

CESIÓN PARCIAL DE BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre el Sr. _____, CUIT _____, estado civil _____, con domicilio en la calle _____, en adelante el Cedente y por la otra la Sra. _____, CUIT _____, estado civil _____, con domicilio en la calle _____, en adelante los Cesionarios, convienen en celebrar la presente cesión parcial del Boleto de Compraventa suscripto en la Ciudad _____ el día __/__/__, entre el Cedente y la Sociedad _____, CUIT _____, con domicilio en la calle _____, inscrita en la Inspección General de Justicia con fecha __/__/__ bajo el N° ____ del libro __ de Sociedades por acciones, representada en esa oportunidad por su presidente el Sr. _____, designación que surge del estatuto (Acta Constitutiva de la Sociedad Anónima) con DNI _____.

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO

1.1 La Parte Cedente, cede a la parte Cesionaria y de conformidad. la siguientes Unidades, a saber: a) Unidad FUNCIONAL vivienda, que se identifica provisoriamente con el número ____ b) Unidad FUNCIONAL cochera que se identifica provisoriamente con el número ____, que se ubican en el complejo que se denominará _____, en el edificio a denominarse _____; sobre el lote de terreno sitios en _____ Número _____, inscripto en el registro de la propiedad en la matrícula _____, on las medidas, superficies y linderos que surgen de su título de propiedad.- La designación numérica de las unidades indicadas, es provisoria, siendo en definitiva la numeración que oportunamente se le asigne a las mencionadas unidades por parte de los Organismos correspondientes, en el plano definitivo de Mensura Particular y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13.512.-

1.2 La Unidad Funcional ____ que por este acto se cede, tendrá una SUPERFICIE CUBIERTA aproximada de __ metros cuadrados y SEMICUBIERTA / DESCUBIERTA de aproximadamente __ metros cuadrados, lo que hace un total aproximado de __ metros cuadrados, la superficie indicada, incluidas, tanto en los planos (Anexo 1) como en el presente, están medidas en base al criterio de medición de obra, que incluyen los espesores de los muros medianeros y las carpinterías, por lo tanto, pueden verse afectadas las medidas o superficies indicadas por lo que en más o en menos resulte en definitiva del plano de Mensura Particular y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, registrado por las autoridades respectivas, lo que en ningún caso podrá ser causa de reclamo por parte de los Cesionarios contra _____. y, lo que en ningún caso podrá ser superior o inferior a un 7 % de las medidas indicadas en el presente.-

1.3 La Unidad Funcional ____ que por este acto se cede, tendrá una superficie cubierta aproximada de ____ metros cuadrados, la superficie indicada, están medidas en base al criterio de medición de obra, que incluyen los espesores de los muros medianeros y las carpinterías, por lo tanto, pueden verse afectadas las medidas o superficies indicadas por que lo que en más o en menos resulte en definitiva del plano de Mensura Particular y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, registrado por las respectivas, lo que en ningún caso podrá ser causa de reclamo por parte de los Cesionarios contra _____. y, lo que en ningún caso podrá ser superior o inferior a un 7 % de las medidas indicadas en el presente.-

1.4 Las partes firman por separado, como Anexo 1 que se adjunta a la presente, copia del plano de la unidad funcional ____, y copia de planta pisos del __ al __, los que pasan a formar parte integrante del presente.- La presente Cesión comprende tanto la propiedad exclusiva de las unidades funcionales y unidades complementarias, como la parte proporcional de las partes comunes del edificio.- La Parte Cesionaria declara aceptar la naturaleza y calidades de los trabajos a efectuarse hasta la total terminación de la obra, en base al pliego de especificaciones adjunto, aceptando desde ya que podrá sufrir las modificaciones necesarias derivadas de la construcción del edificio y/o de disposiciones técnicas o administrativas, sin que importe alteración sustancial de la obra.- La Parte Cesionaria presta, desde ya, su expresa conformidad para cualquier modificación que deba realizarse en el edificio a fin de adecuar la obra, ya sea por causa de ordenanzas municipales, provinciales y/o nacionales, existentes o a dictarse, como así también las que la Dirección de Obra, disponga a su criterio para el mejor desenvolvimiento de la obra.-

CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

2.1 El precio de la presente cesión es de PESOS _____ (\$ _____.-) los que serán abonados por los cesionarios de la siguiente manera, PESOS _____ (\$ _____.-) en este acto, sirviendo el presente como suficiente recibo y carta de pago. El saldo, o sea, PESOS _____ (\$ _____.-), serán abonados por los cesionarios en el domicilio del cedente detallado UT-SUPRA, en la misma moneda, el día _____ con mas PESOS _____ (\$ _____.-) en concepto de intereses, y PESOS _____ (\$ _____.-), correspondiente al Impuesto al Valor Agregado. El precio de la presente cesión, se compone del siguiente valor para cada unidad adquirida:

UF ____ ? Pesos _____ (\$ _____).

UF ____ ? Pesos _____ (\$ _____).

CLÁUSULA TERCERA: CESION

La Parte Cesionaria no podrá ceder ni transferir el presente contrato sin la previa notificación por escrito a _____.

CLÁUSULA CUARTA: POSESION

4.1 Para el supuesto caso que los Cesionarios, aun habiendo cancelado el total del precio pactado no concurriesen a recibir la posesión, se les dará por recibida la unidad a su entera satisfacción, consignando las llaves en la escribanía definida en el Punto 5.2, debiendo _____ notificar del hecho a los Cesionarios por medio fehaciente, quedando los riesgos a cargo de La Parte Cesionaria, quedando todos los impuestos, tasas, expensas y obligaciones correspondientes a cargo de la parte cesionaria desde la efectiva fecha de notificación de la entrega de la posesión.

4.2 La extensión del plazo previsto para la entrega de la posesión no podrá en ningún caso ser invocada por La Parte Cesionaria, para suspender o postergar el cumplimiento de sus obligaciones. Las observaciones que las unidades merezcan, deberán hacerse en el acto de la posesión en el acta correspondiente, quedando bien entendido que no se tomarán en consideración, las observaciones que se efectúen con posterioridad.

4.3 La Parte Cesionaria sólo podrá tomar la posesión del inmueble en caso de haber cumplimentado todas las prestaciones a su cargo, y no podrá oponerse a recibir la/s unidad/es por falta de terminación de detalles generales del edificio, aún cuando a la misma o las partes comunes del edificio le faltaran completar detalles respecto a lo comprometido o no estuvieran habilitadas las instalaciones complementarias, o aún cuando la empresa que suministra energía eléctrica no hubiere provisto el medidor correspondiente, o aún cuando la empresa que suministra gas no hubiere provisto la conexión a la red. En caso de existir a juicio de La Parte Cesionaria, imperfecciones o cualquier otra objeción sobre la ejecución y terminación de la/s unidad/es, ello se hará constar en el acta a efectuarse en el momento de la entrega de posesión de la/s unidad/es, pero en modo alguno eso será motivo para negarse a recibir la posesión de la/las misma/s.

La Parte Cesionaria no podrá realizar modificaciones de ninguna clase en la o las/s unidades antes que sean expedidos por las reparticiones competentes los certificados de obra, y en caso de violación de lo aquí previsto será responsable por los daños y perjuicios que pueda ocasionar la demora en la expedición de dichos certificados.-

CLÁUSULA QUINTA: ESCRITURA

5.1 Conforme el boleto que se cede mediante el presente, _____ se ha obligado a escritura a favor de los Cesionarios o quienes estos designen, las unidades objeto del presente, una vez terminado el edificio y dividido el mismo por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13.512 y, dentro de los 30 días posteriores a haber obtenido la subdivisión. _____ afectará, en caso de ser necesario y oportunamente, el inmueble a la Ley 19.724 de Prehorizontalidad mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.- La Parte Cesionaria se obliga a suscribir la documentación que sea necesaria a tal efecto tan pronto le sea requerida por _____. Las partes pactan el no arrepentimiento de la presente operación, en virtud de lo cual la parte cesionaria podrá exigir a la titular del dominio, la sociedad « _____ » el cumplimiento de la obligación de escriturar.

