

Reservante Exige Reduzcan el Precio ante Construcciones Clandestinas y Vicios Ocultados

RESERVANTE EXIGE REDUZCAN EL PRECIO ANTE CONSTRUCCIONES CLANDESTINAS Y VICIOS

OCULTADOS Por la presente carta documento y como apoderado legal de ... (corredores inmobiliarios ...). **1-** Me dirijo a ustedes, con referencia a la compraventa de la finca (propiedad inmueble) de ... (con sus unidades complementarias ...), de ...(lugar), según Reserva de Compra firmada el .../.../. **2-** Al respecto y a pesar del extenso lapso transcurrido hasta hoy, no he recibido aún una respuesta satisfactoria, luego de quedar sorprendida al enterarme sobre la enorme diferencia entre la superficie declarada y la aprobada o habilitada municipalmente y la real de la finca (propiedad inmueble) y que le da su valor («a la vista») de mercado. **3-** El hecho de que ofrecen una finca (propiedad inmueble) 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 debo 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)** costo de agrimensura; **d)** posible demolición de algunas construcciones ilegales; **e)** posible responsabilidad del consorcio hacia el municipio de ...; **f)** posibles deudas y multas por diferencias entre el impuesto inmobiliario cobrado según planos y el que correspondería; **g)** posible deuda a la AFIP por la diferencia entre la valuación denunciada y la real, con implicancia en el Impuesto a los Bienes Personales; **h)** posible trasgresión de la ley, por evasión fiscal; **i)** imposibilidad de obtener un crédito hipotecario bancario, sobre el valor pretendido de la finca (propiedad inmueble); **j)** imposibilidad de realizar la finca (propiedad inmueble), como activo negociable, ante las responsabilidades legales por la carencia de planos aprobados y deudas impositivas; **k)** posibles 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 (propiedad inmueble); 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, cumplan cabalmente sus obligaciones, entreguen la documentación a la escribana interviniente ..., domiciliada en ... y ajusten el precio, 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)