

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre IRIS LORENA MAZA DNI 24.615.442, 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 MOLLAR**”, en el marco de las facultades conferidas en la Sección VIII del Fideicomiso El Mollar, constituido por Escritura Pública N° 51, otorgada ante el escribano Pablo Esteban Saravia Pérez, Titular del Registro Notarial N° 87 de Esta Ciudad (el que se lee en este acto), en adelante llamado “**EL VENDEDOR**”, por una parte; y por la otra _____, DNI _____, Estado civil Casado/a, con Domicilio en _____ y en adelante llamado “**EL COMPRADOR**”, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA de inmueble, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: “OBJETO”

“**EL VENDEDOR**”, vende, cede y transfiere a “**EL COMPRADOR**”, un lote de terreno ubicado en la urbanización “**EL MOLLAR**”, Departamento Dr. Manuel Belgrano, provincia de Jujuy, el que se encuentra ubicado en el inmueble designado catastralmente como Padrón A – 112830, Circunscripción 5, Sección 1 Parcela 1586. El lote objeto del presente, se individualiza según el Anteproyecto de Urbanización - que se adjunta y firma en este mismo acto - como: **MANZANA** _____ **LOTE** _____, que tiene una superficie total de _____ metros cuadrados.

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** _____ (\$ _____ .-), que ambas partes convienen que se abonará de la siguiente manera:

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

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

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

El PAGO de las cuotas deberá realizarse en dinero en efectivo, en las oficinas del “Fideicomiso EL Mollar”, 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 una vez que se encuentre aprobada la urbanización ante los Organismos públicos intervinientes dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la cancelación de parte del “EL COMPRADOR” del precio convenido, y. 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 la urbanización aún no esté aprobada, 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 mensual equivalente al valor de 100 (cien) litros de nafta súper, 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 la/s cuota/s pactada/s por más de 90 días, 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 del Fideicomiso El Mollar.

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: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”

“EL COMPRADOR” conoce y acepta que la urbanización a localizarse en el inmueble identificado catastralmente como Padrón A – 112830, Circunscripción 5, Sección 1 Parcela 1586, se encuentra dentro del ejido urbano de San Salvador de Jujuy y corresponde a Zona R1a. Residencial Extensiva de interés Ambiental, por lo que se encuentra obligado a respetar y cumplir el Código de Planeamiento Territorial y Urbano y cada una de la Ordenanzas emitidas por la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.

Además de lo mencionado en el párrafo precedente, ambas partes convienen expresamente que “EL COMPRADOR” toma a su cargo que las siguientes obligaciones: 1) Mantener el bien desmalezado y limpio, parquizado y en buenas condiciones de ambientación. 2) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al barrio, a saber: gas, cloaca, teléfono, pavimento, desagües pluviales, etc. 3) No derribar árboles existentes en las veredas. 4) 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”. 5) “EL COMPRADOR” deberá colocar un tanque de agua de no menos de mil litros. 6) “EL COMPRADOR se compromete a colocar con el asesoramiento de un profesional competente, un biodigestor para el tratamiento de los residuos cloacales”. 7) “EL COMPRADOR” recibe en plena conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador. Tal restricción deberá figurar en todo instrumento traslativo de dominio.

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.-----

SEPTIMA: “DECLARACIONES DEL COMPRADOR”

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

Se compromete a contratar un profesional idóneo para la mensura inequívoca del lote adquirido, una vez obtenida la posesión.

Serán a costa del comprador toda obra que se deba realizar sobre el lote adquirido, como ser movimiento de suelo, relleno y compactación, muro de contención, desagües y todas las obras necesarias para una correcta ejecución de su proyecto y serán ejecutadas una vez que se haya tomado posesión y bajo su exclusiva responsabilidad.

El Comprador manifiesta conocer y aceptar el expediente N° 0516-968/2018 por el que tramita la aprobación de la urbanización, y su contenido, Factibilidad Municipal, Factibilidad de Localización, Factibilidad de Provisión de Energía Eléctrica, Factibilidad de Servicios de Agua, Certificado de No Inundabilidad, Factibilidad Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental, Estudios de Suelo, Estudio Hidrológico, Ensayo de Permeabilidad, documentación que se encuentra en las oficinas del Fideicomiso El Mollar para su consulta permanente y se leen en este acto.-----

OCTAVA: “OBLIGACIONES DEL VENDEDOR”

“El VENDEDOR” se compromete a ejecutar y entregar al “COMPRADOR” un lote de terreno con la siguiente infraestructura civil. Apertura, abovedado y enripiado de calles, construcción e instalación de una red de agua para provisión del servicio de agua potable, construcción de una red eléctrica de baja y media tensión, Alumbrado Público y cordón cuneta.

Se deja aclarado en forma expresa que es responsabilidad de cada “COMPRADOR” gestionar, ante los organismos que correspondan, Agua Potable de Jujuy Sociedad del Estado, Empresa Jujeña de Energía SA y la Municipalidad de San Salvador de Jujuy, o las que en el futuro las reemplacen, las conexiones, habilitaciones y permisos individuales.-----

NOVENA: “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.-----

DECIMA: “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 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 días del mes de Marzo de 2019.-----