5.2 Se hace saber que _____ ha designado a la Escribana _____ y/o _____, con oficinas en la calle _____, teléfono: _____, para el otorgamiento de la Escritura de Afectación a la Ley 19.724, Reglamento de Copropiedad y Administración, Escrituras Traslativas de Dominio a favor de los Inversores Adquirentes y/o todo otro instrumento Público y/o Privado en el que se encuentren involucradas unidades dentro del Emprendimiento.- Las profesionales designadas citarán a las partes con una anticipación de diez (10) días corridos para el otorgamiento de las escrituras indicadas.-

5.3 La totalidad de los gastos, honorarios, impuestos (Ej. Ingresos brutos, ganancias, sellos, y cualquier otro que por ley vigente le corresponda), creados o a crearse, y servicios que irrogaren las escrituras mencionadas serán a cargo de la parte cesionaria, conforme usos y costumbres. Son a cargo de la parte cesionaria todos los gastos y honorarios con relación al Reglamento de Copropiedad y Administración, así como también con relación al Reglamento Interno del Edificio en la proporción correspondiente a las unidades objeto del presente.

Los cesionarios deberán abonar al momento del otorgamiento de la Escritura de Dominio una suma de un 3% del precio de venta de la unidad, que depositará en poder del administrador, destinando el 1% a fondo de reserva; el 1% a fondo de equipamiento y el 1% a fondo operativo de consorcio, importe éste que no devengará interés alguno, sumas que serán entregadas al Administrador del Consorcio de Copropietarios y, a los efectos de afrontar los gastos comunes, imprevistos y/o extraordinarios.- La Parte cesionaria, deberá a su vez, abonar la parte proporcional que le corresponde por su unidad, aplicando a tal efecto el porcentual que le corresponda una vez realizada la subdivisión.- Los Cesionarios deberán además, abonar al momento del otorgamiento de la escritura los siguientes rubros. a) Gastos, sellados y honorarios del Reglamento de Copropiedad y Administración del inmueble. b) La constitución del seguro contra incendio exigido por la ley 13.512. c) A los fines de lo ordenado por el art. 13, inc. d) de la Ley 19.724, se deja constancia de que las unidades vendidas tienen asignada provisoriamente, respecto del total del inmueble, un

porcentaje de participación. Cada uno de estos porcentajes podrá sufrir alteraciones menores, respecto de la medición final del edificio construido. Las Partes no tendrán derecho a exigir modificaciones del precio, o cualquier otro tipo de reclamo compensatorio o resarcitorio, fundados en dichas variaciones, ni a exigir la resolución o rescisión del presente contrato.

CLAUSULA SEXTA: MODIFICACIONES AL PROYECTO

Adicionalmente, y como condición de venta, _____ se reserva en forma irrevocable, con la aceptación y conformidad expresa de la parte cesionaria hasta el momento que se haya vendido la última unidad del emprendimiento, la posibilidad de efectuar modificaciones en el proyecto original sin alterar la sustancia del proyecto edilicio; subdividir las actuales unidades en dos o más unidades, y/o unificadas, aprovechando espacios comunes que las circundan mientras no alteren la libre circulación y utilización de las demás unidades, ni los derechos patrimoniales del resto de las unidades comprometidas en venta, derecho que se incorporará al Reglamento de Copropiedad y Administración con la finalidad de crear nuevas unidades o complementarias, a cuyo efecto se otorgará en el respectivo Reglamento de copropiedad y Administración los Poderes respectivos.-

CLÁUSULA SÉPTIMA: GARANTÍAS

7.1 _____ se compromete a no hipotecar, gravar o establecer derecho real alguno sobre el predio en el que se construirá la unidad objeto del presente, sin el expreso acuerdo por escrito de La Parte Cesionaria ?

