

CURSO DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

MODELO DE BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre, xxx., representada por su Apoderado, Sr. ... ; DNI ..., con domicilio en ..., en adelante "la Vendedora", y por la otra, ..., DNI ... , con ..., en adelante "la Compradora", cuando se las designe en su conjunto "las Partes", convienen en celebrar el presente boleto de compraventa, sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan.

PRIMERA: OBJETO

La parte Vendedora, en su carácter de propietaria, VENDE, y la Compradora ADQUIERE la unidad ubicada en el edificio en construcción perteneciente al emprendimiento urbano (en adelante el "Emprendimiento"), situado en xxxx, designada provisoriamente según plano comercialmente como ... del piso ... , que será destinada a vivienda.- En adelante se denominará el Inmueble.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

2.1. El precio total de la compraventa es de DOLARES ESTADOUNIDENSES ... que serán abonados de la siguiente manera: a) la suma Dólares Billetes Estadounidenses ... (U\$S ...) en este acto, recibiendo la Compradora suficiente y formal recibo y carta de pago. b) La suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES ... pagaderas en ... cuotas iguales, mensuales y consecutivas de ... cada una venciendo del 1 al 10 de cada mes con vencimiento la primera en el mes xxx y las restantes los meses subsiguientes hasta cumplir la totalidad de ellas. Las mismas serán actualizadas de acuerdo al índice de Actualización de Cuotas publicadas en C. A. Construcción.-

TERCERA: PLANOS Y MEDIDAS:

3.1. La unidad adquirida se encuentra en construcción, y las Partes suscriben, como Anexo "I" y Anexo "II" al presente boleto, los respectivos planos de la unidad que se vende y de su ubicación en las distintas plantas.

3.2. Esta venta se formaliza "ad corpus", conviniéndose que las medidas, distribución y características de las unidades y de los croquis referidos en el punto anterior son provisionales y podrán sufrir las modificaciones que imponga la marcha de la obra, o que fueran dispuestas por la dirección de la misma o por la autoridad municipal o provincial correspondiente.

3.3. Las superficies indicadas en los planos suscriptos son provisorias, y podrán ser afectadas aumentándolas o disminuyéndolas. Ninguna modificación o alteración de las citadas superficies hasta un porcentaje en más/menos un cinco por ciento (10 o 5%), dará derecho a la Compradora a exigir y/o solicitar compensación o reajuste de ninguna naturaleza.

3.4. Concluida la obra, se considerarán definitivas las que surjan de los planos que oportunamente se sometan a la aprobación de las autoridades competentes.

3.5. La numeración dada a las unidades también es provisional, y podrá ser modificada por



unificación o división que la Vendedora haga de las mismas. La Vendedora se reserva también el derecho de transformar partes comunes en privativas y/o unidades complementarias. Asimismo podrá la Vendedora unificar unidades ubicadas en distintos pisos, transformándolas en dúplex o similares, comunicados mediante escaleras internas. Las alteraciones o modificaciones que introduzca la Vendedora en ejercicio de las facultades y derechos reservados en este boleto no darán derecho a la Compradora a reclamar la resolución del presente, ni el ajuste del precio, ni cualquier otra pretensión resarcitoria o compensatoria.

CUARTA: POSESIÓN:

La posesión de la unidad objeto de la presente será otorgada en ... , de comun acuerdo entre las partes; salvo caso fortuito, fuerza mayor o huelgas que afecten a la industria de la construcción. Sin perjuicio de los diferimientos que impliquen el acaecimiento de los sucesos antes mencionados, la Vendedora se reserva el derecho de atrasar la entrega de la posesión en hasta 90 días hábiles. La Vendedora notificará fehacientemente a la Compradora la fecha de entrega de la posesión, lo cual podrá ocurrir cuando las unidades objeto de este acto se encuentren en estado razonable de habitabilidad, entendiéndose por tal el funcionamiento de al menos un ascensor y las partes privativas de propiedad de la unidad. En consecuencia, la Compradora se obliga a recibir la posesión y cumplimentar las demás obligaciones referidas a ese acto cuando así fuere puesta a su disposición por la Vendedora.

