

BOLETO DE COMPRAVENTA INMUEBLE A CONSTRUIRSE

BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre la firma?????????, CUIT Nro.:?????????, con domicilio legal en ????????, representada en este acto por su ?????? (apoderado/presidente/socio gerente, otro) por una parte, en adelante EL VENDEDOR, y el Sr. ?????? Documento de Identidad?????????, CUIT Nro.:?????????, domiciliado en ????????, nacido el?????????, estado civil?????????????, por la otra parte, en adelante EL COMPRADOR, convienen en celebrar el presente boleto sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL VENDEDOR vende y el COMPRADOR compra una ?? parte indivisa del lote de terreno ubicado en la calle????????????? con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción?; Sección?; Fracción?; Manzana??, e inscripto su dominio a nombre del VENDEDOR en el Registro de la Propiedad Inmueble de ??, con fecha ??, bajo el número de Matrícula:????????? Dicho terreno se relaciona en un todo con el edificio denominado ??? a construirse en el mismo terreno por el sistema de autofinanciación al costo, por cuenta y cargo de los presentes y futuros compradores, en las condiciones generales que EL COMPRADOR conoce y acepta, y además con las especificaciones que se pactan en el presente boleto.

SEGUNDA: El inmueble vendido constituirá la unidad funcional N°?, sita en el piso? del mencionado edificio y sus características se detallan en el pliego de condiciones y planos, que firmados por ambos contratantes integran el presente boleto en anexo UNO y demás instrumentos, conforme al Régimen de Prehorizontalidad previsto en los arts. 2070 a 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación. Le corresponderá a dicha UNIDAD FUNCIONAL el? % (?? por ciento) ?? del valor total del edificio, cuya superficie total será de ??? mts cuadrados, conforme al Proyecto de Reglamento de Copropiedad. La superficie y porcentual asignados a la UNIDAD FUNCIONAL objeto de este contrato, se encuentran sujetos a reajustes definitivos, por revestir los presentes el carácter de estimativos.

TERCERA: El VENDEDOR exhibe en este acto la póliza de seguros que exige el art. 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, a favor del COMPRADOR, a fin de cubrir su eventual responsabilidad por fracaso de la operación, por su exclusiva culpa.

CUARTA: El precio de la parte indivisa vendida se conviene en la suma de pesos/ Dólares Estadounidenses????? (\$/ USD???) que el COMPRADOR abonará en las siguientes condiciones: a) La suma de pesos/ Dólares Estadounidenses????? (\$/ USD???) han sido abonados por recibo provisorio N°???, antes de este acto, como reserva; b) la suma de pesos/ Dólares Estadounidenses????? (\$/ USD???) es abonada en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago; c) la cantidad de pesos/ Dólares Estadounidenses????? (\$/ USD???) en ??? cuotas mensuales, iguales y consecutivas, de pesos/ Dólares Estadounidenses????? (\$/ USD???) pagaderas del día 1 al ? de cada mes a partir del día ???, en el domicilio del????? EL COMPRADOR también podrá efectuar los pagos en el Banco ?? sucursal ??, sito en la calle?? N° ? de la localidad de ???, depositándolo en la cuenta corriente N° ??? a la orden de ??????, y los comprobantes originales de depósito bancario servirán de suficiente recibo y carta de pago.

QUINTA: El COMPRADOR incurrirá en mora de pleno derecho por el atraso en el pago de ?? mensualidades, sean o no consecutivas, y el VENDEDOR tendrá la opción de: a) Declarar rescindido este contrato mediante notificación fehaciente al COMPRADOR, y reintegrarle a éste el ?? % (?? por ciento) de las sumas abonadas dentro del plazo de?????días/meses, contados a partir de la notificación fehaciente y el saldo restante de lo abonado será considerado como indemnización por resolución de contrato imputable al COMPRADOR; b) exigir el cumplimiento, adicionando un interés punitivo mensual/diario igual a ?????veces la mayor tasa que autorice en ese momento el Banco Central de la República Argentina/ Banco de la Nación Argentina, hasta el efectivo pago.

SEXTA: El presente contrato puede ser cedido únicamente en el caso que el comprador se encuentre al día en el cumplimiento de sus pagos, previa autorización escrita del VENDEDOR.

