

BOLETO DE COMPRAVENTA

En la Ciudad de Buenos aires, a los __ días del mes de _____ del 20_____, entre _____, C.U.I.T.: _____, con domicilio en _____ dela ciudad autónoma de buenos aires, representada en este acto por el Sr. _____ D.N.I. _____ en su carácter de Apoderado de la sociedad (en adelante, el “VENDEDOR”) por una parte y por la otra _____, DNI Nro. _____, con domicilio en la calle _____, actuando por propio derecho (en adelante, el “COMPRADOR”) (en adelante se denominarán en forma conjunta el VENDEDOR y el COMPRADOR como las “Partes”), y,

CONSIDERANDO QUE:

- EL VENDEDOR adquirió mediante escritura número _____ el día _____, una fracción de terreno sita en Calle _____, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción _____, Parcela: _____, ante el escribano _____ N.º _____ (en adelante, el “Predio”);
- El VENDEDOR desea vender al COMPRADOR la unidad demarcada en el plano adjunto como **Anexo II** e individualizada bajo el número _____ (en adelante, el “LOTE”);
- El VENDEDOR ha destinado el Predio a su subdivisión en lotes menores conforme el plano y detalle de obras de infraestructura a realizar que se indican en el **Anexo III**;
- El COMPRADOR está interesado en adquirir el LOTE que resulte de la subdivisión dentro del Predio conforme plano adjunto como **Anexo III** y destinar el mismo a la construcción de una vivienda, la cual representa la _____ ava parte indivisa de las fracciones;
- En vista de lo que antecede, las Partes convienen:

PRIMERA: OBJETO - COMPROMISO DE COMPRAVENTA: El COMPRADOR se compromete a comprar al VENDEDOR, y el VENDEDOR acepta vender al COMPRADOR el LOTE. El LOTE tendrá una superficie de aproximadamente _____ metros cuadrados con las siguientes medidas, _____ metros de frente y _____ metros de fondo. La venta se realizará bajo los términos y condiciones del presente.

SEGUNDA: PRECIO. PLAZO DE PAGO. El precio total y convenido por la presente compra del LOTE es de \$ (**Pesos**) (en adelante, el “Precio”), el cual se abona en su totalidad en este acto sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago total.

TERCERA: CONDICIONES DE VENTA: El VENDEDOR declara, garantiza y se obliga a que esta venta se realice en base a títulos perfectos, libre de gravámenes, restricciones y/o afectaciones de cualquier tipo y con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagas hasta la fecha de entrega de la posesión del LOTE.

CUARTA: COMPROMISO DEL VENDEDOR – POSESION – IMPUESTOS, TASAS YCONTRIBUCIONES – COMPROMISOS DEL COMPRADOR: 4.1 El VENDEDOR se

compromete a realizar todos los trámites y presentaciones necesarias ante las autoridades públicas, mixtas y/o privadas que corresponda para subdividir el Predio, conforme los términos del plano adjunto al presente como **Anexo III**. El COMPRADOR declara saber y conocer que: (a) la ubicación del LOTE y su superficie es aproximada, pudiendo las mismas modificarse, aunque no sustancialmente, pudiendo inclusive el VENDEDOR entregar al COMPRADOR un terreno en otro lugar del Predio que guarde similitud de características de tamaño con el comprometido. En caso que debiera ajustarse la superficie, en más o en menos, no se ajustará el precio proporcionalmente; y (b) el Predio se encuentra pendiente de conclusión del proceso subdivisión, conforme estado que le ha sido debidamente explicado y que ha comprendido, habiéndose asesorado debidamente al respecto y con relación a los tiempos de terminación.

4.2 La posesión del LOTE se entrega por el VENDEDOR al COMPRADOR en este acto sirviendo el presente de suficiente recibo de la misma declarando el COMPRADOR saber y conocer que al día de la fecha el LOTE no se encuentra en condiciones de edificarse por no haberse obtenido los permisos necesarios al efecto, no asumiendo el VENDEDOR compromiso alguno de obtención de los mismos en plazo alguno determinado, más sí la realización de los actos necesarios al efecto.

4.3 Una vez iniciada la construcción de la vivienda, la obra deberá concluir en o antes de los 12 (doce) meses, salvo problemas de lluvias, paro, falta de personal y/o falta de suministro de materiales, en cuyo caso se prorrogará el plazo de obra por el tiempo que pudiera demorar esa imposibilidad. El incumplimiento del COMPRADOR en la terminación de la obra en el tiempo convenido de ello devengará a favor del VENDEDOR una multa diaria equivalente a la suma de U\$S 10 (Dólares estadounidenses DIEZ) y hasta que cesará el incumplimiento. Esa multa será exigible dentro de los 2 (dos) días de requerido su pago por el VENDEDOR.

4.4 A partir del día de la fecha, el COMPRADOR deberá afrontar el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones y costos de mantenimiento, corte de césped y servicios que el LOTE devengue, debiendo en su caso, reembolsar al VENDEDOR cualquier suma de dinero que el VENDEDOR debiera abonar por algún concepto a cargo del COMPRADOR y ello dentro del quinto día de requerido por cualquier forma por el VENDEDOR. La falta de reembolso de esas sumas devengará a favor del VENDEDOR un interés equivalente al doble del que cobra el Banco de la Nación Argentina para el descuento de documentos a 30 días.