SEXTA: ESCRITURACION

6.1. La escritura traslativa de dominio del Inmueble se suscribirá, en base a títulos perfectos, y con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagos hasta la fecha de escrituración.

Dicha escritura será otorgada, ante el escribano xxx, Titular del Registro xxxde esta Ciudad, con oficinas en xxxx. El notario citará a las Partes con una antelación mínima de diez (10) días corridos. La notificación hecha al domicilio constituido por el comprador en este acto, que realice el escribano designado causará todos sus efectos desde la fecha de su recepción, circunstancia que quedará acreditada con el aviso de retorno guardado en poder de la escribanía notificante. Se deja constancia que el plazo de escrituración podrá prorrogarse por causas no imputables a la vendedora. Debidamente acreditada esta circunstancia, no da derecho a reclamo alguno por parte de la compradora.

6.2. Las Partes deben concurrir al acto escriturario a la primera citación fehaciente cursada por el escribano designado. Si alguna de las Partes no lo hiciere y/o no cumpliera con las obligaciones a su cargo dará derecho a la parte cumplidora a la aplicación de lo previsto en la cláusula DECIMA.

6.3. A partir de la fecha de puesta a disposición de la posesión, quedarán a exclusivo cargo de la Compradora las expensas comunes, impuestos, tasas y contribuciones que afecten al Inmueble, salvo oposición expresa y fehaciente dentro del quinto día corrido de entregada la posesión, se entenderá que la Compradora ha prestado conformidad con la construcción del edificio, la unidad que adquiere, sus artefactos, instalaciones y accesorios, no teniendo por tanto observación ni reclamo alguno que formular.

6.4. En el acto de escrituración, la Compradora abonará los siguientes rubros:

a) la totalidad de los gastos, impuesto de sellos y honorarios notariales, por la escritura traslativa de dominio y por la confección del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio.



- b) La constitución del seguro contra incendio exigido por el Código Civil y Comercial, en la parte proporcional que le corresponde.
- c) Una suma que depositará en poder del administrador del consorcio, a cuenta del fondo de reserva, importe éste que no devengará interés alguno, equivalente al 0.5 % calculados sobre el monto de escrituración.
- d) Una suma que depositará en poder del administrador del consorcio a cuenta de los gastos de equipamiento de los sectores comunes equivalente al 0.5 o (0.25) % calculados sobre el monto de escrituración.

SEPTIMA: TRANSFERENCIA:

7.1. Este boleto solo podrá ser transferido o cedido a terceros, por cualquier título que fuere, siempre que la Vendedora manifieste en forma previa y por escrito su conformidad con la persona o identidad del cesionario. Ello, en razón de que los antecedentes personales y patrimoniales de la Compradora fueron tenidos en cuenta como determinantes para la concreción de esta compraventa y que la Vendedora se ha reservado el derecho de rechazar cualquier adquirente que a su entera discreción no le resulte aceptable. El rechazo de cualquier cesionario o adquirente por parte de la Vendedora no dará derecho a la Compradora a indemnización ni compensación algunos.

7.2. En caso que la presente compraventa se hubiere efectuado "en comisión", resultarán aplicables a quien resulte "Comitente" las disposiciones previstas en el punto 9.1 respecto del "cesionario". En consecuencia, el rechazo de la persona del "Comitente" por parte de la Vendedora, no dará derecho a indemnización ni compensación algunos.

7.3. Cualquier cesión, transferencia o aceptación de esta compraventa efectuada en violación de lo dispuesto en esta cláusula será considerada automáticamente como nula, inoponible a la Vendedora y sin valor alguno, otorgando derecho a la resolución del presente boleto, sin perjuicio de los restantes derechos que correspondan a la Vendedora como consecuencia del incumplimiento de la Compradora.

OCTAVA: PACTO COMISORIO

Si una de las Partes dejare de cumplir puntual e íntegramente cualesquiera de las obligaciones a su cargo, incurrirá en mora automática, y dará opción a la parte cumplidora a optar por a) resolver de pleno derecho este contrato o b) exigir su cumplimiento, tornándose aplicable, en su caso y según corresponda, la cláusula penal convenida en la cláusula siguiente.

