



Boleto de Compraventa  
Solares del Valle



**INCREGO**  
INVERSIONES

## BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre las Sras. ESTRELLA MARY MARTINELLI, DNI 5.878.964 (CUIT 27-05878964-5), de estado civil divorciada judicialmente; quien actúa por sí y además en nombre y representación de su condómina MIRTA GLADYS MARTINELLI, DNI 5.182.989 (CUIT 27-05182989-7), de estado civil viuda, ambas domiciliadas en Ruta Provincial 5 y Camino a Cañada La Negra, Ciudad de Villa de Merlo, Partido de Merlo, Provincia de San Luis, a mérito del poder especial que les otorgara mediante Escritura N° 187 de fecha 28 de junio de 2019, autorizada por el Escribano Mariano D´Aloisio, adscripto al Registro Notarial 60 del Departamento Junín, Provincia de San Luis, también actúa por sí y además en nombre y representación de su condómina MARÍA ANTONELA MARTINELLI, DNI 31.803.984 (CUIT 23-31803984-4), de estado civil soltera; domiciliada en Ruta Provincial 5 y Camino a Cañada La Negra, de este partido y provincia, a mérito del poder especial que les otorgara mediante Escritura N° 271 de fecha 16 de Julio de 2016, autorizada por el Escribano Mariano D´Aloisio, adscripto al Registro Notarial 60 del Departamento de Junín, Provincia de San Luis, por una parte y en adelante denominadas la **PARTE VENDEDORA**; y por la otra NOMBRE APELLIDO, CUIL 20-12345678-1, con domicilio en Calle Ejemplo N° 123 7° A, Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominada la **PARTE COMPRADORA**; convienen en celebrar el presente Boleto de Compraventa, en adelante denominado el **BOLETO**, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

### PRIMERA: OBJETO

La PARTE VENDEDORA, vende a favor de la PARTE COMPRADORA UN (1) LOTE DE TERRENO de su copropiedad ubicado en la Urbanización **SOLARES DEL VALLE**, sita en Ruta Provincial 5 y Camino a Cañada La Negra, Partido de Merlo, Departamento de Junín, Provincia de San Luis, Argentina, consistente en una fracción de terreno con todo cuanto contiene plantado y adherido al suelo, que de conformidad al plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, Matrícula N° C.A.S.L. 299, y aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia de San Luis, se designa como **LOTE 4** de la **MANZANA 70**, con una superficie total de 811,64 m<sup>2</sup>, **PADRÓN CATASTRAL 1052208** de la Receptoría de Merlo. Asimismo, se deja establecido que la Urbanización Solares del Valle quedará afectada al régimen del derecho real de Propiedad Horizontal conforme al Código Civil y Comercial, Libro IV, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios, arts. 2073, 2074 y concs.

## **SEGUNDA: PRECIO**

El PRECIO TOTAL que se pacta para la presente venta asciende a la suma de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL (**\$ 1.300.000**), la cual es abonada de la siguiente manera:

**2.1.** La suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (**\$ 350.000**) A CUENTA DEL PRECIO y como principio de ejecución, es abonada por la PARTE COMPRADORA con una reserva online previa de PESOS DIEZ MIL (**\$ 10.000**), y en este acto integra PESOS TRESCIENTOS CUARENTA MIL (**\$ 340.000**) en dinero en efectivo, que la PARTE VENDEDORA percibe de plena conformidad otorgando por el presente suficiente recibo y carta de pago.

**2.2.** El SALDO DEL PRECIO, es decir, la suma de PESOS NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (**\$ 950.000**), la PARTE COMPRADORA se obliga a abonarlo en OCHENTA Y CUATRO (**84**) CUOTAS mensuales y consecutivas de PESOS ONCE MIL TRESCIENTOS DIEZ (**\$ 11.310**), que se ajustarán semestralmente por el Índice General mensual que determine la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). Este ajuste se realizará mensualmente sobre el valor de cada cuota y comenzará a regir a partir del pago de la CUOTA UNO (1), cuyo VENCIMIENTO operará el día DIEZ (**10**) del mes siguiente, y en los mismos días de los meses subsiguientes las restantes cuotas. Dichos pagos deberán ser efectivizados por la PARTE COMPRADORA mediante depósito o transferencia bancaria a la caja de ahorro en pesos de titularidad de la PARTE VENDEDORA, cuyos datos son:

**Entidad:** Banco Supervielle S.A.

**Caja de Ahorro Pesos N°:** 110-2794637-1

**CBU:** 0270110920027946370011

La PARTE COMPRADORA podrá realizar la cancelación total o parcial del saldo cuando ella disponga, tomando como valor la última cuota inmediatamente anterior, mientras haya cumplido todos los ítems de este BOLETO. El pago adelantado parcialmente será imputado a la última cuota de su plan de pago, y así sucesivamente.

