

FORO DE ABOGADOS DE SAN JUAN

PROYECTO “FORO DE ABOGADOS III”

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA ADQUISICIÓN DE LOTES

I. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

ARTÍCULO 1° – OBJETO.

El presente Pliego de Condiciones Generales tiene por objeto establecer las condiciones, requisitos, procedimiento y modalidad de participación para la adquisición de lotes integrantes del proyecto inmobiliario denominado provisoriamente “**FORO DE ABOGADOS III**”, destinado a la conformación de un futuro barrio privado en la Provincia de San Juan.

El proyecto se desarrollará sobre un inmueble ubicado en calle Roque Sáenz Peña, entre calles Balcarce y 12 de Octubre, Departamento Santa Lucía, Provincia de San Juan, sujeto a la aprobación definitiva de los organismos públicos competentes, mensura, subdivisión y demás requisitos técnicos, administrativos y jurídicos correspondientes.

El presente instrumento tiene carácter de Pliego de Condiciones Generales de la convocatoria y establece las reglas que regirán el proceso de inscripción, selección, sorteo, orden de elección y posterior contratación.

II. CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO

ARTÍCULO 2° – PROYECTO.

El emprendimiento contempla la conformación de un barrio privado, cuya primera etapa estará integrada por un cupo inicial de aproximadamente CUARENTA (40) LOTES, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran resultar necesarias como consecuencia del proyecto definitivo, mensura, subdivisión y aprobaciones administrativas.

Los lotes tendrán una superficie estimada de aproximadamente **SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (770 m²)** cada uno, pudiendo existir diferencias de superficie entre las distintas parcelas y pudiendo determinados lotes contar con una superficie superior.

La superficie definitiva, medidas, linderos, ubicación y nomenclatura de cada lote serán las que surjan de la documentación técnica y administrativa definitiva correspondiente.

ARTÍCULO 3° – INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

El proyecto contempla, entre otros, los siguientes servicios e instalaciones:

- a) Portal de ingreso privado al emprendimiento.
- b) Garita de ingreso y control.
- c) Red de energía eléctrica mediante tendido subterráneo.
- d) Servicio de agua potable.
- e) Sistema de cloacas.
- f) Infraestructura vial y espacios comunes conforme al proyecto definitivo.
- g) Demás servicios, obras e instalaciones que se incorporen conforme al proyecto ejecutivo y las exigencias de los organismos competentes.
- h) Cierre perimetral del Barrio con alambre romboidal.

Las características, dimensiones, infraestructura, servicios y demás aspectos del proyecto podrán ser objeto de adecuaciones, modificaciones o ajustes derivados de razones técnicas, urbanísticas, administrativas o legales.

III. PRECIO Y FORMA DE PAGO

ARTÍCULO 4° – PRECIO BASE.

El precio establecido para los lotes que integran la presente convocatoria será, como valor de referencia, de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y SEIS MIL (U\$S 36.000,00).**

Sin perjuicio de ello, determinados lotes podrán tener un valor superior cuando sus características particulares así lo justifiquen, incluyendo, entre otras circunstancias, mayor superficie, ubicación, frente, esquina, orientación o características especiales.

El valor correspondiente a cada lote será informado al participante con carácter previo a la elección del mismo.

ARTÍCULO 5° – FORMA DE PAGO.

Para los lotes cuyo precio sea de **U\$S 36.000,00**, la forma de pago será:

a) Anticipo: U\$S 16.000,00.

b) Saldo: **U\$S 20.000,00**, abonable en **VEINTE (20)** cuotas mensuales, iguales y consecutivas de **U\$S 1.000,00** cada una.

Para aquellos lotes cuyo valor resulte superior a **U\$S 36.000**, se establecerá una modalidad de pago específica, procurando mantener una estructura de financiación similar a la aquí prevista.

Las condiciones definitivas de pago, vencimientos, mora, consecuencias del incumplimiento, moneda de pago y demás cuestiones económicas serán establecidas en el respectivo contrato.

IV. DESTINATARIOS

ARTÍCULO 6° – PRIMERA ETAPA.

La primera etapa de la convocatoria estará destinada exclusivamente a abogados matriculados en el Foro de Abogados de la Provincia de San Juan. Será requisito para poder adquirir un lote tener la matrícula al día.

Cada matriculado podrá participar **inicialmente** para la adquisición de UN (1) SOLO LOTE.

ARTÍCULO 7° – AMPLIACIÓN DE LA CONVOCATORIA.

En caso de que, finalizado el período de inscripción, no se alcance el cupo inicial previsto de CUARENTA (40) LOTES, el Foro de Abogados podrá disponer la ampliación de la convocatoria a otros profesionales, sectores o personas de la Provincia de San Juan, conforme las condiciones que oportunamente se establezcan.

En igual supuesto, y siempre que existan lotes disponibles, podrá habilitarse excepcionalmente la posibilidad de que un matriculado que ya hubiera adquirido o reservado un lote pueda acceder a un segundo lote, quedando dicha posibilidad condicionada a la disponibilidad existente y a la decisión que adopte el Foro.

