

Modelo de Escrito

RESERVANTE EXIGE REDUZCAN EL PRECIO ANTE CONSTRUCCIONES CLANDESTINAS Y VICIOS OCULTADOS ...(*remitente y domicilio; destinatario y domicilio*) Señores: ..., como apoderado legal de ... (*corredores inmobiliarios* ...). De mi consideración: 1- Tengo el agrado de dirigirme 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 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 G.C.A.B.A.; 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 Penal Tributaria, por comisión del delito de 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, los intimo formalmente a que en el plazo 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 iniciar las acciones que me amparen y resarzan. 6- QUEDAN FORMALMENTE NOTIFICADOS. ...(*lugar, fecha, nombre y apellido del remitente, tipo de documento de identidad y número y firma*)