## **TERCERA: DECLARACION DE LA PARTE VENDEDORA**

La PARTE VENDEDORA declara bajo juramento que la presente venta se efectúa en base a títulos perfectos, que es exclusiva propietaria del inmueble objeto de este acto, cuya posesión ejercen efectivamente, que no se hallan inhibidas para realizar la presente venta y que el inmueble se halla libre de gravámenes por embargos e hipotecas.

## **CUARTA: TRANSMISION DE POSESIÓN, DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**4.1.** La posesión del inmueble objeto de la presente venta, a excepción de la situación prevista en la cláusula SEXTA, será otorgada dentro de los 15 días corridos de operada la

cancelación total del precio, libre de ocupantes y efectos, siendo recibida de conformidad por el adquirente.

**4.2.** Los impuestos municipales, inmobiliarios o cualquier otra contribución, tasa o gravamen creado o a crearse en el futuro serán abonados por la PARTE COMPRADORA desde la firma del presente.

**4.3.** La PARTE VENDEDORA se compromete a realizar, en el plazo de TREINTA Y SEIS (36) meses contados a partir de la firma del presente BOLETO, las siguientes obras de infraestructura básica dentro de la urbanización: a) Apertura de calles internas; b) Red de distribución de agua; c) Alumbrado público; d) Red de energía eléctrica conforme a las normas de la Empresa Provincial de la Energía (EDESAL). Sin perjuicio de lo expuesto, teniendo especialmente en cuenta la envergadura de las obras a realizar, las vicisitudes propias del clima y la burocracia de los trámites administrativos, LAS PARTES acuerdan un plazo excepcional y adicional de gracia de seis (6) meses de prórroga. Se deja expresamente establecido que todas las obras referidas precedentemente se ejecutarán hasta el ingreso de los lotes, siendo a cargo exclusivo de la PARTE COMPRADORA las obras necesarias dentro de los mismos (pilares y conexiones internas), como así también corren por su cuenta todos los trámites y gestiones con el ente proveedor de los servicios, además, de las conexiones domiciliarias de gas y agua.

**4.4.** La presente venta, tal como se describe en la cláusula PRIMERA, corresponde a un lote ubicado dentro de la Urbanización SOLARES DEL VALLE, y establece una forma de liquidación de expensas diferenciada conforme se trate de (I) lotes que cuentan con toda la infraestructura de servicios o (II) lotes que carecen de los mismos.

(I) Las expensas se corresponden con los gastos inherentes al mantenimiento y mejoras del barrio cerrado.

(II) Las expensas se corresponden sólo a un mantenimiento mínimo de índole forestal. Por tal motivo, el incremento anual no podrá superar el índice del costo de la construcción que estime la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

Por tal motivo, hasta tanto sea conformado el conjunto inmobiliario, la PARTE COMPRADORA se hará cargo de las expensas según se encuentre su caso particular respecto al avance de las obras de infraestructura.

#### **QUINTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

Habiéndose cancelado la deuda, la escritura traslativa de dominio será autorizada por el escribano Miguel D' Aloisio, titular del Registro Notarial 60, sito en la calle Presbítero Becerra 533, de la Ciudad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis, con teléfono número 02656 – 475178 y email: estudioaloisio@merlo-sl.com.ar, estando los gastos y honorarios que dicho

acto implique a cargo total de la PARTE COMPRADORA, a excepción del impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI/AFIP), que deberán abonarlo la PARTE VENDEDORA.

El escribano interviniente deberá citar de modo fehaciente a la PARTE COMPRADORA fijando día, lugar y hora de la firma de la escritura con una anticipación mínima de 15 días.

#### **SEXTA: OPCIÓN DE HIPOTECA**

La cancelación de la cuota N° 40 dará derecho a la PARTE COMPRADORA a requerir la escritura traslativa de dominio, ante el escribano Miguel D´Aloisio, titular del Registro Notarial 60, sito en la calle Presbítero Becerra 533, de la Ciudad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis, con teléfono número 02656 – 475178 y email: estudioaloisio@merlo-sl.com.ar. En tal supuesto, se deberá constituir GARANTÍA REAL DE HIPOTECA sobre el saldo deudor a favor de la PARTE VENDEDORA, entregándose la posesión del inmueble objeto de la presente venta en ese mismo acto, libre de ocupantes y efectos, siendo recibida de conformidad por el adquirente. Los gastos y honorarios que demande la escrituración e hipoteca, serán soportados por la PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto de la Tránsito de Inmuebles (ITI/AFIP) que deberán abonarlo la PARTE VENDEDORA.

