

Ofertante Exige que Reduzcan el Precio o Indemnicen por Defectos Ocultados y Menor Superficie

OFERTANTE EXIGE QUE REDUZCAN EL PRECIO O INDEMNICEN POR DEFECTOS OCULTADOS Y MENOR SUPERFICIE 1- Por la presente carta documento me dirijo a ustedes sobre la compraventa de la finca (propiedad inmueble) de ..., según «reserva de compra» del .../.../.. 2- Al respecto y a pesar del extenso lapso transcurrido hasta hoy, no hemos recibido aún respuesta satisfactoria, luego de quedar sorprendidos por la enorme diferencia entre la superficie declarada y la aprobada o habilitada municipalmente y la real de la finca y que le da su valor de mercado («de plaza»). 3- El hecho de que ofrecen. una finca cuya construcción está en infracción como en perfectas condiciones legales, me llevó a creer que su precio podrían ser los EUA\$... ofrecidos, pero desde ya en las condiciones ahora conocidas, esa propiedad no puede valer más de EUA\$..., ya que a ese precio debemos agregar los gastos, multas, riesgos y depreciaciones siguientes: **a)** costo de planos y su aprobación; **b)** disconformidad del Consorcio de Propietarios y posibles responsabilidades hacia él; **c)** honorarios de agrimensura; **d)** potencial demolición de algunas construcciones ilegales; **e)** eventual responsabilidad del consorcio hacia el municipio de ...; **f)** posibles deudas y multas por diferencias entre el impuesto inmobiliario cobrado según planos y el cual correspondería; **g)** virtual deuda a la AFIP por la diferencia entre la valuación denunciada y la real, con implicancia en el Impuesto a los Bienes Personales; **h)** viable trasgresión de las leyes tributarias; **i)** dificultad en obtener un crédito hipotecario bancario, sobre el valor pretendido de la finca; **j)** imposibilidad de realizar la finca como activo negociable, ante las responsabilidades legales por la carencia de planos aprobados y deudas impositivas; **k)** dables defensas legales ante acciones judiciales de los entes interesados y eventualmente compradores o vecinos. 4- Además, el hecho sorpresivo de la carencia de planos aprobados, ya me ha producido un enorme perjuicio material (asesoramiento inmobiliario, arquitectónico y jurídico), a más del moral, por no haber podido acceder soberanamente a lo que me correspondía, ante vuestra mora solidaria con el vendedor o propietario de la finca; ustedes tendrían que haberse abstenido de ofrecer un inmueble así y además, como corredores inmobiliarios debían alertarme. 5- Por estos actos y hechos, INTÍMOLOS formalmente a que en el término perentorio de TRES (3) días corridos, me devuelvan doblada la reserva o señal de EUA\$... (en efectivo), que oportunamente les consigné y, bajo apercibimiento en caso contrario, de incoar las acciones que me amparen y resarzan. Salúdolo/s/amos atentamente. QUEDA/N FORMALMENTE NOTIFICADO/S. ...(lugar), ... de ... de(nombre y apellido del remitente, DNI. y firma)