

BOLETO DE COMPRAVENTA

LOTE x - MANZANA N° x

“LA PEDRERA PUERTO GRAL. SAN MARTIN”

BARRIÓ ABIERTO RESIDENCIAL

Entre el Sr. **HERNÁN ANDRÉS FRISCO**, D.N.I. N° 25.403.408, argentino, divorciado, mayor de edad, con domicilio en calle Boulevard Urquiza N° 1910 de la ciudad de San Lorenzo, de la provincia de Santa Fe, en su calidad de socio gerente de LA PEDRERA SRL (Contrato vigente e Inscripto en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Rosario al Tomo 165, Folio 21203, N° 1318), sociedad Fiduciaria del **FIDEICOMISO “LA PEDRERA BARRIO RESIDENCIAL PUERTO GRAL. SAN MARTIN”**, con domicilio en calle Dorrego N° 2171 P. A. de la ciudad de San Lorenzo, Provincia de Santa Fe, en adelante denominado **EL VENDEDOR**, por una parte y los señores -----, D.N.I.----- y -----, D.N.I.: -----, ambos argentinos, mayores de edad, solteros, ambos con domicilio en la calle -----, de la ciudad de Rosario, en adelante denominada **EL COMPRADOR**, por la otra, acuerdan lo siguiente.-----

PRIMERA: ANTECEDENTES: Se deja constancia en primer lugar que la parte **VENDEDORA**, adquirió una fracción de campo con lo edificado, clavado, plantado y alambrado, situado en la ciudad de Puerto General San Martín, Departamento San Lorenzo, de esta Provincia, respondiendo su descripción al siguiente detalle:

Descripción según título: Una fracción de terreno de campo con lo edificado, clavado, plantado y alambrado, situado en la ciudad de Puerto General San Martín, departamento San Lorenzo, de esta provincia, siendo la mitad Este de la chacra N° 35, la que de conformidad a los respectivos títulos y al plano confeccionado por el Agrimensor Nacional Helios H. Zambruno en agosto de 1941, registrado bajo el N° 33.064, año 1941, mide 513,234 metros de frente al Este, por 324,408 metros de fondo, lindando: al Este, calle por medio, con la concesión N° 36; al Norte, con Miguel Scosina; al Sur, con calle por medio con la concesión N° 24; y al Oeste, con saldo de terreno de esta chacra de Luis Palacios. Forma una superficie libre de camino según el referido plano de 16 hectáreas, 53 áreas, 93 centiáreas, 25 decímetros cuadrados.- **Y según mensura:** Una fracción de terreno de campo con lo edificado, clavado, plantado y alambrado, situado en la ciudad de Puerto General San Martín, departamento San Lorenzo, de esta provincia, según plano inscripto en el Departamento Topográfico del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, Regional Rosario, N° 178.505 del año 2013, designados como **LOTE N° 1 y 2.- LOTE N° 1: MIDE:** 322,78 metros en su lado Norte; 324,91 metros en su lado Sur; 513,62 metros en su lado Este y 512,54 metros en su lado Oeste. **LINDA:** Al Norte, en parte con Norma Beatriz Rocabando y en parte con Juan Justo Chiodin y Otro; al Este y al Sur, con el lote 2 del mismo plano mencionado y al Oeste, con Lidia Gladys Luna y Otro. Forma una superficie total de 16 hectáreas, 61 áreas, 58 centiáreas y 95 decímetros cuadrados.- **LOTE N° 2:** Es una figura que consta de seis (6) tramos, partiendo el 1° de ellos desde el extremo Noreste hacia el Sureste, mide 514,97 metros, linda con camino público, hoy calle Héroes de Malvinas. Desde el extremo Sureste parte el 2° tramo hacia el Oeste que mide 326,25 metros, linda con camino público, hoy calle América. Desde este punto parte el 3° tramo hacia el Norte, que mide 1,34 metros, linda con camino público, hoy calle América. A continuación parte el 4° tramo hacia el Este que mide 324,91 metros y linda con el lote 1; desde allí parte el 5° tramo hacia el Norte, mide 513,62 metros, linda con el lote 1. Desde el extremo Noroeste hacia el Este parte el 6° y último tramo que mide 1,34 metros cerrando la figura; linda con camino público, hoy Héroes de Malvinas.- Forma una superficie total de 11 áreas 20 centiáreas 60 decímetros cuadrados.- El lote 2 se transferirá conjuntamente al lote 1 hasta tanto sea transferido a la Municipalidad de Puerto General San Martín para ensanche de camino y no podrá transferirse independientemente.- Inscripto el dominio en

