

**EJEMPLO**  
**BOLETO DE COMPRA VENTA**  
**PAGO FINANCIADO**  
**BARRIO CERRADO**  
**EL BOSQUE DE EL CEIBAL**

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre JUAN CARLOS AGOSTINI, DNI. 11.256.840, con domicilio legal en calle José de la Iglesia N° 1390, Barrio Cuyaya, de la ciudad de San Salvador de Jujuy, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, en el marco de las facultades conferidas en el artículo 8 del mencionado F.B.D.C, en adelante llamado “EL VENDEDOR”, por una parte; y por la otra, la señora [REDACTED] [REDACTED] DNI [REDACTED], soltera, domiciliada en [REDACTED], Barrio [REDACTED], localidad de [REDACTED], Provincia de [REDACTED] y en adelante llamado “EL COMPRADOR”, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA de inmueble, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

### **PRIMERA: “OBJETO”**

“EL VENDEDOR”, vende, cede y transfiere a “EL COMPRADOR”, un lote terreno ubicado en el **Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”**, Departamento. de San Antonio, provincia de Jujuy, el que se encuentra identificado catastralmente como **PARCELA [REDACTED] PADRON [REDACTED]**, con una superficie total de 750 metros cuadrados según Plano de Mensura y División para afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial aprobado por la Dirección Provincial de Inmuebles con el N° 17052 el día 03 de Febrero de 2017, Expediente N° 0516-1147/2015, del cual “EL COMPRADOR” manifiesta conocer su contenido y lo acepta de conformidad íntegramente. Se deja expresa constancia que el anteproyecto firmado pasa a formar parte integrante del presente contrato con el sólo fin de la individualización del lote mencionado.-----

### **SEGUNDA: “PRECIO”**

El precio de la compraventa se fija en la suma total de **PESOS [REDACTED]** [REDACTED] (\$ [REDACTED].-), que ambas partes convienen que se abonará de la siguiente manera:

De contado y en efectivo la suma de **PESOS [REDACTED]** (\$ [REDACTED].-), monto que fue abonado con anterioridad a este acto.

El saldo de **PESOS [REDACTED]** (\$ [REDACTED].-) se abonará mediante el ingreso de [REDACTED] ([REDACTED]) **CUOTAS** fijas, mensuales, iguales y consecutivas de **PESOS [REDACTED]** (\$ [REDACTED].-), venciendo el pago de la primera de ellas el día [REDACTED] y las restantes el mismo día de los meses subsiguiente. -----

**TERCERA: “FECHA, LUGAR y MORA EN EL PAGO”**

El PAGO de las cuotas deberá realizarse en dinero en efectivo, en las oficinas de “Agostini Desarrollos Inmobiliarios”, ubicadas en calle José de la Iglesia N° 1390, Barrio Cuyaya - de esta ciudad, o donde lo determine y notifique en forma fehaciente en el futuro “EL VENDEDOR”. Asimismo, “EL COMPRADOR” se obliga expresamente a notificar al vendedor todo cambio de domicilio de manera fehaciente. Si por cualquier circunstancia el pago de las cuotas no se efectuare dentro del plazo establecido, “EL COMPRADOR” deberá abonar a EL VENDEDOR un interés punitivo por cada día de mora del 1,2% (Uno coma dos por ciento) diario. Dicho interés se aplicará desde el primer día de vencimiento de la cuota y hasta el día del efectivo pago de las sumas adeudadas, y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, ya que se trata de un supuesto de mora automática. El mencionado interés no forma parte de la cuota ni la integra, teniendo el carácter ésta de “cláusula penal” (art. 790 Código Civil y Comercial de la Nación).-

**CUARTA: “DE LA POSESION Y ESCRITURACION DEL LOTE”**

La posesión efectiva del bien raíz y la tradición traslativa de dominio del inmueble se otorgará al momento de la escrituración. Esta última deberá efectivizarse dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la cancelación de parte del “EL COMPRADOR” del precio convenido, y una vez que se encuentre aprobado el Loteo ante los Organismos públicos intervinientes. Los gastos de sellados y demás impuestos, tasas, contribuciones provinciales, municipales o nacionales que correspondieran al Lote adquirido, serán sufragados en su totalidad por “EL COMPRADOR”, quedando liberado expresamente EL VENDEDOR de abonar los mismos. En el caso que “EL COMPRADOR” cancelara el pago de la totalidad del terreno y el Loteo aún no esté aprobado, es obligación de “EL VENDEDOR” notificar a “EL COMPRADOR” cuando se produzca la mencionada aprobación administrativa del mismo. Una vez producida la aprobación y posterior notificación por parte del “VENDEDOR” a “EL COMPRADOR”, “EL COMPRADOR” se compromete a escriturar dentro de los treinta (30) días posteriores de ser notificado. En el caso de que “EL COMPRADOR” no concurra a celebrar la escrituración dentro del término de treinta (30) días, posteriores a dicha notificación, deberá abonar indefectiblemente al VENDEDOR una multa de pesos dos mil mensuales en concepto de cláusula penal por la mora injustificada incurrida y eventuales daños y perjuicios ocasionados al “VENDEDOR”. Se le hace saber que la obligación de escriturar será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que se resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que le otorgue Escritura Pública, caso contrario, la obligación se resolverá en pagar daños y perjuicios (cfme. Art. 777 Código Civil y Comercial de la Nación).

**Se deja establecido mediante el presente contrato que “EL VENDEDOR” designará el escribano público para que efectúe la escrituración del lote en cuestión-----**

**QUINTA: “MORA-RESCISION DEL CONTRATO-DEVOLUCION”**

A) Ambas partes convienen que en el supuesto de que “EL COMPRADOR” incurriera en mora en el pago de las cuotas pactadas, más precisamente no abonare al VENDEDOR tres (3) cuotas mensuales, ya sean consecutivas y/o alternadas, por la compra del lote ut supra individualizado, conforme a lo pactado en la cláusula SEGUNDA del presente, EL VENDEDOR, en forma unilateral, tendrá por rescindido en forma automática, y sin más trámite el presente contrato de compraventa de inmueble; todo ello sin necesidad de interpelación y/o comunicación fehaciente a “EL COMPRADOR” al respecto, ya que se trata de un supuesto de mora automática y la rescisión contractual operará de pleno derecho.

B) En el supuesto de hacerse operativa la rescisión automática del contrato, las partes acuerdan que el “EL COMPRADOR” tendrá derecho a reclamarle a “EL VENDEDOR”, exclusivamente la devolución del TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) del monto total del capital abonado hasta ese momento a el VENDEDOR. Asimismo, una vez que el COMPRADOR haya efectuado por escrito el reclamo de devolución a EL VENDEDOR, este último pondrá a disposición del COMPRADOR el mencionado importe, en un plazo de DIEZ (10) días hábiles, contados a partir de la recepción del reclamo en las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios.

C) En consecuencia, de producirse el supuesto previsto en esta Cláusula (mora-rescisión-devolución), generada por incumplimiento contractual y culpa exclusiva del COMPRADOR, éste último ACEPTA lisa y llanamente, sin reserva alguna que los restantes importes dinerarios abonados al VENDEDOR hasta el momento de generarse la rescisión automática, ya sea en concepto de capital, intereses, cláusula penal, etc., quedarán entregados definitivamente a favor de “EL VENDEDOR”, en concepto de resarcimiento integral por los daños y perjuicios que al “VENDEDOR” le ha ocasionado la mora en el pago de las cuotas, habida cuenta que el mencionado lote se adquirió a través de la modalidad de compra con financiación.