NOVENA: CLAUSULAS PENALES

9.1. En caso de mora de la Compradora en el cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas, y que la Vendedora optare por exigir el cumplimiento, se devengará a favor de la Vendedora un interés punitivo y compensatorio diario calculado "prorrata temporis" a la tasa del tres por ciento (3%) mensual, que se capitalizará automáticamente al cabo de cada mes calendario.

9.2. En caso de mora de la Vendedora, la Compradora podrá exigir el cumplimiento deduciendo de los saldos adeudados un interés punitivo y compensatorio diario calculado "prorrata temporis" a la tasa del uno por ciento (1%), mensual, que se capitalizará automáticamente al cabo de cada mes calendario (art. 770 del Código Civil y Comercial de la Nación.).



EXPRESAMENTE hacen constar y las Partes así lo determinan y aceptan, que la diferencia de penalidades y consecuencias por los eventuales incumplimientos se basa en que, el eventual incumplimiento de la Compradora puede afectar no solo la operación concertada con la Vendedora, sino el Emprendimiento en su conjunto.

DECIMA: DESIGNACION DE ADMINISTRADOR

Hasta la escrituración de la última de las unidades del edificio, la administración de la totalidad del inmueble y la representación legal del consorcio de copropietarios, será ejercida por la Vendedora.

DECIMO PRIMERA: ACCION JUDICIAL

En caso de una eventual acción judicial entre las Partes con motivo del presente contrato, la Compradora renuncia en forma expresa e irrevocable a trabar medidas precautorias que afecten la libre disponibilidad por parte de la Vendedora de unidades ajenas al litigio, entendiéndose que en caso de no poder trabarse medidas precautorias exclusivamente sobre la unidad vendida, la Vendedora podrá impedir una medida cautelar o sustituir las que se hubieren decretado o trabado, depositando el total de la suma abonada hasta ese momento por la Compradora, más un diez por ciento (10%) de ese valor para eventuales accesorios. Mediante este depósito la Vendedora podrá levantar cualquier medida cautelar trabada por la Compradora sobre unidades distintas a las que se le han vendido.

DECIMO SEGUNDA: NUEVOS IMPUESTOS

Como para fijar el precio de venta de cada unidad, sólo se han incluido en el costo de ella los actuales tributos de pago cierto, estará a cargo exclusivo de la Compradora el pago de los nuevos impuestos que rijan en el futuro y afecten esta operación inmobiliaria y/o el costo de traslación del dominio y/o construcciones y/o venta de inmuebles, aun cuando la respectiva normativa estableciera que los nuevos tributos o gravámenes deban ser soportados exclusivamente por la Vendedora.

DECIMO TERCERA: MODIFICACIONES NO AUTORIZADAS

La Compradora no podrá realizar modificaciones ni obras adicionales, ni alterar partes propias de las unidades adquiridas hasta tanto se hayan expedido los certificados finales de obra por la Dirección General de Obras Particulares y demás organismos y reparticiones competentes. Si violara esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar la demora en la expedición de dichos certificados, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el inciso a) de esta cláusula especial, ante el incumplimiento incurrido por la Compradora.

DECIMO CUARTA: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

La Vendedora deja constancia y la Compradora acepta que las unidades objeto de este acto se destinarán a vivienda y/o apto profesional. Asimismo se deja constancia que todas las unidades funcionales del emprendimiento serán destinadas a vivienda y/o cocheras. Se establece como condición inexcusable de venta que la Unidad Funcional deberá destinarse exclusivamente para vivienda y/u oficina no pudiendo darle otro destino.

DECIMO QUINTA: FALLECIMIENTO, INCAPACIDAD O INHABILITACION DE LA COMPRADORA



En caso de fallecimiento, incapacidad o inhabilitación legalmente declaradas de la Compradora, sus herederos, unificando personería en el primer caso, o su representante legal en los demás, deberán tomar a su cargo y asumir las obligaciones contraídas por la Compradora, dentro de los 30 días de ocurrido el fallecimiento o de declarada la incapacidad o la inhabilitación, bajo pena de incurrir en mora, con las consecuencias estipuladas en el punto 1. de esta cláusula especial.

