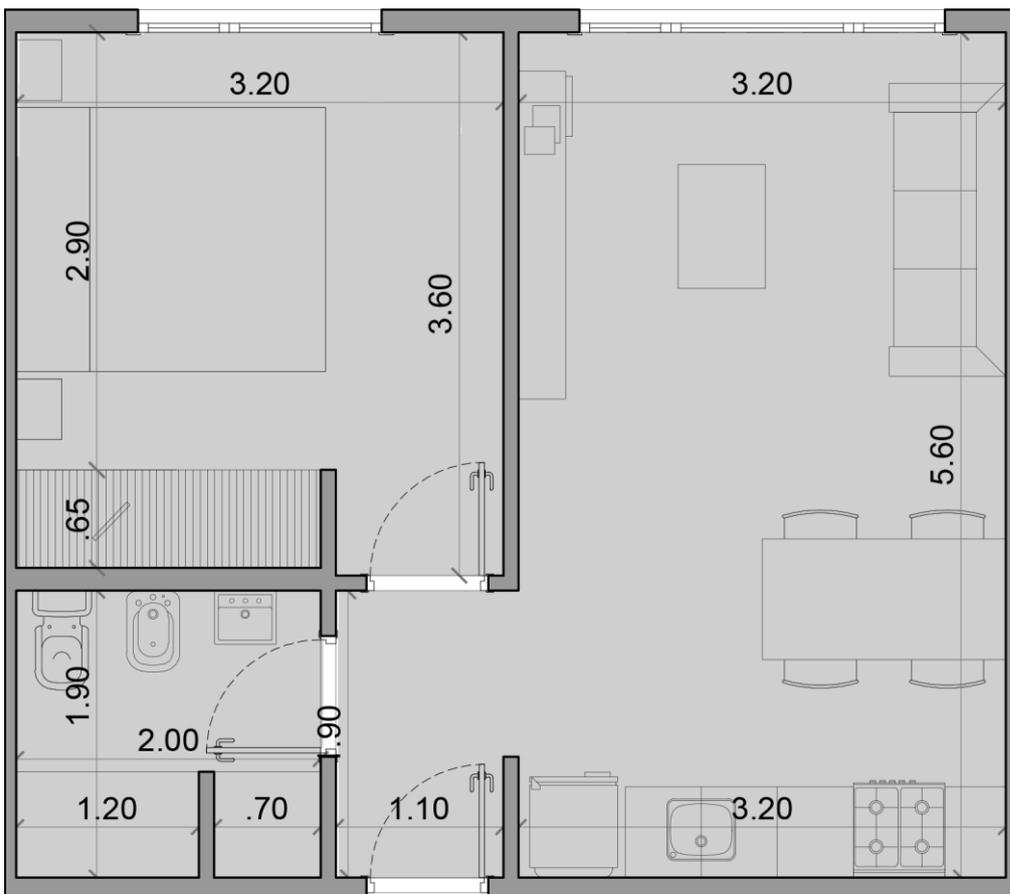
Tipología 1 - Monoambiente A



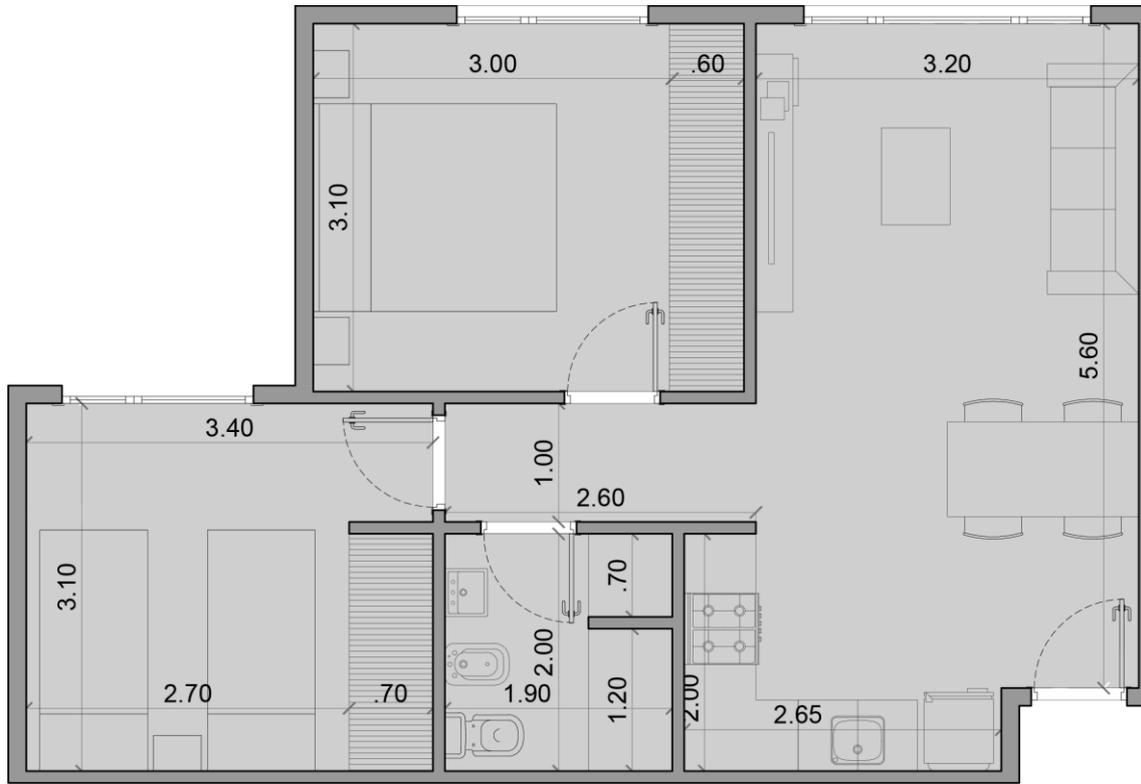
Tipología 2 - Monoambiente B



Tipología 3 - Dos ambientes



Tipología 4 - Tres ambientes



(*) Nota: El presente Anexo III se encontrará sujeto a revisión por parte del fiduciario pudiendo éste efectuar modificaciones que no afecten la esencia del mismo. En el caso de realizarse modificaciones de relevancia, éstas serán debidamente informadas oportunamente al ADQUIRENTE y serán volcadas a nivel documental al momento de la firma del CONTRATO DEFINITIVO.