D) Por último, ambas partes convienen que “EL VENDEDOR” tendrá derecho a disponer libremente del bien raíz, objeto de la presente, circunstancia que el COMPRADOR acepta lisa y llanamente, sin reserva ni objeción alguna. -----

**SEXTA: “DE LAS OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA EJECUCION DE LA OBRA”**

“EL COMPRADOR” deberá GESTIONAR Y OBTENER EXPRESA AUTORIZACION PREVIA Y POR ESCRITO DE “EL VENDEDOR” para construir, ampliar, demoler, realizar movimientos de tierra, forestar, deforestar y realizar cualquier otro tipo de obra en el lote adquirido. A fin de que el proyecto pueda ser considerado por “EL VENDEDOR” para su aprobación, “EL COMPRADOR” deberá presentar por duplicado y suscripta por el propietario y profesional interviniente, la siguiente documentación:

a. Plano del terreno con medidas y ubicación de la silueta del proyecto a ejecutar.

b. Proyecto o anteproyecto en escala 1:100, con plano de cada planta con medidas de ambientes, patios y muros, indicando claramente los materiales a utilizar y las distancias a la línea de frente.

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por “EL VENDEDOR”. De verificarse el inicio de obra sin la correspondiente autorización, se aplicará una multa cuyo importe será equivalente al valor de dos bolsas de cemento por día corrido a partir de la notificación a “EL COMPRADOR” y hasta que el mismo regularice su situación ante las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios SRL.

Una vez iniciada la obra, se requiere la terminación de la fachada exterior hasta el nivel de revoque fino o revestimiento, según corresponda al proyecto autorizado, en un plazo máximo de 24 meses. Las terminaciones exteriores deberán estar en armonía con el entorno inmediato natural y urbanístico, tanto en color, materiales empleados y en estilo arquitectónico. -----

### **SEPTIMA: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”**

Tratándose de un desarrollo destinado **únicamente a Vivienda familiar**, ambas partes convienen expresamente que “EL COMPRADOR” toma a su cargo las siguientes obligaciones: 1) Las construcciones a levantarse serán tipo chalet, de no más de 7 metros de altura; 2) Queda prohibido subdividir el inmueble y/o someterlo al régimen de propiedad horizontal y/o efectuar en el mismo construcciones precarias, viviendas prefabricadas, industrializadas, pre moldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc. **SALVO AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO POR PARTE DEL VENDEDOR.** 3) Mantener el bien desmalezado y limpio, parquizado y en buenas condiciones de ambientación. 4) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al barrio, a saber: gas, cloaca, teléfono, pavimento, desagües pluviales, etc. 5) No derribar árboles existentes en las veredas. 6) Se prohíbe terminantemente quemar basura o desmalezar el terreno mediante fuego. Si por cualquier causa un incendio se originare en el terreno objeto del presente, se presumirá que el mismo ha sido provocado por “EL COMPRADOR” hasta tanto éste pruebe fehacientemente su falta de culpa y dolo en el incendio. Las consecuencias dañosas del siniestro deberán ser soportadas del peculio del “COMPRADOR”. 7) “EL COMPRADOR” deberá colocar un tanque de agua de no menos de mil litros. 8) “EL COMPRADOR” recibe de conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador. 9) Por la aplicación de la excepción establecida en el art. 34 de la ley N° 2903/72, la línea de edificación en los lotes deberá distar no menos de tres metros de la línea de cierre. Tal restricción deberá figurar en todo instrumento traslativo de dominio.

El adquirente asume las obligaciones emergentes del *REGLAMENTO INTERNO PARA ADQUIRENTES O COMPRADORES DE LOTES DEL BARRIO CERRADO “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”*, que se firma en

este mismo acto como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen.

Las obligaciones establecidas en la presente cláusula subsistirán aún en caso de ser pagado y escriturado el lote, debiendo transcribírsele íntegramente en las escrituras de dominio, inclusive cuando sean transferidas por cualquier título a tercero, conforme a lo convenido en la cláusula CUARTA. El incumplimiento de la presente cláusula – según la gravedad de la falta – dará lugar a la rescisión del contrato.

El comprador manifiesta conocer las características topográficas y altimétricas del lote objeto del presente contrato y presta su entera conformidad a las mismas.-----

**OCTAVA: SERVICIOS E IMPUESTOS.**

A partir de la fecha del presente, los servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de residuos, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto o servicio que correspondiere, serán a cargo de EL COMPRADOR no encontrándose facultado este último para reclamar por ninguno de los conceptos recién enunciados.

El propietario del lote adquirido mediante el presente BCV o trasferencias posteriores, toma conocimiento de que el SERVICIO DE AGUA POTABLE comenzará a generar gastos de mantenimiento a partir del 01/01/2018 o con la habilitación de la red, lo que ocurra primero, independientemente de que se haya solicitado o no la conexión del medidor respectivo. El monto a abonar será definido por la prestadora del servicio y corresponderá al básico vigente en ese momento.-----

**NOVENA: ADHESION AL CODIGO DE EDIFICACION**

El comprador se obliga a adherirse al código de edificación, planeamiento urbano y ordenamiento territorial desarrollado por la empresa AGOSTINI DESARROLLOS INMOBILIARIOS SRL que se firma en este mismo acto como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen, se compromete a respetar cada una de las cláusulas del mismo y sus modificaciones futuras.-----

**DECIMA: ADHESION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL**

El comprador conoce y acepta íntegramente el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial (El Bosque del Ceibal), al cual adhiere, comprometiéndose a respetar cada una sus cláusulas y sus modificaciones futuras.--

**UNDECIMA: “DOMICILIO Y JURISDICCION”**

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, renunciando a todo otro

fuera o jurisdicción, que por las personas o cosas pudiere corresponderles, constituyendo domicilio legal en los arriba denunciados, para todos los efectos emergentes del presente Contrato.-----

En prueba de conformidad, suscriben dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de San Salvador de Jujuy a los 08 días del mes de Marzo de 2017.

---

DNI

---

JUAN CARLOS AGOSTINI  
DNI 11.256.840

**EJEMPLO**  
**BOLETO DE COMPRA VENTA**  
**PAGO CONTADO**  
**BARRIO CERRADO**  
**EL BOSQUE DE EL CEIBAL**



## CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre JUAN CARLOS AGOSTINI, DNI. 11.256.840, con domicilio legal en calle José de la Iglesia N° 1390, Barrio Cuyaya, de la ciudad de San Salvador de Jujuy, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, en el marco de las facultades conferidas en el artículo 8 del mencionado F.B.D.C, en adelante llamado “EL VENDEDOR”, por una parte; y por la otra, la señora [REDACTED] [REDACTED] DNI [REDACTED], soltera, domiciliada en [REDACTED], Barrio [REDACTED], localidad de [REDACTED], Provincia de [REDACTED] y en adelante llamado “EL COMPRADOR”, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA de inmueble, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

### PRIMERA: “OBJETO”

“EL VENDEDOR”, vende, cede y transfiere a “EL COMPRADOR”, un lote terreno ubicado en el **Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”**, Departamento. de San Antonio, provincia de Jujuy, el que se encuentra identificado catastralmente como **PARCELA [REDACTED] PADRON [REDACTED]**, con una superficie total de 750 metros cuadrados según Plano de Mensura y División para afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial aprobado por la Dirección Provincial de Inmuebles con el N° 17052 el día 03 de Febrero de 2017, Expediente N° 0516-1147/2015, del cual “EL COMPRADOR” manifiesta conocer su contenido y lo acepta de conformidad íntegramente. Se deja expresa constancia que el anteproyecto firmado pasa a formar parte integrante del presente contrato con el sólo fin de la individualización del lote mencionado.-----

### SEGUNDA: PRECIO.

El precio total de esta compraventa se fija en la suma de **PESOS [REDACTED]** [REDACTED] (\$ [REDACTED].-) los cuales se abonan en este acto en dinero en efectivo.-----