7.2 La Parte Cesionaria se obliga a ratificar los términos de la presente Cesión Parcial del Boleto de Compraventa con más las cláusulas que correspondan para su oportuna registración de acuerdo al régimen de la Ley 19.724 de prehorizontalidad, siempre y cuando y, en el supuesto de que _____ así lo disponga, debiendo notificar por medio fehaciente a los Cesionarios con por lo menos quince (15) días de anticipación y en el domicilio indicado al comienzo de la presente Cesión parcial del Boleto de Compraventa.- Los gastos y honorarios que demande la afectación al Régimen de la Ley 19.724 serán soportados exclusivamente por la Parte Cesionaria.-

7.3 En caso de fallecimiento o incapacidad legal de La Parte Cesionaria, sus herederos o sucesores legales, deberán unificar sus representaciones dentro de los 90 días de producido el deceso, obligándose a dar cumplimiento a todas las condiciones del presente. Vencido dicho plazo, si no unificaran representación, _____ queda facultada a ejercer cualquiera de las acciones por incumplimiento contempladas en la presente Cesión Parcial del Boleto de Compraventa.-

7.4 _____ se reserva el derecho de redactar el Reglamento de Copropiedad y Administración y el Reglamento Interno del edificio de acuerdo a las cláusulas de estilo y, a designar el Administrador del Consorcio de Copropietarios del edificio, por el término de dos años a partir del momento del otorgamiento del Reglamento de Copropiedad.-

7.5 Las unidades objeto del presente boleto, sólo podrán destinarse a los destinos que establezca el reglamento de Copropiedad y Administración, quedando prohibido cualquier otro destino como así también la realización de actividades contrarias a la moral, las buenas costumbres o que puedan implicar riesgos o molestias a los demás adquirente..- Los departamentos podrán tener como destino vivienda o ser apto profesional, cuya actividad podrá desarrollarla en forma particular o asociada, siempre que la Municipalidad de la Ciudad de _____ lo aceptara. Las unidades del edificio no podrán utilizarse para ningún oficio, profesión o actividad que genere ruidos y/u olores molestos y que altere la seguridad del edificio. _____ se reserva el derecho a incluir en el Reglamento de Copropiedad y administración las limitaciones a realizar cualquier actividad en el edificio que considere que generan molestias.-

7.6 Esta operación se realiza en base a títulos perfectos, libre de gravámenes y/o restricciones al dominio, declarando _____ no estar inhibida para disponer de sus bienes.

CLÁUSULA OCTAVA: COMERCIALIZACIÓN

La Parte Cesionaria autoriza en forma irrevocable a _____ para que instale en cualquier lugar del frente, laterales o parte superiores del edificio los carteles de venta que fueren necesarios para continuar con la comercialización de las Unidades del edificio y hasta la comercialización de la última unidad del emprendimiento, aun habiéndose redactado el Reglamento de Copropiedad y Administración.

CLÁUSULA NOVENA:

En este acto se exhibe a los CESIONARIOS copia de los boletos de compra ? venta formalizados entre el Sr. _____ y _____ y que son cedidos en este acto, aclarándose que la cesión corresponde única y exclusivamente a la Unidad FUNCIONAL vivienda, que se identifica provisoriamente con el número __, y la Unidad FUNCIONAL cochera que se identifica provisoriamente con el número __, conforme se manifestara en la cláusula 1.1 del presente. Habiendo los Cesionarios leído los mismos y corroborado que se compadecen con las cláusulas que se han transcripto en este contrato de cesión, proceden a firmar las copias exhibidas en prueba de su conocimiento. LOS CESIONARIOS asumen desde este momento todas las obligaciones a cargo del comprador en los boletos de compraventa de referencia y declaran conocer la totalidad de sus cláusulas, prestando conformidad

al contenido de las mismas.

CLÁUSULA DÉCIMA:

Juicio de la cesión de la totalidad de las obligaciones emergentes de los boletos con reventa referenciados en la cláusula anterior, el Sr. _____ formula expresa reserva del derecho para reclamar oportunamente a _____ la indemnización convenida a favor de la parte compradora, conforme cláusula 4.1 y cláusula 8 de los boletos de compraventa cedidos, en relación a la unidad funcional vivienda número ___ y unidad funcional cochera número ___, que son objeto del presente contrato e indicados en la cláusula 1.1.-

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: INTERPRETACIÓN

Para el caso de divergencia en la interpretación y/o aplicación del presente contrato, las partes se someten al procedimiento de mediación y para el supuesto de no alcanzar un acuerdo, a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de _____ con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder y al efecto constituyen domicilios especiales en los consignados al comienzo del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y citaciones que se realizaren.-

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de _____, a los ___ días del mes de _____ año ____.-