DECIMO SEXTA. OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL PARA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION

La Vendedora se reserva el derecho, por un plazo de 5 años a contar desde la fecha del otorgamiento de la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración definitivo de:

17.1. Modificar el mismo, unificando unidades o dividiéndolas, transformando partes comunes en propias, modificando porcentuales y realizando cambios de destino, corriendo por su exclusiva cuenta la totalidad de los gastos que dichas modificaciones irrogaren. A esos efectos, la Compradora se obliga a otorgar, junto con la escritura traslativa de dominio, poder especial irrevocable por el término aludido, a favor de la Vendedora o de las personas que ésta le indique, para que en su nombre y representación presten conformidad con dichas modificaciones y suscriban la pertinente escritura de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, y en caso de que venda las unidades adquiridas por el presente contrato, a que el nuevo adquirente otorgue idéntico poder y por el mismo plazo.

DECIMO SEPTIMA. RENUNCIA A ALEGAR IMPREVISION CONTRACTUAL

Toda vez que este negocio inmobiliario reúne características no corrientes, la Compradora, quien declara y manifiesta poseer suficientes recursos económicos propios, renuncia expresamente a requerir la resolución de este contrato o la reducción del precio de venta invocando la denominada "teoría de la imprevisión" o amparándose en cualquier legislación ordinaria o extraordinaria o de emergencia que pretendiere avanzar sobre la voluntad de las partes aquí expuesta. Esta renuncia se funda en que la Compradora, en función de su experiencia comercial, asume como repetibles los sucesos acaecidos en la República Argentina a lo largo del año 2002.

DECIMO OCTAVA. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE DESOCUPACION DE LA COMPRADORA EN CASO DE RESCISION

Para el supuesto caso en que se rescindiera la presente operación y la Compradora se hallare en la tenencia provisoria de las unidades, y no procediera a su desocupación y entrega inmediata, la Vendedora podrá solicitar la desocupación total y entrega de las mismas ante la Justicia Nacional Ordinaria en lo Civil de la Capital Federal, sin necesidad de interpelación de ninguna especie, y con la sola presentación de este boleto y del telegrama intimando a la desocupación de las unidades, renunciando la Compradora a toda defensa que no sea la presentación de documentación fehaciente emanada de la Vendedora, en su caso, sobre el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

DECIMO NOVENA: LETREROS

Aún luego de la entrega de la posesión y escritura de las unidades a favor del Comprador, la Vendedora o quien éstas indiquen, quedan autorizadas para colocar y mantener carteles de



venta en el frente y/o entrada del edificio.

VIGESIMA: INTERPRETACIÓN:

21.1. Ninguna renuncia u omisión por parte de la Vendedora a cualquiera de los derechos o privilegios otorgados o emergentes del presente Contrato será interpretada como una renuncia general de dichos derechos o privilegios ni será un impedimento para su ejecución en el futuro.

21.2. Si cualquiera de las disposiciones del presente contrato, fuese declarada ilegal, inválida, nula o de cualquier otro modo inejecutable y/u observada, las Partes se comprometen a utilizar sus mejores esfuerzos para negociar una cláusula en forma o sustancia de idénticos efectos y propósitos que aquellos de la disposición declarada inejecutable, remediando cualquier omisión.

21.3. La demora en la falta de ejercicio de uno cualquiera de los derechos otorgados a las Partes bajo el presente, no se considerará como la renuncia a ejercer los mismos en el futuro.

VIGESIMO PRIMERA: El comprador declara bajo juramento, que la propiedad que adquiere la destinará a vivienda única de ocupación permanente y única vivienda en la Jurisdicción.

VIGESIMO SEGUNDA: ANEXOS: Forman parte integrante de este boleto de compraventa los siguientes anexos:

I) Plano de las unidades (Anexo I).

De conformidad, se firman 2 ejemplares de igual tenor y a un mismo efecto, en la Ciudad de Buenos Aires, a los xxxxx

Vendedora Compradora