### TERCERA: POSESION – ESCRITURACION.

La posesión efectiva del bien raíz y la tradición traslativa de dominio del inmueble se otorgará al momento de la escrituración, la cual deberá efectivizarse dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la cancelación por parte de EL COMPRADOR del precio convenido y una vez que se encuentre aprobado el Barrio Cerrado ante los Organismos públicos intervinientes. Los gastos de sellados y demás impuestos, tasas, contribuciones provinciales, municipales o nacionales que correspondieran al Lote adquirido, serán sufragados en su totalidad por EL COMPRADOR, quedando liberado expresamente el VENDEDOR de

abonar los mismos. En el caso de que EL COMPRADOR cancelara el pago de la totalidad del terreno y el plano aún no estuviera aprobado, es obligación de EL VENDEDOR notificar a EL COMPRADOR cuando se produzca la mencionada aprobación administrativa del mismo. Una vez producida la aprobación y posterior notificación por parte de EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, éste último se compromete a escriturar dentro de los treinta (30) días posteriores de ser notificado. En el caso de que EL COMPRADOR no concurra a celebrar la escrituración dentro del término de treinta (30) días, posteriores a dicha notificación, deberá abonar indefectiblemente al VENDEDOR una multa de PESOS UN MIL MENSUALES en concepto de cláusula penal por la mora injustificada incurrida y eventuales daños y perjuicios ocasionados a EL VENDEDOR. La obligación de escriturar será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que se resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que le otorgue Escritura Pública, caso contrario, la obligación se resolverá en pagar daños y perjuicios (cfme. Art. 777 Código Civil y Comercial de la Nación). **Se deja establecido mediante el presente contrato que “EL VENDEDOR” designará el escribano público para que efectúe la escrituración del lote en cuestión.**-----

**CUARTA: “DE LAS OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA EJECUCION DE LA OBRA”**

“EL COMPRADOR” deberá GESTIONAR Y OBTENER EXPRESA AUTORIZACION PREVIA Y POR ESCRITO DE “EL VENDEDOR” para construir, ampliar, demoler, realizar movimientos de tierra, forestar, deforestar y realizar cualquier otro tipo de obra en el lote adquirido. A fin de que el proyecto pueda ser considerado por “EL VENDEDOR” para su aprobación, “EL COMPRADOR” deberá presentar por duplicado y suscripta por el propietario y profesional interviniente, la siguiente documentación:

- c. Plano del terreno con medidas y ubicación de la silueta del proyecto a ejecutar.
- d. Proyecto o anteproyecto en escala 1:100, con plano de cada planta con medidas de ambientes, patios y muros, indicando claramente los materiales a utilizar y las distancias a la línea de frente.

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por “EL VENDEDOR”. De verificarse el inicio de obra sin la correspondiente autorización, se aplicará una multa cuyo importe será equivalente al valor de dos bolsas de cemento por día corrido a partir de la notificación a “EL COMPRADOR” y hasta que el mismo regularice su situación ante las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios SRL.

Una vez iniciada la obra, se requiere la terminación de la fachada exterior hasta el nivel de revoque fino o revestimiento, según corresponda al proyecto autorizado, en un plazo máximo de 24 meses. Las terminaciones exteriores deberán estar en armonía con el entorno inmediato natural y urbanístico, tanto en color, materiales empleados y en estilo arquitectónico.

**QUINTA: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”**

Tratándose de un desarrollo destinado **únicamente a Vivienda familiar**, ambas partes convienen expresamente que “EL COMPRADOR” toma a su cargo las siguientes obligaciones: 1) Las construcciones a levantarse serán tipo chalet, de no más de 7 metros de altura; 2) Queda prohibido subdividir el inmueble y/o someterlo al régimen de propiedad horizontal y/o efectuar en el mismo construcciones precarias, viviendas prefabricadas, industrializadas, pre moldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc. **SALVO AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO POR PARTE DEL VENDEDOR.** 3) Mantener el bien desmalezado y limpio, parquizado y en buenas condiciones de ambientación. 4) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al barrio, a saber: gas, cloaca, teléfono, pavimento, desagües pluviales, etc. 5) No derribar árboles existentes en las veredas. 6) Se prohíbe terminantemente quemar basura o desmalezar el terreno mediante fuego. Si por cualquier causa un incendio se originare en el terreno objeto del presente, se presumirá que el mismo ha sido provocado por “EL COMPRADOR” hasta tanto éste pruebe fehacientemente su falta de culpa y dolo en el incendio. Las consecuencias dañosas del siniestro deberán ser soportadas del peculio del “COMPRADOR”. 7) “EL COMPRADOR” deberá colocar un tanque de agua de no menos de mil litros. 8) “EL COMPRADOR” recibe de conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador. 9) Por la aplicación de la excepción establecida en el art. 34 de la ley N° 2903/72, la línea de edificación en los lotes deberá distar no menos de tres metros de la línea de cierre. Tal restricción deberá figurar en todo instrumento traslativo de dominio.

El adquirente asume las obligaciones emergentes del *REGLAMENTO INTERNO PARA ADQUIRENTES O COMPRADORES DE LOTES DEL BARRIO PRIVADO DENOMINADO “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”*, que se firma en este mismo acto como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen.

Las obligaciones establecidas en la presente cláusula subsistirán aún en caso de ser pagado y escriturado el lote, debiendo transcribírsele íntegramente en las escrituras de dominio, inclusive cuando sean transferidas por cualquier título a tercero, conforme a lo convenido en la cláusula CUARTA. El incumplimiento de la presente cláusula – según la gravedad de la falta – dará lugar a la rescisión del contrato.

El comprador manifiesta conocer las características topográficas y altimétricas del lote objeto del presente contrato y presta su entera conformidad a las mismas. -----

**SEXTA: SERVICIOS E IMPUESTOS.**

A partir de la fecha del presente, los servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de residuos, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto o servicio que correspondiere,

serán a cargo de EL COMPRADOR no encontrándose facultado este último para reclamar por ninguno de los conceptos recién enunciados.

El propietario del lote adquirido mediante el presente BCV o transferencias posteriores, toma conocimiento de que el SERVICIO DE AGUA POTABLE comenzará a generar gastos de mantenimiento a partir del 01/01/2018 o con la habilitación de la red, lo que ocurra primero, independientemente de que se haya solicitado o no la conexión del medidor respectivo. El monto a abonar será definido por la prestadora del servicio y corresponderá al básico vigente en ese momento.-----

**SEPTIMA: ADHESION AL CODIGO DE EDIFICACION**

El comprador se obliga a adherirse al código de edificación, planeamiento urbano y ordenamiento territorial desarrollado por la empresa AGOSTINI DESARROLLOS INMOBILIARIOS SRL que se firma en este mismo acto como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen, se compromete a respetar cada una de las cláusulas del mismo y sus modificaciones futuras.-----

**OCTAVA: ADHESION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL**

El comprador conoce y acepta íntegramente el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial (El Bosque del Ceibal), al cual adhiere, comprometiéndose a respetar cada una sus cláusulas y sus modificaciones futuras.--

**NOVENA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que por las personas o cosas pudiere corresponderles, constituyendo domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento. -----

En prueba de conformidad, suscriben dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de San Salvador de Jujuy a los 08 días del mes de Marzo de 2017.

\_\_\_\_\_  
DNI \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
JUAN CARLOS AGOSTINI  
DNI 11.256.840

**EJEMPLO**  
**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**  
**BARRIO CERRADO**  
**EL BOSQUE DE EL CEIBAL**

## **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”**

### **Capítulo I OBRAS**

#### **ARTÍCULO 1: ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

Las normas que integran el presente Código rigen para toda obra o edificación, nueva y/o ampliación, modificación o reforma de la existente, a realizarse dentro de la "unidad particular" comprendida en el ejido de “**El Bosque de El Ceibal**” en cualquiera de sus etapas. Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios de unidades de El Bosque de El Ceibal, sin perjuicio de la observancia de las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes sobre el particular.

