

REQUISITOS PARA LA REALIZACION DE UNA CESION DE DERECHOS:

DEBERA ENVIAR EN UN CORREO UNIFICADO TODO LO DESCRIPTO A CONTINUACIÓN:

A) REQUISITOS del VENDEDOR

A.1. Enviar vía mail el siguiente listado:

- Nombre completo
- Fecha de Nacimiento
- DNI
- CUIL/T
- Estado civil (Datos del cónyuge, de corresponder)
- Domicilio completo (con código postal)
- Teléfono de contacto y mail.
- Precio de venta y modo de pago (**ver punto C**)
- Año en el que compró el lote
- *Si el lote tiene casa en construcción o ya terminada debe aclararlo ya que se usa otro contrato, y enviar además copia de la carátula del plano presentado en municipalidad y nro de expediente municipal. El día de la operación las partes firmarán uno de los anexos que figuran al pie de este documento, según corresponda.*

A.2. Enviar vía mail la siguiente documentación escaneada:

- Certificado de Participación o cesión de derechos que acredite su titularidad sobre el lote.
- Copia del DNI del/los titulares
- Libre Deuda Tasa Municipal

A.3. Documentación a presentar en la escribanía:

- Libre deuda (emitido y enviado a la escribanía por el fiduciario el día de la firma).
- Originales del contrato de fideicomiso, certificado de participación y anexos
- Libre Deuda Tasa Municipal

- En el caso que el vendedor sea casado se deben presentar ambos cónyuges.-

B) REQUISITOS del COMPRADOR

Requisitos obligatorios según la disposición 140/2012 de la Unión de Información Financiera (UIF)

B.1) Enviar vía mail el siguiente listado:

- Nombre completo
- Fecha de Nacimiento
- DNI
- CUIL/T
- Estado civil (Datos del cónyuge, de corresponder)

- Domicilio completo (con código postal)
- Teléfono de contacto y mail.
- Precio de venta y modo de pago (**ver punto C**)

B.2) Enviar vía mail escaneada la siguiente documentación:

B.2.i) Si es EMPLEADO EN RELACIÓN DE DEPENDENCIA:

- Copia de DNI.
- Constancia de CUIT/L.
- Servicio a su nombre donde conste la dirección real.
- Copia del último recibo de sueldo.
- Copia de la última declaración Jurada de Bienes Personales y Ganancias (si corresponde).-
- Declaración Jurada de origen y aplicación de fondos, indicando si reviste la calidad de persona expuesta políticamente (**pág. 3 de este instructivo**).

B.2.ii) Si es MONOTRIBUTISTA:

- Copia de DNI.
- Constancia de CUIT/L
- Servicio a su nombre donde conste la dirección real.
- Constancia de inscripción (monotributista) y último pago.
- Declaración Jurada de origen y aplicación de fondos, indicando si reviste la calidad de persona expuesta políticamente (**pág. 3 de este instructivo**).

B.2.iii) Si es RESPONSABLE INSCRIPTO/ AUTÓNOMO:

- Copia de DNI.
- Constancia de CUIT/L
- Servicio a su nombre donde conste la dirección real.
- Último pago de autónomos.
- Copia de la última declaración Jurada de Bienes Personales y Ganancias.
- Declaración Jurada de origen y aplicación de fondos, indicando si reviste la calidad de persona expuesta políticamente (**pág. 3 de este instructivo**).

B.2.iv) Si es una PERSONA JURIDICA:

- Constancia de C.U.I.T.
- Copia del estatuto social, copia de la última Acta de designación de autoridades e inscripción en IGJ.
- Poder y copia DNI del apoderado.
- Domicilio legal (calle, número, localidad, provincia y código postal).
- Número de teléfono de la sede social, dirección de correo electrónico y actividad principal realizada.
- Copia del acta del órgano decisorio designando autoridades, representantes legales, apoderados y/o autorizados con uso de firma social.
- **Copia de la última declaración Jurada de Bienes Personales/ GMP y Ganancia.-**

- Precio de compra; valor de la cesión (**ver punto C**).

C) FORMA DE PAGO Y MONEDA DE LA CESIÓN:

De acuerdo a la ley de Bancarización y a la disposición 140/2012 de la UIF:

- Para cesiones que figuren en **PESOS** el pago debe realizarse mediante depósitos en cuentas de entidades financieras; giros o transferencias bancarias; cheques o cheques cancelatorios.
- Para cesiones que figuren en **DÓLARES** el pago se puede realizar en efectivo.