SÉPTIMA: La escritura sobre la parte indivisa, traslativa del dominio a favor del COMPRADOR será otorgada por el VENDEDOR una vez vendidas ?? partes indivisas del lote de terreno, equiparando al ??? % del total de las unidades de vivienda que integran el edificio a construir. A tal fin, se fija como fecha máxima de escrituración el día ??????y se instrumentará por ante el escribano DR?????, con oficinas en la calle ??? N° ??? piso ? of. ??? de la localidad de ??, Teléfono????? en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y con los impuestos pagos al día ??????Los gastos de escritura son a cargo del COMPRADOR. La escritura se otorgará con indivisión forzosa hasta el momento en que se proceda a la adjudicación de las respectivas unidades del edificio, previo sometimiento al régimen de propiedad horizontal normado por los arts. 2037 a 2069 del Código Civil y Comercial de la Nación. La falta de concurrencia del COMPRADOR al acto de la escritura traslativa de dominio faculta al VENDEDOR a declarar resuelta la operación y proceder a la venta de la misma parte indivisa. El VENDEDOR no se encuentra inhibido y es titular del dominio a transferir, según surge de los informes de dominio e inhibición de reciente fecha que se exhiben en este acto.

OCTAVA: Son condiciones accesorias de este contrato:

- a) EL COMPRADOR declara conocer y aceptar la naturaleza de los trabajos de construcción a efectuarse y su calidad hasta la total terminación de las obras de acuerdo al pliego de condiciones, planos y especificaciones técnicas, que firmados por las partes se adjuntan y forman parte del presente en anexo UNO. Dichos trabajos podrán sufrir modificaciones que fueren necesarias realizar de acuerdo a las disposiciones técnicas administrativas, sin que ello importe la alteración fundamental de la obra. Porcentual: La unidad adquirida en el presente, designada provisoriamente????? tiene un porcentual de construcción y contribución del ????? %, considerado, a su vez, como porcentual de dominio y expensas, del que se dejará constancia en el Reglamento de Copropiedad y Administración. EL COMPRADOR renuncia expresamente al derecho que le acuerda el artículo 1135 y 1136 del Código Civil y Comercial de la Nación, y se obliga a aceptar sin derecho a reclamo alguno, la disminución o aumento de las medidas que resulten en definitiva, aunque excedan del 5% de las medidas y porcentajes acordados.
- b) Queda expresamente convenido que la construcción del edificio se hará por el sistema de autofinanciación al costo estricto, por cuya razón EL COMPRADOR se obliga por los mayores costos resultantes que durante el período de la construcción serán ajustados ?????????, incrementándose automáticamente las cuotas, siendo las mismas de ajuste de precio según el porcentual de dominio adjudicado a la respectiva unidad. Es condición que EL COMPRADOR no abone en ningún caso una suma menor que la especificada más arriba; en caso de que la respectiva liquidación resulte menor, el saldo será acumulado como fondo de reserva. Una vez finalizada la obra se realizará el ajuste definitivo conforme a los costos debidamente certificados por Contador Público en cuya oportunidad EL COMPRADOR tendrá derecho a que se reajuste su parte proporcional del sobrante o en caso contrario, quedará obligado a abonar en la misma proporción la parte faltante, todo ello previo a la escrituración de la adjudicación de las respectivas unidades.
- c) EL VENDEDOR hará entrega de la unidad de vivienda previo pago de todas las sumas adeudadas y exigibles hasta entonces, corriendo a partir de ese momento el pago de expensas comunes, gastos de administración, seguro y demás gastos del inmueble vendido, por cuenta del COMPRADOR. Se establece como fecha de entrega de las unidades el mes de???? 200? Sin perjuicio de ello, siempre que la unidad reúna condiciones de habitabilidad, podrá ser entregada al COMPRADOR sin que esté totalmente terminado el edificio. Respecto de la fecha de terminación se entienden excluidos los inconvenientes de fuerza mayor, huelgas, falta de materiales u otras causales no imputables al VENDEDOR.
- d) EL VENDEDOR, a través de un administrador, tendrá a su cargo la totalidad de las tareas de organización y administración, incluyendo la contratación de profesionales, empresas, personal, sub-contratistas, compra de materiales y todo acto o contrato necesario para la ejecución de la obra, conforme a los plazos y características necesarias y generales de la construcción, percibiendo por todo concepto el??% del monto total de la obra, incluyendo el valor de la tierra. Queda comprendido en tal concepto la aprobación de planos de la obra y subdivisión en Propiedad Horizontal. El proyecto y dirección de la obra estará a cargo del Ingeniero Civil /Arquitecto???, Matrícula???
- e) EL COMPRADOR está facultado para que dentro de los?? días de la firma de este boleto, pueda solicitar por escrito al VENDEDOR las modificaciones y/o adicionales que desee realizar en su unidad, las que deberán ser aprobadas por la Dirección de Obra y el Administrador. EL COMPRADOR se compromete a no efectuar en la respectiva unidad, modificación alguna al proyecto original de la obra que a juicio del Administrador, pueda producir algún perjuicio en la marcha de los trabajos. Asimismo EL COMPRADOR faculta a la Administración para resolver a su criterio cualquier detalle que no hubiera decidido con anterioridad y que sea necesario para no modificar el ritmo previsto de la Obra. Todas las modificaciones o adicionales autorizados, así como diferencia de calidad, a las fijadas o a fijar para todo el edificio, producirá un aumento o reducción del costo de la unidad respectiva y se liquidará independientemente de la contabilidad general de la obra, que será ejercida por el Contador Público Nacional??? T?? F?? Estos trabajos adicionales, no deberán perjudicar la marcha de la obra, una vez ordenados, se procederá en la siguiente forma: 1) Si es de mayor costo serán abonados anticipadamente por EL COMPRADOR y totalmente al contado contra la presentación del presupuesto respectivo, y 2) Si es de menor costo, su monto se descontará de la última cuota.
- f) EL COMPRADOR no podrá separar a la Administración bajo ninguna circunstancia hasta la finalización total de la obra anunciada en el presente contrato, salvo lo estipulado en el punto siguiente.
- g) Dentro de los 90 días corridos de cumplidos los dos años de otorgado el Reglamento de Copropiedad o del momento en que se encuentren ocupadas el 50% de las unidades funcionales, lo que ocurra primero, se debe realizar la primer asamblea, conforme lo normado por el art. 2066 del Código Civil y Comercial de la Nación. Si en dicha asamblea no es ratificado el Administrador designado por el VENDEDOR, cesa automáticamente en sus funciones. La asamblea de consorcistas se encuentra autorizada a nombrar y remover sin causa los posteriores administradores, sin que ello importe modificación del reglamento de copropiedad, y los mismos durarán en sus cargos ? años.