A los fines del cumplimiento técnico y operativo de las disposiciones del presente Código, **AGOSTINI DESARROLOS INMOBILIARIOS SRL**, en adelante **ADI SRL**, será la autoridad de aplicación del mismo durante un plazo mínimo de 10 (diez) años contados a partir del 1 de enero del año 2016, vencido el mencionado plazo, y constituido el Consorcio de Propietarios de El Bosque de El Ceibal o cualquiera sea el nombre que se le dé, éste pasará a ser la nueva autoridad de aplicación, caso contrario, la función seguirá siendo ejercida por **ADI SRL** hasta su constitución.

#### **ARTÍCULO 2: REQUISITOS PARA INICIAR OBRAS PARTICULARES**

Para realizar obras particulares, sean éstas nuevas y/o ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes, el propietario deberá presentar una carpeta suscripta por él y por el profesional interviniente, incluyendo los siguientes requisitos y documentación:

- a. Fotocopia de la escritura traslativa de dominio o del boleto de compraventa de la “unidad particular”.
- b. Certificado de conexión de agua expedido por **ADI SRL**.
- c. Amojonamiento realizado por un profesional competente.
- d. Comprobantes de Libre Deuda de pagos de impuesto inmobiliario, tasas municipales, agua potable y gastos comunes si hubieren.
- e. Anteproyecto de obra (escala 1:100) por triplicado para su aprobación por **ADI SRL** y con carácter previo a la aprobación del Colegio Profesional respectivo y la Comisión Municipal de San Antonio, conteniendo:
  - Identificación del propietario.
  - Nombre y matrícula del profesional interviniente.
  - Identificación de la “unidad particular”.
  - Factor de ocupación del suelo y factor de ocupación Total: **FOS y FOT**.
  - Orientación.
  - Retiros desde Línea de frente.
  - Tratamiento de los árboles y forestación existente.
  - Tendedero y parrillas.
  - Pilar para conexión de redes domiciliarias.
  - Canasto para guarda de residuos domiciliarios.
  - Garaje y/o guarda coche.
  - Altura sobre el nivel de la calle.
  - Cota de desagües.
  - Pileta de natación, instalación del tratamiento del agua.

### **ARTÍCULO 3: APROBACIÓN DE PROYECTOS**

ADI SRL se reserva el derecho de aprobación del anteproyecto de futura obra. Después de aprobado el anteproyecto, el propietario podrá diligenciar ante los organismos competentes, la aprobación del proyecto definitivo. No podrá iniciarse en "El Bosque de El Ceibal" ninguna obra sin presentar a ADI SRL los planos aprobados y las constancias del pago de tasas y/o derechos Municipales y profesionales que correspondan.

### **ARTÍCULO 4: PERMISO DE INICIACIÓN DE OBRA**

Una vez aprobado el proyecto de acuerdo a lo establecido en los artículos 2 y 3, para iniciar la obra se deberá solicitar un "Permiso de Inicio de Obra" a ADI SRL. Con el permiso otorgado, el propietario podrá dar inicio a la obra y deberá exhibirlo en el pilar de entrada de energía eléctrica junto al cartel de obra (1.50mx1.00m), con el nombre, título y matrícula del profesional actuante, nombre del propietario, y número de expediente municipal, el cual deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra.

### **ARTÍCULO 5: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO APROBADO**

Toda modificación al proyecto aprobado deberá ser informada a ADI SRL para su consideración y aprobación, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo originariamente aprobado, mientras no se conceda la presente autorización.

### **ARTÍCULO 6: PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

A partir de la obtención del "Permiso de Inicio de Obra", según lo indicado en artículo 4, se establece un plazo máximo de veinticuatro (24) meses para la ejecución de la obra. Este plazo podrá ser ampliado a pedido del propietario ante ADI SRL, si demostrare que el mismo reconoce causa justificada. Transcurrido el plazo de veinticuatro meses, o la ampliación autorizada, sin que haya concluido la obra, el propietario deberá abonar una multa mensual en efectivo equivalente a cinco (5) Bolsas de cemento, a ADI SRL.

## **Capítulo II RESTRICCIONES**

### **ARTÍCULO 7: CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS**

Dentro del ejido de El bosque del Ceibal sólo se permite la construcción de una única vivienda unifamiliar en cada "unidad particular". Salvo expresa autorización y por escrito emitida por ADI SRL.

### **ARTÍCULO 8: DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES**

Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de casa de comercio, hoteles, pensiones, departamentos, locales en los que se ejerzan actividades profesionales y/o comerciales, o boxes, como así también de gallineros, criaderos de animales, tales como conejeras, palomares y/u otros animales de granja, y toda otra construcción que no responda al único y exclusivo carácter de vivienda unifamiliar.

Salvo expresa autorización y por escrito emitida por ADI SRL.

### **ARTÍCULO 9: SUPERFICIES EDIFICABLES**

Las edificaciones destinadas a vivienda, incluyendo columnas de galerías, quinchos, bordes interiores de piletas de natación, lavaderos, tendaderos, gabinetes para filtros y comandos de pileta de natación, bombas de agua, parrillas y construcciones auxiliares, deben obligatoriamente dejar, dentro de 3

cada “unidad particular”, los siguientes "retiros", que también están gráficamente descriptos en el Anexo I:

a. Frente

Franja libre total mínima de (3) metros, medida desde la Línea Municipal. Se entenderá como frente del lote, en todos los casos, aquel lado lindante con la calle de circulación.

b. Laterales

En caso de ubicar la vivienda sobre alguno de los laterales y divisorio de parcela, deberá realizar la terminación de la pared colindante, con revoque fino pintado o algún tipo de revestimiento plástico.

c. Lote en esquina

Se dejará una franja total mínima de (3) metros de ancho sobre la calle donde se ubica el ingreso principal de la vivienda, estableciéndose además un retiro de (1) metros de ancho sobre la calle lateral.

d. Superficie mínima

La edificación de la vivienda tendrá una superficie mínima de cincuenta (50) metros cuadrados.

Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (Máximo): 0.80

Se establece un Factor de Ocupación Total (Máximo): 1.6

e. Construcciones auxiliares

No se permite la realización de ningún tipo de construcción o partes auxiliares en los retiros libres de los lotes ej. garaje

f. Momento de Edificación

La construcción de asadores, garaje, parrillas, quinchos, vestuarios y piletas de natación, podrá realizarse con anterioridad o posterioridad a la edificación de la vivienda unifamiliar.

#### **ARTÍCULO 10: VOLÚMENES MÁXIMOS EDIFICABLES**

Los volúmenes máximos de edificación quedan especificados en el Anexo II. Por sobre los volúmenes edificados máximos no se permitirán que sobresalgan antenas de radio y televisión, chimeneas y conductos de ventilación, según lo establecido en artículo 11, los cuales deberán ser tratados arquitectónicamente con el resto de la obra. No se permite que queden visibles a la vista tanques de fibrocemento o premoldeados, como así tampoco las cañerías de entradas y salidas a cualquier tipo de tanque de agua.

#### **ARTÍCULO 11: ALTURA DE EDIFICACIÓN**

En cada “unidad particular” no podrá edificarse por encima de la altura máxima de edificación que se limita a siete (7) metros como máximo, según se indica en el Anexo II. Solo se permite que, por encima de la altura máxima de siete (7) metros sobresalgan chimeneas, conductos de ventilación, antenas de radio y televisión, las que no deberán superar una altura de 1,20 metros desde la altura máxima de la edificación. Las alturas máximas de edificación se tomarán desde el punto más alto del terreno natural, salvo que esté por debajo del nivel de la calle, en cuyo caso se tomará desde este último.

#### **ARTÍCULO 12: MATERIALES PERMITIDOS**

ADI SRL autorizará la utilización de los materiales que a su juicio reúnan las condiciones de seguridad y arquitectónicas indispensables. No se permite efectuar construcciones precarias, viviendas pre-fabricadas, pre-industrializadas, pre-moldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc.