D) GASTOS:

Los gastos por la cesión de derechos certificada son:

- Gastos de escribanía: **\$800.000.-** (entre las partes) – *Si es un lote con casa el costo será de \$1.600.000*
- Firma Fiduciario: **\$700.000.-** (entre las partes) – *Si es un lote con casa el costo será de \$1.200.000*
- Impuesto de sello (entre las partes): el **1,20%** del importe de la cesión
- **SOLO CUANDO EL CEDENTE ES PERSONA JURIDICA:** Impuesto a las Ganancias: **3%** del importe de la cesión.

-Estos gastos se abonan en pesos al momento de la firma en la escribanía.-

**-La documentación debe ser enviada a: cesiones@inversionesalcosto.com.ar-
Sin el envío previo de toda esta documentación la escribanía no realizará la cesión**

Escribanía interviniente: Escribanía Caputo (Av. Santa Fe 1385, 6º piso, CABA).

Turnos: a coordinar una vez enviada y aprobada la documentación a cesiones@inversionesalcosto.com.ar.

**DECLARACION JURADA SOBRE EL ORIGEN LÍCITO DE LOS FONDOS
Y SOBRE LA CONDICION DE PERSONA POLITICAMENTE EXPUESTA**
(Ley N° 25.246, resolución U.I.F. N° 26/11 y 11/11)

En cumplimiento de lo dispuesto por la Unidad de información Financiera (U.I.F), el Sr./Sra..... por la presente DECLARO BAJO JURAMENTO que los fondos y valores que se utilizan para realizar las operaciones que dan lugar al trámite al que se adjunta la presente proveniente de ACTIVIDADES LICITAS y se originan en

.....
.....
.....

También en carácter de DECLARACION JURADA manifiesto que las informaciones consignadas en el presente trámite son exactas y verdaderas, que tengo conocimiento de la ley N° 25.246 y que **SI / NO** (tachar lo que no corresponda) me encuentro incluido y/o alcanzado dentro de la “Nomina de Funciones de Personas Políticamente Expuestas” que se encuentra adjunta a la presente y a la que he dado lectura.

En caso de afirmar indicar: cargo/ función/ jerarquía o relación con la persona políticamente expuesta

.....
.....
.....

Además asumo el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro de los treinta (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada.

.....
Firma del titular o su apoderado

Aclaración:
Carácter:
Tipo y N° de Documento:
CUIT/CUIL/CDI:
Fecha y Lugar de nacimiento:
Estado civil
Profesión, oficio, industria o comercio:
N° de teléfono:
Dirección de correo electrónico:

**ANEXO — DECLARACIÓN JURADA SOBRE CORRESPONDENCIA
ENTRE PLANOS Y OBRA EJECUTADA**

FIDEICOMISO: [NOMBRE DEL FIDEICOMISO]

En la Ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ de _____, en el marco de la cesión de derechos correspondiente a la unidad identificada como Lote/Unidad N.º _____, ubicada en _____ (en adelante el “Lote”), las partes dejan constancia de lo siguiente:

PRIMERO:

El Cesionario declara haber sido debidamente informado de que los planos aprobados y/o visados por el Fideicomiso respecto de la vivienda construida en el Lote de referencia podrían no coincidir con la obra efectivamente ejecutada en el mismo.

El Cesionario en su carácter de titular del certificado de participación del Lote es el único responsable de respetar los reglamentos del Barrio, la normativa aplicable y los límites del terreno. No es responsable ningún profesional o ente de contralor ante errores voluntarios o involuntarios en este sentido.

El Cesionario declara que asume íntegramente todas las consecuencias derivadas de cualquier discrepancia entre los planos visados y la obra ejecutada, renunciando en forma expresa e irrevocable a formular reclamo y/o acción de cualquier naturaleza contra el Fideicomiso, sus administradores, fiduciarios y/o representantes por tal motivo.

SEGUNDO:

En caso de verificarse cualquier tipo de discrepancia entre la documentación técnica visada y la obra ejecutada, el Cesionario asume en forma total, exclusiva e irrevocable la responsabilidad por dicha situación, obligándose a su exclusivo costo y cargo a realizar todas las adecuaciones, regularizaciones, modificaciones, demoliciones y/o gestiones necesarias para adecuar la construcción a la normativa vigente, los requerimientos municipales y a los Reglamentos Internos del Fideicomiso.