el Registro General en fecha 28 de noviembre de 2014 al T° 418, F° 460, N° 398435 (Lote 1) y T°:418, F° 461, N° 398436 (Lote 2), Departamento San Lorenzo, cuya propiedad perteneciera a la Sociedad Fiduciaria, acto jurídico instrumentado mediante escritura pública N° 55 de fecha 28 de octubre de 2014, pasada por ante la Escribana Pública Dra. Ana Cintia Benitez, Titular del Registro Notarial N° 622 de la ciudad de San Lorenzo, Provincia de Santa Fe, con el objeto de realizar un desarrollo inmobiliario consistente en un loteo y a tal fin tomará a su cargo una serie de obras de infraestructura y mejoras que infra se describirán y la correspondiente subdivisión de la parcela, por tanto el presente contrato versará sobre la compra venta de un bien inmueble futuro (lote) en los términos del Código Civil Argentino y con los alcances que se estipulan a continuación, comprometiéndose en consecuencia el **VENDEDOR** a realizar todas las tareas y esfuerzos para que el lote objeto del presente llegue a existir en las condiciones y tiempo convenido. Se deja debida nota que el Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Puerto General San Martín, mediante Ordenanza N° 038/14 de fecha 22 de diciembre de 2014, ha aprobado la prefactibilidad del mencionado anteproyecto de subdivisión y loteo.-----

SEGUNDA: OBJETO: EL VENDEDOR, se compromete a entregar al **COMPRADOR** en las condiciones y tiempo que más abajo se detallarán un lote de terreno baldío situado en la ciudad de Puerto General San Martín, Departamento San Lorenzo, de la Provincia de Santa Fe, designado provisoriamente como **Lote N°64, Manzana N° 4** que mide 11.5 metros de frente por 20,00 metros de fondo lo que totaliza una superficie de 230 metros cuadrados, de acuerdo al anteproyecto de Urbanización diseñado por el Agrimensor Mario Alberto Bocadi denominado "LA PEDRERA BARRIO ABIERTO RESIDENCIAL PUERTO GRAL. SAN MARTIN", a desarrollar en la fracción de campo descripta en la cláusula precedente, cuya copia se adjunta como Anexo N° 1 y las partes suscriben de conformidad por formar parte integrante del presente.- El plano de loteo queda sujeto a la aprobación definitiva por las autoridades administrativas de contralor, pudiendo **EL VENDEDOR**, en caso de ser necesario, realizar modificaciones en el proyecto original en forma general sin alterar la sustancia del mismo a los fines de lograr la referida aprobación. Los números de lotes y manzana podrán variar en el plano de loteo definitivo, sin que ello implique un cambio de ubicación y superficie del lote, el cual se individualiza en el plano citado ut supra.-----

TERCERA: PRECIO: La presente compraventa de cosa futura (lote descrito en la cláusula segunda) se realiza por el precio total y definitivo de **Pesos Sesenta Mil (\$60.000)** el cual el **COMPRADOR** abona de la siguiente forma: la suma de pesos Cuatro Mil Trescientos Ochenta y Tres (\$4.383) en este acto mediante dinero contado efectivo al **VENDEDOR** quien lo recibe de conformidad sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago y el saldo de Pesos Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Diecisiete (\$55.617) el día 10 de Agosto de 2015.-----