#### **SEPTIMA: INCUMPLIMIENTO**

Para el supuesto que la PARTE COMPRADORA no abonare TRES (3) cuotas consecutivas o alternadas, en la fecha convenida en la cláusula SEGUNDA apartado b) del presente, dará derecho a la PARTE VENDEDORA:

**7.1.** A considerar resuelto el presente BOLETO, con pérdidas de las sumas entregadas hasta ese momento que quedaran en su beneficio en concepto de daños y perjuicios.

**7.2.** A considerar la totalidad de la deuda como de plazo vencido y exigir su cumplimiento con un interés compensatorio del TRES PORCIENTO (3%) mensual y un interés punitivo del 5 PORCIENTO (5%) mensual, ambos acumulativos.

#### **OCTAVA: INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES EN LA TOMA DE LA POSESIÓN O NO PRESENTARSE A ESCRITURAR**

**8.1.** Si pasados los TREINTA (30) días desde la citación a la PARTE COMPRADORA para: (a) la toma de posesión y no lo hiciere, y/o (b) hubiera sido citado a escriturar y no concurriere, la PARTE VENDEDORA podrá exigir el cumplimiento del presente BOLETO con más los daños y perjuicios, a cuyo efectos se fija una multa, como cláusula penal (independientemente de la multa por mora establecida en la cláusula SEXTA), del DOS PORCIENTO (2%) mensual sobre el monto total de la venta.

**8.2.** Para el supuesto que la PARTE VENDEDORA no entregare la posesión en término, libre de ocupantes y efectos, y/o no se presentare a la suscripción de la correspondiente escritura traslativa de dominio, la PARTE COMPRADORA podrá exigir el cumplimiento del presente BOLETO con más los daños y perjuicios, a cuyos efectos se fija una multa, como cláusula penal, del DOS PORCIENTO (2%) mensual sobre el monto total de la venta.

## **NOVENA: REGLAMENTO**

La PARTE COMPRADORA declara conocer y aceptar el Código Interno de Edificación que rige en la Urbanización que la PARTE VENDEDORA está desarrollando en el fraccionamiento del que forma parte el lote que por este acto adquiere, obligándose a respetarlo en todas sus partes, a cuyo fin suscribe por separado un ejemplar del mencionado Código Interno de Edificación. Dichas normas serán aplicables a los sucesores universales o particulares de la PARTE COMPRADORA, debiéndose hacer constar dicha circunstancia en todas las escrituras traslativas de dominio del inmueble de la presente venta.

Se establece respecto del Código Interno de Edificación vigente en la Urbanización, que las cláusulas establecidas en los arts. 9 y 18.1, referidas a los plazos que rigen para la solicitud de los permisos para construcción y los plazos para construir, comenzarán a regir desde el momento de toma de posesión o el de terminación de las obras de infraestructura básica de la Urbanización SOLARES DEL VALLE, el que resulte posterior.

Asimismo, la PARTE VENDEDORA, se obliga a notificar fehacientemente a la COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE SOLARES DEL VALLE (CAU) lo establecido entre LAS PARTES en el presente artículo. Dicha notificación será realizada al momento de la toma de posesión, siempre y cuando el Código mencionado en el párrafo anterior se encuentre vigente.

## **DÉCIMA: PROHIBICIONES**

La PARTE COMPRADORA no podrán ceder, transferir, donar, permutar o vender este BOLETO de compraventa sin la autorización dada por escrito por la PARTE VENDEDORA, la que para ser válida deberá constar de fecha cierta y de los datos de identificación de la persona a la que se realiza la cesión, transferencia, etc.

## **DÉCIMA PRIMERA: MORA**

Se pacta la mora automática para las obligaciones asumidas por LAS PARTES en el presente BOLETO sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna y por el solo transcurso de los términos fijados.

## **DÉCIMA SEGUNDA: DOMICILIOS**

LAS PARTES fijan sus domicilios especiales en los consignados anteriormente como reales, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se cursaren, pudiendo modificarse mediante comunicación fehaciente a la otra parte.

## **DÉCIMA TERCERA: JURISDICCIÓN**

A todos los efectos legales del presente BOLETO, LAS PARTES se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción y competencia del juzgado de Competencia Múltiple de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Provincia de San Luis, renunciando expresamente a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles, incluso el federal.

De plena conformidad se suscriben DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Villa de Merlo, Provincia de San Luis, Argentina, el día 12 de Agosto de 2020.