El Cesionario declara conocer y se obliga a respetar todos los reglamentos internos del Barrio y se compromete a cumplir con los mismos y con las modificaciones que pudieran introducirse a los mismos en el futuro.

TERCERO:

El Cesionario acepta expresamente que serán de su exclusivo cargo y costo todas las medidas que pudiera disponer el Fideicomiso, así como las multas, sanciones, recargos, gastos y/o penalidades que pudieran derivarse de la existencia de dichas discrepancias.

CUARTO:

El Cesionario declara haber tenido la posibilidad de verificar y contrastar los planos aprobados con el estado real de la construcción, asumiendo íntegramente los riesgos derivados de cualquier inconsistencia.

QUINTO:

En virtud de lo expuesto, el Cesionario y el Cedente exoneran irrevocablemente en forma expresa al Fideicomiso, sus administradores, fiduciarios y/o representantes de toda responsabilidad presente o futura derivada de las diferencias entre los planos aprobados y la obra ejecutada, comprometiéndose a mantenerlos indemnes de cualquier reclamo de terceros.

En prueba de conformidad, se firma el presente Anexo en el mismo acto de la cesión de derechos.

CEDENTE

Nombre y apellido: _____

DNI: _____

Firma: _____

CESIONARIO

Nombre y apellido: _____

DNI: _____

Firma: _____

EN REPRESENTACIÓN DEL FIDEICOMISO

Nombre y apellido / Razón social: _____

Cargo / Carácter: _____

Firma y sello: _____

ESCRIBANO/A INTERVINIENTE

Nombre y apellido:

Matrícula N.º:

Firma y sello:

ANEXO QUE FIRMARAN EN LA ESCRIBANIA LOS LOTES CON CASA EN CONSTRUCCION:

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

Cedente (nombre completo): _____

DNI / CUIT:

Domicilio: _____

Cesionario (nombre completo): _____

DNI / CUIT:

Domicilio: _____

II. OBJETO DE LA CESIÓN

El presente instrumento tiene por objeto dejar constancia del estado de situación de la unidad funcional identificada como **Lote N.º:** _____, ubicada en _____ (en adelante el "Lote"), con motivo de la cesión de derechos suscripta en esta misma fecha entre las partes arriba individualizadas, todo ello en el marco del Fideicomiso denominado [NOMBRE DEL FIDEICOMISO].

III. ESTADO ACTUAL DE LA OBRA Y AUSENCIA DE FINAL DE OBRA

El Cesionario declara conocer y aceptar expresamente que el Lote cedido **NO cuenta a la fecha con el Certificado de Final de Obra** otorgado por el Fideicomiso. En consecuencia, el Lote no se encuentra habilitado para ser ocupado como vivienda, ni para ningún otro uso que requiera dicha habilitación, hasta tanto se obtenga el mencionado certificado.

El Cesionario se compromete a no habitar, arrendar, ni ceder el uso del Lote a terceros con fines habitacionales u otros fines no autorizados, hasta tanto no se expida el Final de Obra por parte del Fideicomiso.

El Cesionario es el único responsable de cumplir con la normativa y los requisitos exigidos a los fines de obtener el Certificado de Final de Obra.

El Cesionario declara haber sido debidamente informado de que los planos a ser aprobados y/o visados por el Fideicomiso respecto de la vivienda a ser construida en el Lote de referencia podrían no coincidir con la obra efectivamente ejecutada en el mismo.

El Cesionario en su carácter de titular del certificado de participación del Lote es el único responsable de respetar los reglamentos del Barrio, la normativa aplicable y los límites del terreno. No es responsable ningún profesional o ente de contralor ante errores voluntarios o involuntarios en este sentido.

El Cesionario declara que asume íntegramente todas las consecuencias derivadas de cualquier discrepancia entre los planos que sean visados y la obra ejecutada, renunciando en forma expresa e irrevocable a formular reclamo y/o acción de cualquier naturaleza contra el Fideicomiso, sus administradores, fiduciarios y/o representantes por tal motivo.

IV. CONOCIMIENTO DE MULTAS, INFRACCIONES Y ESTADO DE REGULARIZACIÓN

El Cesionario declara haber sido informado/a y tener pleno conocimiento del estado de situación de la unidad al momento previo a la cesión, incluyendo —de existir— la existencia de **multas, infracciones, observaciones técnicas o incumplimientos reglamentarios** registrados ante el Fideicomiso o ante los organismos municipales y/o provinciales competentes, las cuales -en caso de existir- son asumidas plenamente por parte del Cesionario.