La ampliación prevista en el presente artículo tendrá carácter excepcional y estará destinada exclusivamente a completar el cupo de lotes disponibles.

V. INSCRIPCIÓN

ARTÍCULO 8° – MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN.

Los interesados deberán manifestar su voluntad de participar mediante comunicación dirigida al correo electrónico oficial que determine el Foro de Abogados: barrioforodeabogados3@fasj.org.ar

La inscripción permanecerá abierta hasta el día 05 DE OCTUBRE DE 2026, inclusive, salvo prórroga que sea expresamente comunicada.

El interesado deberá proporcionar los datos que sean requeridos en el formulario, ficha o comunicación de inscripción.

ARTÍCULO 9° – CARÁCTER DE LA INSCRIPCIÓN.

La inscripción tendrá carácter de manifestación de interés y postulación para participar del proceso de selección, y no implicará por sí misma:

- a) reserva de un lote;
- b) adjudicación de un lote;
- c) celebración de contrato de compraventa;
- d) transmisión de derecho real alguno; ni
- e) nacimiento de derecho adquirido sobre una parcela determinada.

La adquisición del lote se perfeccionará exclusivamente mediante la celebración del instrumento contractual correspondiente, una vez cumplidas las condiciones jurídicas, administrativas y económicas aplicables.

VI. VERIFICACIÓN DE LOS INSCRIPTOS

ARTÍCULO 10° – PADRÓN DE PARTICIPANTES.

Finalizado el período de inscripción, el Foro procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Pliego y confeccionará el padrón definitivo de participantes habilitados.

Cuando resulte necesario, podrá requerirse al interesado la presentación de documentación complementaria destinada a acreditar su identidad, matrícula profesional o cualquier otra circunstancia vinculada con su participación.

VII. SORTEO

ARTÍCULO 11° – FINALIDAD DEL SORTEO.

Todos los participantes que resulten debidamente habilitados serán incorporados a un sorteo público, cuyo único objeto será determinar el orden de prelación para la elección de los lotes.

El sorteo no determinará la adjudicación de un lote específico.

ARTÍCULO 12° – ORDEN DE ELECCIÓN.

El resultado del sorteo establecerá un orden correlativo de elección.

El participante que resulte ubicado en el primer lugar tendrá prioridad para seleccionar cualquiera de los lotes disponibles.

Posteriormente, y en estricto orden correlativo, ejercerán su derecho de elección los demás participantes.

Cada participante podrá elegir libremente, dentro de los lotes disponibles al momento de su turno, aquel que resulte de su preferencia.

VIII. PROCEDIMIENTO DE ELECCIÓN

ARTÍCULO 13° - ELECCIÓN DEL LOTE.

El Foro comunicará a cada participante la fecha, hora y modalidad en que deberá ejercer su opción.

Llegado su turno, el participante podrá seleccionar uno de los lotes disponibles.

La elección deberá quedar formalmente registrada mediante el mecanismo que determine el Foro.

ARTÍCULO 14° - EFECTOS DE LA ELECCIÓN.

Una vez efectuada y registrada la elección, el lote seleccionado quedará individualizado a los efectos de iniciar el procedimiento de contratación correspondiente.

La elección no implicará por sí sola la transmisión del dominio ni constituirá título suficiente para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble.

ARTÍCULO 15° - FALTA DE COMPARECENCIA.

Si un participante no compareciere o no ejerciera su opción dentro del plazo que le fuera asignado, el Foro podrá intimarlo a ejercer su derecho dentro de un plazo adicional al mail y teléfono de contacto designado por el participante en su ficha de inscripción al proyecto.

Vencido dicho plazo sin que hubiera ejercido su opción, podrá considerarse que ha desistido de su prioridad de elección, quedando facultado el Foro para continuar con el procedimiento y hacer avanzar el turno correspondiente.

La reglamentación operativa del procedimiento podrá establecer un plazo concreto de espera y las consecuencias de la incomparecencia.

IX. RESERVA Y CONTRATACIÓN

ARTÍCULO 16° – RESERVA.

La elección de un lote permitirá iniciar el proceso de reserva y contratación conforme las condiciones que oportunamente establezca el Foro y/o el titular o desarrollador del emprendimiento.

En caso de establecerse un importe de reserva o anticipo, éste será imputado al precio de compra conforme se determine en el respectivo instrumento.

ARTÍCULO 17° – CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Seleccionado el lote, y cumplidas las condiciones necesarias, las partes procederán a celebrar el correspondiente contrato de compraventa, en el que se establecerán en forma detallada los derechos y obligaciones de las partes.

El contrato deberá contemplar, entre otras cuestiones:

- a) identificación del inmueble y lote;
- b) superficie, medidas y linderos; (sujetos al plano definitivo)
- c) precio;
- d) forma de pago;
- e) vencimientos;
- f) consecuencias de la mora;
- g) gastos e impuestos;
- h) condiciones de posesión;
- i) condiciones de escrituración;
- j) reglamento y régimen del barrio privado;
- k) obligaciones respecto de los servicios y espacios comunes; y
- l) demás condiciones particulares de la operación.

X. INCUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 18° – INCUMPLIMIENTO DEL ADQUIRENTE.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adquirente, especialmente respecto del pago del precio, dará lugar a las consecuencias que se establezcan en el respectivo contrato de compraventa.

El contrato determinará expresamente los supuestos de mora, intereses, intimaciones, pérdida de beneficios, resolución contractual, penalidades y demás consecuencias jurídicas correspondientes, respetando la legislación vigente.

XI. GASTOS, IMPUESTOS Y ESCRITURACIÓN

ARTÍCULO 19° – GASTOS.

Una vez finalizado el plan de pago del terreno, los matriculados deberán abonar la suma de dólares estadounidenses **Un Mil con 00/100 (USD1000,00)**. Dicho importe será destinado a la cancelación de los gastos de escrituración del inmueble. Una vez cumplidos los plazos establecidos por contrato para escriturar, el Foro encargará las Escrituras al Notario designada oportunamente y se les notificará a los compradores para que retiren las mismas.

ARTÍCULO 20° – ESCRITURACIÓN.

La escrituración de los lotes se realizará una vez cumplidas las condiciones jurídicas, administrativas, catastrales y registrales necesarias para ello y conforme al régimen jurídico definitivo bajo el cual se encuentre estructurado el emprendimiento.

XII. RÉGIMEN DEL FUTURO BARRIO PRIVADO

ARTÍCULO 21° – REGLAMENTO.

Los adquirentes deberán aceptar y cumplir el reglamento que resulte aplicable al futuro barrio privado, incluyendo las normas relativas al uso de los lotes, construcciones, espacios comunes, seguridad, convivencia, mantenimiento, servicios, expensas y demás aspectos propios del emprendimiento.

La adquisición de un lote implicará la aceptación de las normas y reglamentos que jurídicamente correspondan al régimen definitivo del emprendimiento.

XIII. CONDICIONES DEL PROYECTO

ARTÍCULO 22° – APROBACIONES.

El desarrollo del emprendimiento se encuentra sujeto a la obtención de las aprobaciones, permisos, autorizaciones, mensuras, subdivisiones y demás actos administrativos y técnicos que resulten necesarios.

Por tal motivo, las superficies, medidas, cantidad definitiva de lotes, ubicación, trazado, infraestructura, servicios y demás características

del proyecto podrán experimentar modificaciones derivadas de exigencias legales, técnicas, urbanísticas o administrativas.

ARTÍCULO 23° – INFORMACIÓN DEFINITIVA.

La información definitiva correspondiente a cada lote será la que surja de los planos, mensuras, documentación técnica, administrativa y jurídica aprobada.

XIV. ACEPTACIÓN

ARTÍCULO 24° – ACEPTACIÓN DEL PLIEGO.

La inscripción al proceso implicará que el interesado declara conocer y aceptar las condiciones generales establecidas en el presente Pliego.

Asimismo, declara conocer que la inscripción no importa adjudicación, reserva ni adquisición de un lote determinado.

La adquisición definitiva quedará sujeta a la selección del lote, disponibilidad, cumplimiento de las condiciones económicas y legales y posterior celebración del contrato correspondiente.

XV. FACULTADES DE ORGANIZACIÓN

ARTÍCULO 25° – ORGANIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

El Foro de Abogados podrá dictar las disposiciones complementarias necesarias para organizar el proceso de inscripción, verificación, sorteo, elección y contratación, siempre que las mismas resulten compatibles con las condiciones sustanciales establecidas en el presente Pliego.

Podrá asimismo establecer formularios, medios de comunicación, mecanismos de acreditación, modalidad del sorteo y procedimientos operativos destinados a garantizar la transparencia, igualdad y correcta ejecución del proceso.

XVI. CRONOGRAMA

ARTÍCULO 26° – ETAPAS.

El proceso se desarrollará conforme al siguiente cronograma tentativo:

1. Convocatoria: Inicia el 15 de Setiembre de 2026.
2. Inscripción: Desde el 15 de Setiembre de 2026 hasta el 05 de OCTUBRE de 2026.
3. Verificación de participantes: 06 de Octubre de 2026.

4. Publicación del padrón definitivo: 06 de Octubre de 2026.
5. Sorteo del orden de elección: 07 de Octubre de 2026.
6. Elección de lotes: conforme al orden obtenido.
7. Suscripción de contratos: conforme al cronograma que oportunamente se comunique.

Las fechas indicadas podrán ser modificadas por razones operativas, administrativas, técnicas o jurídicas, lo que será oportunamente comunicado a los participantes.

XVII. DISPOSICIÓN FINAL

ARTÍCULO 27° – DISPOSICIÓN FINAL.

Todo aspecto no previsto expresamente en el presente Pliego será resuelto por las autoridades competentes del Foro de Abogados de San Juan, procurando garantizar en todo momento los principios de igualdad entre los participantes, transparencia, publicidad, buena fe y seguridad jurídica.

La participación en la presente convocatoria implica el conocimiento y aceptación de las condiciones aquí establecidas y de aquellas que, en forma complementaria, sean oportunamente comunicadas.