h) La administración se compromete a remitir al COMPRADOR, una vez iniciada la obra, un informe de los fondos recaudados y su distribución poniendo a disposición de los mismos los comprobantes respectivos, y de no impugnarse dentro del quinto día hábil de la puesta a disposición, se dará por aceptado dicho informe.

NOVENA: Siendo la edificación de autofinanciación al costo, todos los gastos que pudieran devengarse por escrituración, por afectación y adjudicación, como asimismo también todos los impuestos y/o subdivisión serán totalmente, en su parte proporcional con ajuste al porcentual, a cargo del COMPRADOR, inclusive los que pudieran corresponder normalmente al VENDEDOR.

Finalmente serán también a cargo del COMPRADOR, en igual proporción, los correspondientes al pago de seguros, luz de obra, impuestos municipales o cualquier otro impuesto contribución o tasa, vigente o que se creare en el futuro, como todo otro gasto necesario vinculado a la obra en su conjunto y todo aquel que se produzca o se exteriorice una vez finalizada la obra y adjudicadas las unidades y que tenga principio de ejecución o generado durante la construcción del edificio.

DÉCIMA: En caso de incapacidad del COMPRADOR, su representación legal deberá hacerse cargo, dentro de los ????? días hábiles de producido el hecho, de todas las relaciones y obligaciones emergentes del presente contrato. De la misma forma deberá actuar la representación letrada de los sucesores del COMPRADOR, en caso de fallecimiento. Si transcurrido dicho plazo no se hubiere concretado esa representación singular, el VENDEDOR deberá intimar por un medio fehaciente al COMPRADOR o sus sucesores, y por un plazo no menor a 15 días hábiles a cumplir con esta presentación, bajo apercibimiento de dar por rescindida la operación, y depositar judicialmente el importe total percibido, sin interés, previa deducción del porcentaje establecido en la cláusula CUARTA.