ANEXO IV

Condiciones Particulares de Adhesión al Fideicomiso Viviendas Ushuaia y Planilla de Aportes

El contrato definitivo a suscribir por el ADQUIRENTE en los términos de la cláusula 5 y siguientes de la RESERVA, contendrá las siguientes condiciones particulares:

- Modalidad del Fideicomiso Viviendas Ushuaia: se trata de un fideicomiso inmobiliario y de construcción, por el cual el ADQUIRENTE adhiere al Contrato de Fideicomiso y realiza los aportes dinerarios establecidos junto con el resto de los adquirentes, a los fines de la ejecución de la totalidad de las obras necesarias en el PREDIO, resultando de tal manera adjudicatario de la UNIDAD FUNCIONAL como Beneficiario del Fideicomiso. A tales efectos, el ADQUIRENTE:
 - reconoce que los aportes fijados en la Planilla de Aportes que se agrega al presente, han sido establecidos tomando en consideración los valores actuales de los costos de construcción;
 - reconoce y acepta que el valor base previsto en la Planilla de Aportes se actualizará mensualmente en función del aumento de los costos de construcción conforme al índice UVA que informa el Banco Central de la República Argentina, tomando como base el 01.03.2017;
 - por lo tanto, acepta que a la fecha en la que se suscriba efectivamente el CONTRATO DEFINITIVO, deberá abonar las cuotas vencidas de acuerdo a la Planilla de Aportes, junto con sus correspondientes actualizaciones de acuerdo a lo expuesto en el punto anterior.

Por lo tanto, el ADQUIRENTE adhiere a un contrato colectivo cuyo éxito está dado por el cumplimiento por parte de todos los adquirentes, con el pago en tiempo y forma de los aportes, sus correspondientes ajustes, y el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que se establezcan para todos ellos en el Contrato de Fideicomiso.

- Planilla de Aportes y Forma de integración: Los aportes por parte del ADQUIRENTE deberán realizarse de conformidad con la Planilla de Aportes prevista para cada UNIDAD FUNCIONAL y adjunta al presente, por los importes y en los plazos que allí se indican, los que deberán ajustarse por las variables indicadas precedentemente.
- Costos a cargo del adquirente: Además de los ajustes previstos anteriormente, el valor base indicado no incluye los siguientes costos, que deberán adicionarse y abonarse por parte del ADQUIRENTE en el momento de su devengamiento, que en la mayor parte de los conceptos detallados será cercano al momento de la entrega de los edificios:
 - Al momento de la entrega de la unidad funcional, el abono de los gastos de equipamiento de espacios comunes del Edificio.

- Una vez que el Gobierno Provincial y/o Camuzzi aprueben la factibilidad del servicio de gas, los futuros costos de conexión a la red de gas natural, los que serán recaudados por expensas;
 - Una vez finalizada la Obra o cercana a la finalización de la misma, el abono de los gastos de subdivisión correspondientes al plano de Propiedad Horizontal, inscripción del reglamento de copropiedad y escrituración de la Unidad Funcional (con los gastos notariales, honorarios, impuestos, tasas y sellados que correspondiesen);
 - el impuesto de sellos que gravará la adhesión al FIDEICOMISO y/o Cesión de Derechos, el impuesto se debe abonar en el Acto en que se suscriba el mismo, siendo el mismo a cuenta de los gastos de escrituración y actuando la Inmobiliaria interviniente como Agente de Retención del mismo.
-
- Fecha de entrega del departamento: Prevista estimativamente para el Edificio N° 1 - 31/10/2018; Edificio N° 2 - 31/05/2019; Edificio N° 3 – 31/05/2020 [**tachar lo que no corresponda**] prorrogable por 6 (seis) meses más, y sin perjuicio que el mismo pueda ser prorrogado y/o ampliado por cuestiones o causas ajenas al FIDUCIARIO, incluida la mora en la integración de los aportes por parte de los adquirentes, y conforme se establezca al momento de la adhesión al CONTRATO DEFINITIVO.
 - Características del desarrollo: el FIDUCIARIO quedará facultado para introducir en el proyecto las modificaciones que fueren necesarias por razones de índole técnica o por exigencias de los organismos nacionales y municipales competentes, pudiendo variar las unidades hasta un 5% en tamaños y superficies conforme se avance en la aprobación del proyecto definitivo y de los correspondientes planos municipales, lo que el ADQUIRIENTE conoce y acepta. Asimismo, el FIDUCIARIO podrá introducir variaciones en las terminaciones y/o sustituciones en los accesorios comprometidos, tanto en las unidades de propiedad exclusiva así como en las partes comunes del proyecto, siempre que en definitiva resulte un reemplazo por terminaciones y/o accesorios de similares características en lo que respecta a finalidad, utilización, función y calidad.