4.5 EL COMPRADOR se compromete a destinar el LOTE a vivienda y comprometiéndose a construir una vivienda en el mismo con los lineamientos constructivos que se indican en el **Anexo III**, declarando saber y entender que el VENDEDOR se compromete a vender el LOTE al COMPRADOR en atención a la asunción y compromiso del COMPRADOR de construcción bajo el antedicho proyecto constructivo. El seguimiento de los lineamientos no hace responsable al VENDEDOR por la obra, ni su construcción, quedando liberado de toda y cualquier responsabilidad por ello y/o por cualquier siniestro que pudiera ocurrir en la misma.

4.6 El VENDEDOR se compromete a realizar en el Predio las obras de infraestructura y servicios que se indican en el **Anexo III**.

QUINTA: GASTOS Y HONORARIOS. Todos los gastos y honorarios, sellados y demás impuestos que correspondan como consecuencia del presente serán afrontados por las partes según

los usos y costumbres, al igual que los que correspondan por la escritura traslativa de dominio a su favor y los gastos y honorarios de mensura del sector que se vende, como así también todo otro que corresponda. El escribano será designado por EL VENDEDOR.

SEXTA: 6.1 ESCRITURACION. La escritura traslativa del dominio del LOTE se realizará dentro de los 90 (noventa) días de encontrarse el LOTE en condiciones de escriturarse por haber concluido la subdivisión del Predio y demás trámites; EL COMPRADOR renuncia a efectuar reclamo alguno por la demora en la escrituración cuando ello obedeciera a causas no imputables al VENDEDOR, debiendo la escrituración ocurrir en el mayor plazo que se requiera en función de las circunstancias por falta de conclusión de la subdivisión del Predio quedando prorrogado el plazo de escrituración. EL COMPRADOR declara saber y conocer que el trámite de subdivisión y los necesarios para el otorgamiento de la escritura pública pueden demorar en atención a requerirse aprobaciones municipales y provinciales, no asumiendo el VENDEDOR plazo alguna de finalización, sino a realizar cuantas presentaciones fueran necesarias para obtener las aprobaciones.

6.2 INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento de cualquiera de las partes a cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato los hará incurrir en mora, la que se producirá de pleno derecho y por el vencimiento de los términos, sin que se requiera citación judicial o extrajudicial previa de ninguna naturaleza.

6.3 Si la mora y/o incumplimiento fuese imputable al VENDEDOR, será facultad alternativa del COMPRADOR proceder de conformidad con cualquiera de los siguientes procedimientos: a) RESOLVER la presente operación, a cuyos efectos deberá previamente intimar al VENDEDOR al cumplimiento en un plazo de 30 (treinta) días, en cuyo caso el VENDEDOR deberá reintegrar al COMPRADOR los importes recibidos hasta esa fecha del COMPRADOR con más con más el equivalente al 25% (veinticinco por ciento) de las sumas percibidas en concepto de total indemnización, pagaderos en la misma moneda que el de la sumas entregadas hasta ese momento, importe que lo abonará a los 30 (treinta) días de requerido el pago por el COMPRADOR; o b) RECLAMAR el cumplimiento del presente contrato, todo ello con más una multa mensual en concepto de indemnización equivalente al 1% (uno por ciento) de las sumas abonadas hasta esa fecha por EL COMPRADOR a EL VENDEDOR en concepto de Precio, que se devengará desde la mora hasta el momento del cumplimiento y que EL VENDEDOR deberá abonar dentro de los 30 (treinta) días de requerido su pago.

SEPTIMA: PLANOS - SUBDIVISION. El COMPRADOR declara saber que los planos de subdivisión del Predio no se encuentren aprobados por las autoridades correspondientes, ni el LOTE se encuentra dividido municipal y/o catastralmente, los cuales deberán encontrarse en ese estado al momento de celebración de la escritura traslativa de dominio.

OCTAVA: 8.1 JURISDICCION Y DOMICILIO. 8.1 Las partes constituyen domicilio especial en los arriba indicados, y electrónico en **administracion@lotesparatodos.com.ar** el VENDEDOR y _____ el COMPRADOR, conforme lo dispuesto en el art. 75 del CCyCom. (texto según ley 27551), donde serán válidas todas las intimaciones o notificaciones que se practiquen. La parte que deba efectuar la notificación podrá hacerlo alternativamente al domicilio postal o al domicilio electrónico constituido por cada parte, a su solo criterio y opción.

Se pacta, en caso de controversia la jurisdicción de los Tribunales Nacionales con asiento en la Ciudad de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

8.2 SELLOS. El impuesto de sellos que devengue el presente será afrontado por las Partes por mitades.

8.3 CESION: Se deja constancia que el VENDEDOR se encontrará facultado a transferir el presente crédito, conjuntamente con todos o alguno/s de los restantes créditos provenientes de la venta de unidades resultantes de la división del Predio a distintos compradores que integren una cartera de créditos y todo ello en los términos del art. 70 de la ley 24.441. Se establece particularmente que el COMPRADOR libera al VENDEDOR de notificar la cesión del crédito, conforme así lo permite el art. 72 de la ley 24.441, la cual quedará perfeccionada desde la fecha de firma del documento de cesión.

8.4 INSTRANFERIBILIDAD: El COMPRADOR no podrá ceder y/o transferir bajo forma alguna el presente boleto. En prueba de conformidad, se firma el presente en tres ejemplares de un mismo tenor y un solo efecto.

Firma Vendedor: _____ Firma Comprador: _____