De autorizarse el uso de cubiertas de chapa galvanizada, en el caso de que éstas estuvieran a la vista deberán ser repintadas, caso contrario, deberán taparse con el muro de carga de la cubierta.

Salvo expresa autorización y por escrito emitida por ADI SRL. 4



### **ARTÍCULO 13: TECHOS Y FACHADAS**

Los techos y fachadas deberán observar una armoniosa relación de volúmenes, llenos, vacíos y colores.

### **ARTÍCULO 14: GUARDA COCHE**

El propietario debe proveer la disponibilidad de un área dentro de su lote para el estacionamiento de automóviles.

La forma o diseño de las entradas vehiculares a los guarda coche estarán sujetas a las normas de aprobación establecidas por ADI SRL. Se tendrá en cuenta, en todos los casos, la ubicación del arbolado existente, el cual no podrá ser erradicado bajo ningún concepto salvo autorización expresa y escrita de ADI SRL.

### **ARTÍCULO 15: QUINCHOS**

Queda permitida la construcción de un quincho dentro del lote de acuerdo a las restricciones previstas en el presente Código, el cual deberá contar con la aprobación de ADI SRL.

### **ARTÍCULO 16: EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS**

Se podrá instalar equipos de filtrado, aire acondicionado, columnas de enfriamiento y cualquier otro elemento electromecánico. En todos los casos deberán ser silenciosos, de modo tal que su funcionamiento no perturbe a los ocupantes de las casas vecinas.

### **ARTÍCULO 17: TANQUE DE RESERVA DE AGUA**

El propietario deberá colocar un tanque de reserva de agua potable con una capacidad no menor de 1000 (mil) litros.

### **ARTÍCULO 18: TRATAMIENTO DE AGUAS CLOACALES**

Las instalaciones para el tratamiento de líquidos cloacales o aguas servidas se ejecutarán en un todo de acuerdo a las reglas del arte y las normas municipales vigentes, no pudiendo existir ningún tipo de drenaje hacia ríos, arroyos, cunetas, etc..

### **ARTÍCULO 19: RIEGO DE PARQUES Y JARDINES**

Para el riego de parques y jardines se deberá tener especial cuidado de no producir deslizamientos que puedan provocar anegamientos o charcos de aguas en los predios vecinos o en cualquier otro lugar que no sean aquellos específicamente previstos para la circulación o desagote de las aguas.

### **ARTÍCULO 20: CERCOS**

Los terrenos deberán ser limitados. Los límites deberán construirse únicamente con sujeción a las siguientes restricciones y a las que establezca ADI SRL:

a. Frente Se podrá construir una pared de no más de 1,00 m de altura más cerco verde o transparente, esta deberá tener una terminación de primera calidad, revoque fino y pintado, ladrillo visto, revestimiento plástico o revestimiento de piedra o laja.

b. Laterales

Los cercos se podrán realizar únicamente bajo la forma de cercos verdes apoyados sobre cualquier tipo de hilos y/o mallas de alambre tradicional, y dichos alambres o mallas no podrán exceder de 2,0 m. de altura.

c. En ningún caso las plantaciones podrán sobrepasar la "línea de frente" o laterales de la parcela.

d. Está absolutamente prohibido construir medianeras con materiales de albañilería.

#### **ARTÍCULO 21: FORESTACIÓN**

Si con la construcción o reforma proyectadas pudiere afectarse árboles existentes en el terreno, el propietario deberá tratar de conservarlos. De no resultar ello posible, tendrá que solicitar autorización a ADI SRL, para buscar la solución que menos daño ecológico produzca.

Durante la construcción del parque, el propietario no puede utilizar la vereda ni la calle como depósito de tierra ni de plantas. Tampoco puede utilizar los parques o terrenos de los vecinos, salvo que tuviere autorización por escrito del propietario. Análogamente, todos los restos vegetales (ramas, troncos, raíces, etc.) provenientes de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propietario, no podrán ser depositados en los terrenos vecinos ni en la calle.

Lo anterior significa que dichos restos no serán retirados por el recolector de la comisión municipal de san Antonio, si no se realiza previamente el embolsado dispuesto, haciéndose los propietarios pasibles a las sanciones previstas para estas infracciones.

#### **ARTÍCULO 22: PILETAS DE NATACIÓN**

Los planos de construcción de la pileta de natación y su ubicación deberán ser presentados, para su aprobación, a ADI SRL. Esos planos deberán prever que el desagote de la pileta de natación se realice en un pozo absorbente destinado a tal fin; como alternativa, podrá utilizarse como método de desagote el uso del agua de la pileta de natación como provisión del riego por aspersión sobre la propia "unidad particular". Asimismo en el plano respectivo deberá figurar el tipo de cañería, recorrido y lugar de Desagüe.

Es obligatorio contar en la pileta de natación con un sistema de bombas y filtros para el adecuado mantenimiento y limpieza del agua con el objetivo darle un uso más adecuado, racional y provechoso.

#### **ARTÍCULO 23: CARTELES DE OBRAS Y OTROS**

Sólo podrán colocarse carteles de obra mientras dure la construcción de la misma, con un tamaño máximo de 1,00 metros de alto por 1,50 metros de ancho.

ADI SRL podrá autorizar a las empresas que patrocinen eventos deportivos, la colocación de carteles de publicidad, por períodos a acordar, dentro de los espacios destinados a actividades recreativas, sociales y/o deportivas.

Los carteles de alquiler o venta serán colocados dentro de cada "unidad particular", previa autorización de ADI SRL. Su tamaño no podrá ser superior a 0,80 metros de alto por 1,20 metros de ancho, debiendo ser retirados inmediatamente después de producida la venta o el alquiler.

#### **ARTÍCULO 24. TERRENOS SIN CONSTRUCCIÓN**

Hasta que comience la construcción de la obra en la "unidad particular, el propietario deberá mantener el terreno libre de basura y en perfecto estado de limpieza, y no podrá hacer en el mismo acopio de materiales. El propietario de la vivienda unifamiliar tiene la obligación de que el césped de su "unidad particular" se encuentre debidamente cortado. En caso de incumplimiento de ese deber, El propietario deberá pagar una multa en efectivo equivalente a 4 bolsas de cemento mensuales. 6

### **Capítulo III NORMAS OPERATIVAS**

#### **ARTÍCULO 25: REQUERIMIENTOS PREVIOS**

Para poder iniciar los trabajos de ejecución de la obra deberán cumplirse los siguientes requerimientos previos:

a. Construir una casilla para obrador y un gabinete sanitario para uso del personal de obra. A tal fin el profesional responsable deberá presentar un croquis de ubicación y características constructivas de los mismos.

Esta casilla y gabinete sanitario deberán ser desmontados inmediatamente después de finalizada la obra y deben respetarse las superficies libres indicadas en artículo 9.

b. ADI SRL queda facultada para desmontar esas instalaciones cuando no se hayan cumplimentado los requisitos correspondientes, siendo a cargo del propietario los costos que dicha tarea ocasione.

#### **ARTÍCULO 26: ACCESO DE VEHÍCULOS**

Todo acceso al Bosque del Ceibal deberá realizarse ingresando únicamente por las entradas habilitadas a tal fin.

Queda terminantemente prohibido forzar o romper cerraduras o candados de los accesos habilitados.

#### **ARTÍCULO 27: UTILIZACIÓN Y DEPÓSITO DE MATERIALES**

Para el manejo y operatoria de los materiales y equipos de construcción deberán observarse los siguientes cuidados:

a. No depositar o utilizar materiales o equipos en la vía pública, terrenos linderos, espacios comunes, cunetas, zanjas, o en cualquier otro diferente a la “unidad particular” en la cual se esté por ejecutar trabajo alguno, o se encuentre en construcción, la obra previamente autorizada.

b. Durante el período que dure la construcción, se deben mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias, libres y despejadas de obstrucciones.

c. Mantener muy especialmente la limpieza de calles y predios linderos.

d. En caso de suspensión de los trabajos, se deberá dejar el terreno libre de materiales y de equipos de trabajo, efectuando el cierre de obrador y, muy particularmente del acceso al interior de la obra, evitando así la posibilidad de que puedan sufrir accidentes las personas que circunstancialmente lleguen a transitar por el predio. De ocurrir algún accidente por negligencia en el cumplimiento de estas disposiciones, el propietario de la obra asume la obligación de responder por los daños ocasionados.

e. No realizar, sin la autorización correspondiente, la incineración de ningún tipo de material.