El Cesionario asume la obligación de **adecuar la unidad al Reglamento Interno del Fideicomiso y a la normativa urbanística y constructiva vigente**, incluyendo la subsanación de todas las infracciones y/o multas existentes, como condición necesaria para la obtención del Final de Obra.

El Cedente queda liberado de toda responsabilidad respecto de las infracciones, multas u

observaciones técnicas existentes al momento de la cesión, siendo dichas obligaciones trasladadas en su totalidad al Cesionario a partir de la firma del presente instrumento.

V. PLAZO PARA LA ADECUACIÓN Y OBTENCIÓN DEL FINAL DE OBRA

El Cesionario se compromete a obtener el Final de Obra en el plazo de () **meses**, contados a partir de la **inspección técnica de la unidad** realizada con carácter previo a la cesión, o desde la fecha de reunión de la documentación técnica y administrativa necesaria para iniciar el trámite correspondiente, lo que ocurra primero.

Dicho plazo será determinado en función del **informe de inspección de obra** emitido por el Fideicomiso, el cual forma parte integrante del presente instrumento como **Anexo I**. El plazo podrá ser prorrogado por causas debidamente justificadas y previa autorización escrita del Fideicomiso.

El incumplimiento del plazo estipulado facultará al Fideicomiso a aplicar las penalidades previstas en el/los Reglamento/s Interno/s del Fideicomiso, sin perjuicio de las acciones legales que pudieren corresponder.

VI. ADHESIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DEL FIDEICOMISO

El Cesionario declara haber recibido, leído y comprendido en su totalidad el **Reglamento Interno del Fideicomiso [NOMBRE DEL FIDEICOMISO]**, comprometiéndose a cumplir con todas sus disposiciones, así como con las normas municipales y provinciales aplicables a la construcción y habilitación de la unidad.

El Cesionario declara conocer y se obliga a respetar todos los reglamentos internos del Barrio y se compromete a cumplir con los mismos y con las modificaciones que pudieran introducirse a los mismos en el futuro.

VII. FINAL DE OBRA OTORGADO POR EL FIDEICOMISO

Las partes dejan expresa constancia de que el **Certificado de Final de Obra será otorgado exclusivamente por el Fideicomiso**, una vez verificado el cumplimiento de la totalidad de los requisitos técnicos, documentales y reglamentarios exigidos. Dicho certificado constituirá el instrumento habilitante para la ocupación y uso de la unidad.

El Fideicomiso no se responsabiliza por demoras en la obtención del Final de Obra atribuibles al incumplimiento por parte del Cesionario de las obligaciones asumidas en el presente instrumento.

El Cesionario declara que es el único responsable por obtener el Certificado Final de Obra y las habilitaciones correspondientes ante la Municipalidad, deslindando de toda responsabilidad de cualquier índole al Fideicomiso y comprometiéndose a mantenerlo indemne de cualquier reclamo de terceros.

VIII. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD

El Cesionario firma el presente instrumento en señal de plena conformidad, declarando bajo juramento haber sido informado/a de manera clara, completa y fehaciente sobre el estado de la obra, las obligaciones a su cargo y las condiciones para la obtención del Final de Obra.

En virtud de lo expuesto, el Cesionario y el Cedente exoneran irrevocablemente en forma expresa al Fideicomiso, sus administradores, fiduciarios y/o representantes de toda responsabilidad presente o futura derivada del estado de obra actual, comprometiéndose a mantenerlos indemnes de cualquier reclamo de terceros.

CEDENTE

Nombre y apellido: _____

DNI: _____

Firma: _____

CESIONARIO

Nombre y apellido: _____

DNI: _____

Firma: _____

EN REPRESENTACIÓN DEL FIDEICOMISO

Nombre y apellido / Razón social:

Cargo / Carácter:

Firma y sello:

ESCRIBANO/A INTERVINIENTE

Nombre y apellido:

Matrícula N.º:

Firma y sello:

NOTA: El presente instrumento deberá suscribirse ante escribano/a público/a en el mismo acto de la cesión de derechos, quedando copia certificada en poder del Fideicomiso, del Cedente y del Cesionario. El Informe de Inspección de Obra (Anexo I) deberá adjuntarse al presente en el momento de la firma.