DÉCIMA PRIMERA: EL VENDEDOR constituye domicilio especial en:?????????y el COMPRADOR en ??????????donde se tendrán por válidas todas las Notificaciones derivadas de la interpretación y ejecución del presente.

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales (*completar fuero y jurisdicción*) y renuncian a toda otra jurisdicción y fuero que pudiera corresponderles.

DÉCIMA SEGUNDA: (*OPCIONAL que reemplaza párrafo anterior con sometimiento a jurisdicción judicial*) CLÁUSULA MED-ARB. Para el supuesto de surgir algún litigio, divergencia, discrepancia, cuestión o reclamo derivado de la interpretación, cumplimiento y/o ejecución del presente contrato, las partes deciden someterse al proceso de Mediación establecido por ley 26.589 para la Ciudad de Buenos Aires y la ley 951 para la Provincia de Buenos Aires, a fin de procurarse un acuerdo de mutuo beneficio. Cuando no fuera posible arribar a un acuerdo satisfactorio, se comprometen a someterse al proceso de Arbitraje. Las partes deciden otorgarse las siguientes reglas de procedimiento, para el arbitraje acordado:

Designación de o de los Árbitros ??????????, Recusación de Árbitros y Secretario ??????????, Remoción de los Árbitros y Secretario ??????????, Excusación de los Árbitros y Secretario ??????????, 5. Sustitución de un Árbitro ??????????????, 6. Competencia ??????????????, 7. Honorarios de los Árbitros y Secretarios ??????????????, 8. Plazos ??????????????, 9. Confidencialidad ??????????????, Notificaciones ??????????????, 1 Renuncia al derecho de objetar ??????????????, Representación ??????????????????, Arancel ??????????????, 1 Depósito de Gastos ??????????????, Escritos ??????????????, Copias ??????????????, Requisitos de la demanda ??????????????, Traslado de la demanda ??????????????, Contestación de la demanda ??????????????, Constitución del Tribunal ??????????????, 2 Declaración de Puro Derecho ??????????????, 2 Citación de testigos ??????????????????, Plazo, contenido, notificación y condiciones del laudo ??????????????, 2 Honorarios de los abogados y peritos ??????????????, Recursos de aclaratoria y apelación ??????????????????, Medidas cautelares ??????????????, Ejecución del laudo ??????????????????, Otras cuestiones ??????????????????

(*Opcional: Las partes se someten al procedimiento de Arbitraje de la siguiente entidad nacional o extranjera: Cámara Argentina de Comercio / Tribunales Arbitrales de Consumo / Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos / Tribunal de Arbitraje General y Mediación de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires / Servicio de Conciliación y Arbitraje de la Defensoría del Pueblo de la C.A.B.A. / Otros con domicilio en ?????????? y el reglamento de arbitraje de dicha entidad forma parte del presente compromiso*).

Conforme a lo dispuesto por el art. 1656 del Código Civil y Comercial de la Nación, las partes siempre pueden impugnar en sede judicial el laudo definitivo cuando es contrario al ordenamiento jurídico. Para el supuesto en que algunas de las partes no cumpla con todo lo necesario para concurrir a la mediación y/o para hacer posible el proceso de arbitraje, se estipula una multa de \$??? (pesos?????) que la parte incumplidora deberá abonar dentro de los ??????días de ser intimada en forma fehaciente por la otra.

Conforme al art. 1653 del Código mencionado, la validez del presente contrato de arbitraje es independiente de la validez del contrato en que se inserta y los árbitros conservan su competencia para determinar los derechos de las partes y pronunciarse sobre sus pretensiones, aún cuando el presente boleto de compraventa fuese anulado.

Previa lectura y ratificación, y en prueba de conformidad, se firman DOS ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, el día ? del mes de ??? del año ??? en la ciudad de ??????????

????????????????????????????????

Compradorvendedor