En caso de incumplimiento, ADI SRL intimará a la inmediata remoción de los materiales y/o equipos de trabajo ubicados en lugares no permitidos. Si en el plazo otorgado no se cumpliera con el hecho objeto de la intimación, ADI SRL queda facultada a proceder a esa remoción, con cargo al propietario infractor de los gastos que esta tarea origine, y sin perjuicio de cualquier otra sanción que pueda corresponder de acuerdo con lo previsto en el presente Código.

#### **ARTÍCULO 28: PERSONAL DE OBRA**

El personal que ingrese en este carácter, deberá observar las siguientes reglas:

a. Someter su comportamiento y conducta a las normas de seguridad y control vigentes en cada momento.

b. Transitar únicamente por las calles o senderos habilitados, respetando las normas de circulación válidas para vehículos y peatones.

## **Capítulo IV RESPONSABLES - CUMPLIMIENTO - SANCIONES**

### **ARTÍCULO 29: RESPONSABLES**

Además de ser el propietario el único responsable ante la empresa ADI SRL, por el fiel cumplimiento de las normas establecidas en el presente Código, será solidariamente responsable de lo que actúen y/o realicen Directores de Obra, Constructores y Contratistas, especialmente cuando se trate de daños a terceros o a bienes del barrio, ello sin perjuicio de aplicación de la legislación vigente sobre la materia. Asimismo, la responsabilidad que pudiera alcanzar a cualquiera de sus empleados y/o contratista, no exime al propietario de las responsabilidades que como tal le corresponden por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, que están previstas en el presente Código.

### **ARTÍCULO 30: PODER DE POLICIA Y VERIFICACION**

El propietario autoriza irrevocablemente a ADI SRL a ingresar en cualquier momento a la obra para verificar el cumplimiento del presente Código y detectar en forma temprana los posibles desvíos.

ADI SRL cuenta con poder de policía y sancionatorio en todo lo referente a las inobservancias de este Código, se notificará al propietario la falta cometida intimando su corrección y las sanciones correspondientes de acuerdo a la gravedad de la falta.

### **ARTÍCULO 31: SANCIONES**

ADI SRL podrá aplicar las siguientes sanciones de acuerdo a la gravedad de la falta:

- a. Una multa diaria, cuyo importe fijará la ADI SRL, la que cesará una vez cumplido lo requerido.
- b. Paralización de la obra que se ejecute en contravención del presente Código, con impedimento de acceso de materiales, contratista y personal.
- c. Prohibición de acceso al personal que infrinja lo dispuesto en el presente Código.
- d. Corte de los servicios que brinda la ADI SRL, hasta tanto no se reparen los hechos o infracciones que dieron lugar a las faltas cometidas.

Las sanciones aquí previstas podrán ser impuestas en forma acumulativa y sin perjuicio de cualquier otra que pudiera aplicar la ADI SRL.

### **ARTÍCULO 32: CUMPLIMIENTO**

ADI SRL, queda facultada para vigilar el estricto cumplimiento del presente Código. A tal fin y previa intimación al propietario, podrán:

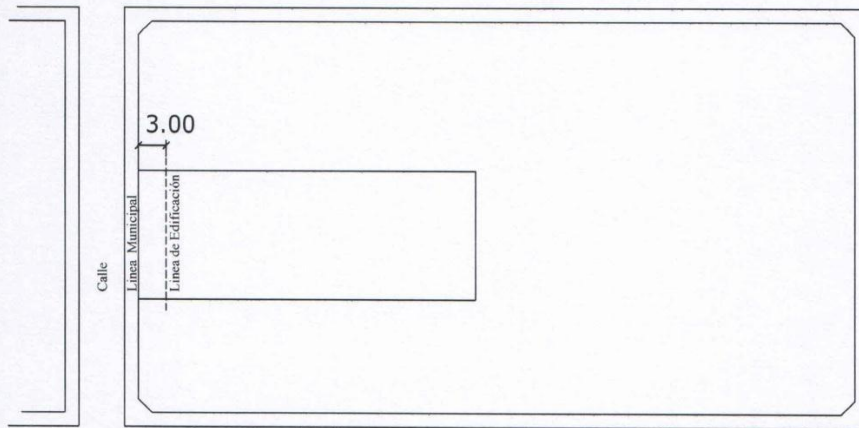
- a. Demoler y/o retirar y/o desmontar y/o remover todos aquellos elementos que se encuentren en contravención a lo dispuesto.
- b. Sellar cañerías de drenaje.
- c. Retirar carteles.
- d. Proceder a la limpieza de lotes baldíos y/o materiales y equipos.
- e. Realizar a ese fin cualquier otra tarea de las previstas en este Código.

En todos estos casos los costos y cargos que se originen serán con cargo al propietario de la unidad particular. 89

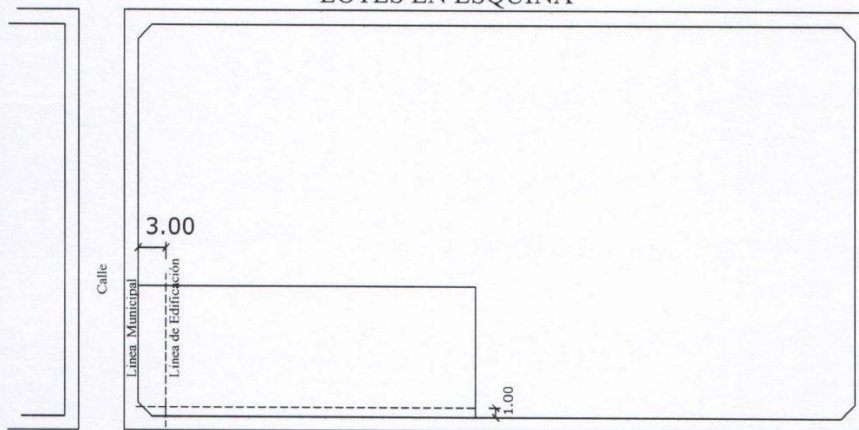
# ANEXO N° 1

Superficies Edificables  
Retiros-Linea de Edificación

## LOTES ENTRE MEDIANERAS

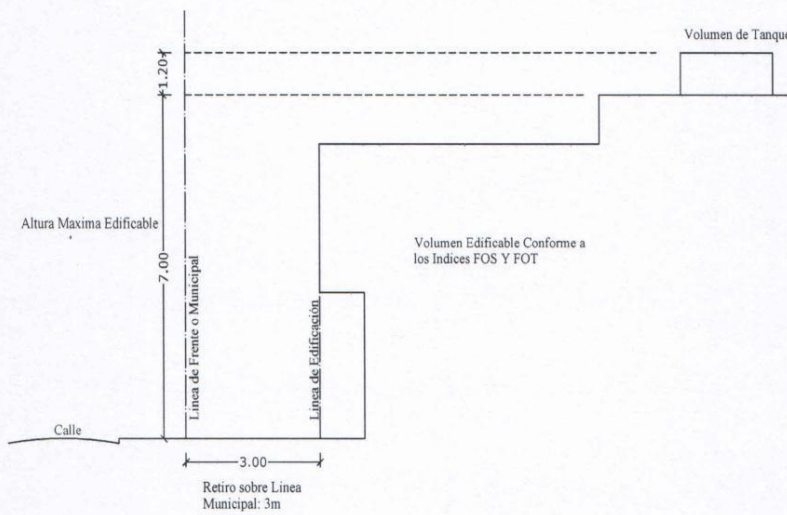


## LOTES EN ESQUINA



# ANEXO N° 2

Volumén Edificable  
Alturas Máximas



**EJEMPLO  
REGLAMENTO DE AGUA  
BARRIO CERRADO  
EL BOSQUE DE EL CEIBAL**

## **REGLAMENTO INTERNO PARA ADQUIRENTES O COMPRADORES DE LOTES DEL BARRIO CERRADO “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”.**

