

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre la empresa **4 SOLES SRL** con domicilio Lavalle N 261 Oficina 7 Barrio Centro de la ciudad de San Salvador de Jujuy, representada en este acto por FRANCISCO JOSE AGOSTINI DNI 30.387.185 en su carácter de apoderado, según consta en Escritura Pública N° 80 de fecha 27 de Mayo de 2016 otorgada por Virginia Bracamonte, Escribana adscripta al Registro Notarial N° 31, en adelante llamado “EL VENDEDOR”, por una parte; y por la otra, el señor [REDACTED] DNI [REDACTED], estado civil soltero, domiciliado en Avda. Senda de Medina Norte N° 691, Barrio San Roque, localidad de Perico, Departamento El Carmen, Provincia de Jujuy y en lo sucesivo denominado “EL COMPRADOR”, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA de inmueble, el que se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones.

PRIMERA: “OBJETO”

“EL VENDEDOR”, vende, cede y transfiere a favor de “EL COMPRADOR”, un lote de terreno ubicado en el loteo denominado “SANTO DOMINGO”, lote que en la actualidad se encuentra sobre el inmueble designado catastralmente como Circunscripción 2 Sección 6 Parcela 259, padrón B-512, ubicado en el distrito Santo Domingo Departamento de El Carmen provincia de Jujuy. El lote objeto del presente contrato, se individualiza según el anteproyecto de Plano de Loteo - que se adjunta y suscribe de plena conformidad en este mismo acto, y se individualiza como: **MANZANA N° [REDACTED] LOTE N° [REDACTED]**, que tiene una superficie aproximada de [REDACTED] metros cuadrados, la cual podría variar en más o en menos un 5% respecto a las medidas que surjan del plano definitivo aprobado por la Dirección Provincial de Inmuebles.

Se deja constancia que el anteproyecto de loteo firmado pasa a formar parte integrante del presente contrato a los objetos de la individualización del lote adquirido.-----

SEGUNDA: “PRECIO”

El precio total de la compraventa es de **PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED])**, los cuales serán abonados en este acto, sirviendo el presente de suficiente recibo en forma. -----

TERCERA: “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. Los 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 UN MIL MENSUALES en concepto de clausula 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 el de pagar daños y perjuicios (cfme. 1187 C.C).

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

CUARTA: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”

Son obligaciones del Comprador, a saber: 1) Mantener el bien desmalezado y limpio, parqueado y en buenas condiciones de ambientación. 2) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al loteo, 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 la utilización del 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 diligencia, inocencia y ausencia de dolo en el siniestro acaecido. Las consecuencias dañosas del siniestro deberán ser soportadas exclusivamente por el “COMPRADOR”. 5) “EL COMPRADOR” recibe de conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador.

Las obligaciones detalladas en la presente cláusula subsistirán aún en caso de ser íntegramente 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.-----

QUINTA: “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 por el que tramita la aprobación de la urbanización, y su contenido, Factibilidad Municipal, Factibilidad de Provisión de Energía Eléctrica, Factibilidad de Servicios de Agua, Certificado de No Inundabilidad, Factibilidad Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental, documentación que se encuentra en las oficinas del Fideicomiso Nuevo Alisos para su consulta permanente y se leen en este acto.-

Se deja aclarado en forma expresa que es responsabilidad y a costa 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 Antonio, o las que en el futuro las reemplacen, las conexiones, habilitaciones y permisos individuales.-----

SEXTA: “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 y Alumbrado Público.

SEPTIMA: “SERVICIOS E IMPUESTOS”

A partir de la fecha del presente, los servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y recolección, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto o servicio que correspondiere, serán a cargo exclusivo de “EL COMPRADOR” sin derecho a reclamar ningún monto por los conceptos enunciados al VENDEDOR.-----

OCTAVA: “DOMICILIO Y JURISDICCION”

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a 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 tres 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 Abril del año 2019.-----

████████████████████
DNI ██████████

FRANCISCO JOSE AGOSTINI

DNI. 30.387.185