“EL COMPRADOR” y en el marco del contrato de Fideicomiso “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, Ley Nacional N° 24.441, Artículo 2662 del Código Civil, las Leyes Provinciales N° 4090, 4396/88 y Decreto Provincial N° 3218/95 “Marco regulatorio para la concesión de agua potable”( Art. 5° y cctes), adquirente de un lote del Barrio Cerrado denominado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, que surge (*o resultante*) del inmueble cuya nominación catastral es: CIRCUNSCRIPCIÓN 1 – SECCIÓN 4 – LOTE 563 – PADRÓN C-3780 ubicada en el departamento de San Antonio, de la Provincia de Jujuy”, y en adelante llamado “EL ADQUIERENTE” del lote, formula expresamente su ADHESION al REGLAMENTO INTERNO DEL BARRIO CERRADO “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, el cual tiene como finalidad primordial asegurar la más racional y provechosa provisión y utilización del agua potable para todos los propietarios de los lotes que integran “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”; el que se regirá por las cláusulas y condiciones que se detallan a continuación:

**I) MIEMBROS:** El presente Reglamento rige para todos los adquirentes por B.C.V, cesionarios de B.C.V. y propietarios de los lotes que forman parte integrante del Barrio denominado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL” (*cuya nomina se encuentra a disposición de los interesados en Oficinas de Agostini Desarrollos. Inmobiliarios ubicada en calle José de la Iglesia 1390*), quienes se obligan a respetarlo, cumplirlo y utilizar los medios previstos en el presente para hacerlo cumplir por parte de los restantes miembros. Se deja establecido que los adquirentes de los lotes del Barrio cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL” quedan incorporados automáticamente y el mismo será de cumplimiento obligatorio; desde el momento de la firma de los Boletos de Compraventa, Cesión de B.C.V o la Escritura traslativa de dominio.-----

**II) OBJETO:** El Reglamento Interno tiene por objeto asegurar la más racional y provechosa provisión y utilización del agua potable (*ya que en la actualidad se lo hace en forma privada*) para todos los propietarios de los lotes que integran el Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL; y se deja también acordado entre todos sus miembros, que el mismo tendrá vigencia exclusivamente hasta, que el servicio sea provisto directamente por Agua Potable de Jujuy S.E. y/o el Organismo que lo reemplace en el futuro y/o la DESARROLLADORA del Fideicomiso (*AGOSTINI DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L*) transfiera la Administración de la Planta Potabilizadora al Consorcio resultante o Junta de vecinos usuarios de agua ( *u otro nombre que se le otorgue en el futuro*) y/o se cumpla el plazo de vigencia del Fideicomiso “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”(artículo 5.1 F. B.D.C.) y/o se apruebe el emprendimiento ante la Dirección Provincial de Inmuebles, se haya cumplido la condición de subdivisión definitiva de cada uno de los lotes de los Adquirentes por BCV, Cesión de BCV o Escritura traslativa de dominio. Asimismo queda estipulado que este Reglamento Interno no tiene ningún fin de lucro o económico, sino la defensa y el buen régimen del agua potable de los usuarios.-----

**III) DE LA PLANTA POTABILIZADORA:** Todos los propietarios y/o adquirentes de los lotes del Barrio Cerrado “El BOSQUE DE EL CEIBAL” declaran conocer que la Planta Potabilizadora del mismo se encuentra ubicada (hoy) en el inmueble individualizado como CIRCUNSCRIPCIÓN 1 – SECCIÓN 3 – LOTE 985 – PADRÓN C-2385 ubicada en el departamento de San Antonio, de la Provincia de Jujuy, y que la misma responde de manera correcta a los procesos de potabilización, se encuentra en condiciones de producir agua potable y dentro de los rangos de calidad



que rigen para la empresa Agua Potable de Jujuy S.E, de conformidad al “Marco regulatorio para la concesión de agua potable (Decreto Provincial N° 3218/95).-----

**IV) DEL ENCARGADO DE PLANTA.** Los adquirentes de lotes por BCV, Cesionarios de BCV, y/o co-propietarios asumen expresamente el compromiso de **contratar un profesional idóneo**, para la ejecución de los trabajos de potabilización y suministro del agua potable, conexión, reconexión, cortes y cobranza a los co-propietarios del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, que en lo sucesivo se denominara el “**Encargado de Planta Potabilizadora**”. Asimismo por este acto, “EL ADQUIERENTE” presta su entera conformidad a la designación del señor HUGO WALTER GARCIA DNI N° 21.165.954, como Encargado de Planta de El Bosque de El Ceibal **durante el período de transición es decir durante todo el transcurso del año 2017 y/o se cumpla cualquiera de las condiciones establecidas en la clausula II del presente R.I.**), quien permanecerá en su cargo, mientras no sea removido por la mayoría de los adquirentes de lotes del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL” en Asamblea convocada a tales efectos, y/o se produzca la renuncia del SEÑOR HUGO WALTER GARCIA a su función como encargado.-----

**IV. a) TAREAS DEL ENCARGADO DE PLANTA:** **1) Mantenimiento de la planta potabilizadora**, bombas de agua, tanques de reserva de agua, toma de aguas y red de agua; **2) Cobranza del servicio:** se obliga a efectuar la cobranza por el servicio de mantenimiento, conservación y funcionamiento de la Planta Potabilizadora; quedando expresamente notificado por el presente “EL ADQUIERENTE, que la rendición bimestral de gastos y consumo de agua del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, estará a disposición de todos los adquirentes y/o co-propietarios, a partir del día 5 de cada bimestre, en oficinas de A.D.I. SRL, sita en calle José de la Iglesia 1390; lugar donde los adquirentes y/o copropietarios realizaran los pagos por sus respectivos consumos bimestrales. “EL ADQUIERENTE Y/O COPROPIETARIO”, también se obliga por el presente a efectuar su pago en forma bimestral por consumo de agua potable de su lote ubicado en “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, en el domicilio ut supra detallado, antes del día diez de cada mes. En caso de resultar feriado, será el día hábil subsiguiente. La mora en el pago del servicio de Planta potabilizadora se producirá de pleno derecho el día de su vencimiento (día diez del mes siguiente a la toma de lectura de c/bimestre), sin necesidad de interpelación o notificación alguna al co-propietario deudor; **3) Corte de servicios:** En caso de incumplimiento en el pago de dos bimestres consecutivos tanto en el pago del suministro de agua como en la cuota mensual de la compra del lote, “EL ADQUIERENTE y/o COPROPIETARIO” faculta expresamente a Agostini Desarrollos Inmobiliarios SRL (A.D.I. SRL) y/o al Encargado de Planta a cortar el suministro de agua potable a su lote. El costo del restablecimiento del suministro será oportunamente determinado por el Encargado de Planta en cada caso en particular, y a entero costo del copropietario moroso; Por último “EL ADQUIERENTE y/o COPROPIETARIO” acepta delegar dichas facultades expresas en cabeza de A.D.I. SRL y/o del Encargado de Planta. **4) Conexiones y reconexiones** los adquirentes y/copropietarios de Lotes delegan expresamente a A.D.I. S.R.L. y/o al Encargado de Planta **la realización de la Conexión de la Red Maestra** a los Lotes del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, siendo aquella/el las únicas personas autorizadas por todos los adquirentes y/o copropietarios del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, para la realización del mencionado trabajo “EL ADQUIERENTE Y/O COPROPIETARIO” acepta lisa y llanamente que tanto la conexión como la reconexión del suministro de agua potable serán soportado por el/los adquirentes de lotes y co-propietarios del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”. El costo de dichas tareas será determinado prudencialmente por A.D.I. S.R.L. y/o el encargado de Planta. **5) Requisitos para la conexión y/o reconexión:** los requisitos para el pedido de conexión y/o reconexión están disponibles en las oficinas de ADI SRL. **6) Compra de**

**productos:** El encargado de planta efectuara las compras mensuales de insumos para el funcionamiento y mantenimiento de la Planta Potabilizadora, tales como cloro, sulfato de aluminio, etc., y todo otros elementos que sean necesarios o útiles para la correcta potabilización del agua. **7) Pago de la energía:** El Encargado de Planta también efectuará el pago de energía eléctrica necesaria para el correcto proceso de potabilización, cuyo costo será incluido en el canon mensual que cobrara a los copropietarios del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”. **8)** El encargado de planta por si, o a través de algún empleado, será el encargado de los procedimientos de retro lavado, aplicación de cloro, sulfato de aluminio y demás elementos necesarios para el correcto mantenimiento de la planta potabilizadora. **9) Remoción del Encargado:** Transcurrido el período de transición y/o *se cumpla cualquiera de las condiciones establecidas en la clausula II del presente R.D*), los adquirentes y/o copropietarios de lotes de EL BOSQUE DE EL CEIBAL, por mayoría, tienen en cualquier momento, la facultad de remover al encargado de planta, por asamblea convocada a tales efectos, cuando consideren que no efectuó la tarea encomendada de manera eficiente, debiendo notificar al mismo, de dicha circunstancia, por escrito, y con una antelación no menor a 60 días.-

**V) CANON:** El encargado de Planta queda expresamente facultado por “EL ADQUIERENTE y/o COPROPIETARIO” a determinar el costo por potabilización del metro cubico de agua, costo de conexión, costo de reconexión y costo de corte de servicio; asumiendo el encargado el compromiso de informar de forma verbal a los adquirentes y/o copropietarios de lotes de EL BOSQUE DE EL CEIBAL de dicha circunstancia, bimestralmente, al momento en que cada uno de los co propietarios se presenten en las Oficinas de A.D.I SRL, sitas en calle José de la Iglesia 1390 a pagar el canon por sus respectivos consumos bimestrales. El servicio comenzará a generar gastos de mantenimiento para el propietario con la habilitación de la red por parte de la Desarrollista, independientemente de que se haya solicitado o no la conexión. -----

**VI) REUNIONES:** EL ENCARGADO de PLANTA podrá convocar a una reunión con asistencia obligatoria para todos los copropietarios de los inmuebles que integran el Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL” cuando lo crea conveniente por causas debidamente justificadas, se realizará en el domicilio fijado ut supra (José de la Iglesia 1390); deberá llamarse con catorce (14) días de antelación y se realizarán con la asistencia de los copropietarios que concurren; y lo que se resuelva en dicha ocasión , se volcará en un Libro de Actas que llevara a tales efectos, tomando como válido lo que vote la mayoría de los copropietarios presentes; quienes además deberán suscribir el Acta pertinente. No obstante lo precedentemente estipulado, si hubieren situaciones de verdadera urgencia, caso fortuito o fuerza mayor, EL ENCARGADO DE PLANTA podrá adoptar todas las medidas que considere imprescindibles para la normal provisión del servicio de agua potable, habida cuenta que el mismo no puede interrumpirse; y esta decisión será comunicada por escrito en transparente en el domicilio del Encargado, arriba denunciado.----

**VII) OBLIGACIONES de LOS ADQUIRENTES y/o PROPIETARIOS de LOTES:** A) Cada adquirente y/o propietario de lote debe instalar a su entero costo, y para utilidad de su inmueble, un **tanque de agua** de no menos de mil litros antes de empezar la construcción cuyas características, marca y especificaciones técnicas se las indicará el encargado de planta. **El adquirente y/o propietario de lote deberá pedir la conexión a la red de agua únicamente al ENCARGADO DE PLANTA**, quien se encargará de contratar al personal capacitado para realizar dicha tarea. Esta última será a entero costo de los copropietarios de El Bosque de El Ceibal. Los gastos por utilización del agua, riego y/o piletas de natación serán a costa de cada uno de los copropietarios.- B) La potabilización; el mantenimiento; cuidado, protecciones; calidad del servicio de agua y gastos que irroguen las bombas y plantas potabilizadoras de agua que tiene actualmente el predio; o las que se instalen en el futuro; están a cargo y es responsabilidad de los propietarios-usuarios; quienes por el presente reconocen la propiedad exclusiva de las bombas y planta (equipos) en AGOSTINI DESARROLOS INMOBILIARIOS SRL Y/O

FIDEICOMISO EL BOSQUE DE EL CEIBAL; quienes podrán retirarlos del Barrio Cerrado a su costo y sin previo aviso, cuando la empresa Agua Potable de Jujuy S.E. y/o el Organismo que lo reemplace en el futuro provea el servicio de agua potable al Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, y/o *se cumpla cualquiera de las condiciones establecidas en la cláusula II del presente R.I.*, no pudiendo exigir retribución alguna; C) “EL COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE” en su carácter de copropietario del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, será responsable ante SU.SE.PU, Agua Potable de Jujuy S.E y Dirección de Recursos Hídricos de la Provincia de Jujuy, en su calidad de prestador del servicio, del cumplimiento del Decreto Provincial N° 3218/95 denominado “Marco regulatorio para la concesión de agua potable”. D) “EL COMPRADOR Y/O ADQUIRIENTE” de lotes del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL” se obliga a respetar todas y cada una de las CLAUSULAS del presente Reglamento Interno del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”, y manifiesta de manera expresa que los señores Juan Carlos Agostini, DNI.11.256.840, Facundo Agostini DNI 31.687.197, Francisco José Agostini 30.387.185, Horacio Etchecopart DNI 13.245.554, Sal Terrae S.A. y Agostini Desarrollos inmobiliarios S.R.L.; quedan expresamente liberados de toda responsabilidad civil, penal, laboral, administrativa y/o de cualquier tipo por la provisión del servicio de agua potable a los adquirentes y/o copropietarios del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL”. EL BOSQUE DE EL CEIBAL, Juan Carlos Agostini DNI.11.256.840, Facundo Agostini DNI 31.687.197, Francisco José Agostini 30.387.185, Horacio Etchecopart DNI 13.245.554, Sal Terrae S.A. y Agostini Desarrollos inmobiliarios S.R.L, no se responsabilizan por los eventuales daños que pudieran sufrir terceros en sus personas, bienes y derechos con motivo de la calidad del agua. Tampoco responderá por la falta o disminución del suministro de agua por motivos climáticos, de rotura, limpieza y/o mantenimiento del canal, como así también que la falta o disminución del suministro de agua se deba al hecho de terceros por quien no deban responder ni cuando se deba a un caso fortuito o fuerza mayor.-----

**VIII) MORA EN EL PAGO:** Los adquirentes y/o copropietarios de lotes que no abonaren el canon establecido en el la clausula V para la cobertura de gastos de funcionamiento y mantenimiento de planta potabilizadora del Barrio Cerrado “EL BOSQUE DE EL CEIBAL, en el plazo fijado en los puntos 5, 6, 7 y 8), serán constituidos en mora automáticamente, sin necesidad de interpelación alguna, y estarán obligados a abonar la suma adeudada, más una multa del tres por ciento (3 %) diario, que será calculado sobre el importe total de lo que adeudare. La suma que se recaudare en concepto de intereses por mora; se aplicará para solventar los gastos que el encargado de planta que crea necesario y útiles) -----