CUARTA: PROHIBICIONES – DESTINO: EL VENDEDOR manifiesta e informa que el lote a cuya entrega se compromete por este acto, no podrá tener como destino el uso comercial y/o industrial y que toda construcción que se realice en el mismo deberá ajustarse a la reglamentación y normativa vigente de la Municipalidad de Puerto General San Martín.-----

QUINTA: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: EI VENDEDOR se compromete a realizar las siguientes mejoras dentro del predio a subdividir: a) Boulevard principal de carpeta asfáltica o adoquinado a determinar por el **VENDEDOR**; b) Estabilizado de calles internas; c) Red de distribución de agua corriente; d) Red de distribución de desagües cloacales; e) Forestación; f) Red de distribución de gas natural según directivas de Litoral Gas; g) Alumbrado público y red de baja tensión domiciliar conforme a las normas de la Empresa Provincial de la Energía (EPE); h) Desagües pluviales (cordón cuneta). Se deja expresamente establecido que en relación a la obra de gas natural, **EL VENDEDOR** se compromete a ejecutar dicha obra dentro del

barrio abierto, no obligándose al cumplimiento de la prestación del servicio, ni a la ejecución de las obras complementarias fuera de la fracción de campo a lotear que fueran necesarias para obtener el suministro por parte de la empresa prestadora del servicio que corresponda. Todas las obras referidas precedentemente se ejecutarán hasta el ingreso de los lotes, siendo a cargo exclusivo del **COMPRADOR** 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, corre por su cuenta las conexiones domiciliarias de gas, cloacas y agua corriente-----

SEXTA: POSESION: La posesión del lote le será entregada al **COMPRADOR** en el mes de Diciembre de 2017, una vez finalizadas las tareas de infraestructura y redes de servicios antes mencionadas. 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 a los fines de entregar la posesión a favor del **VENDEDOR** a contar desde el primer día del año 2018. **EL COMPRADOR** no podrá negarse a la toma de la posesión del lote por ningún concepto, siempre que **EL VENDEDOR** haya cumplido con sus obligaciones con relación a la provisión de los servicios, bajo pena de ser declarado en mora en forma automática y sin necesidad de interpelación alguna.-----

SEPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS: Todos los impuestos, tasas y servicios, sean de orden nacional, provincial o municipal, correspondientes a el/los lote/s descripto/s son a cargo del **VENDEDOR** hasta el día de la entrega de la posesión, o sea, hasta el momento en que se notificó fehacientemente al **COMPRADOR** para que éste tome posesión del/ los lote/s adquirido/s, aunque éste no la hubiera tomado en forma real y efectiva. Desde ese momento **EL COMPRADOR** asumirá todas las obligaciones inherentes a la propiedad, siendo por su cuenta y cargo exclusivo todos los impuestos y tasas municipales, provinciales y/o nacionales, impuesto inmobiliario, cooperativa de agua potable y demás tributos y gastos creados o a crearse que afecten al lote que adquiere y los gastos y trámites para las conexiones internas de luz, gas y teléfono. En caso de que a la fecha en que se perfeccione la entrega de la posesión del lote, éste no se encuentre catastralmente separado del inmueble sobre el cual se encuentra el barrio abierto, **EL COMPRADOR** abonará proporcionalmente los impuestos, tasas y servicios teniendo en cuenta para el cálculo del monto a abonar, los metros cuadrados del lote sobre el total de metros cuadrados del barrio abierto. Los pagos deberán efectuarse en el momento que sean solicitados por **EL VENDEDOR**.-----

OCTAVA: CESION DEL CONTRATO: Los derechos y acciones emergentes de este contrato podrán ser transferidos por **EL COMPRADOR** previa notificación al **VENDEDOR**, expresado por escrito, sin cuyo requisito la cesión no tendrá valor alguno y el cedente continuará obligado al cumplimiento de las disposiciones del contrato originario. En los casos en que **EL COMPRADOR** mantenga alguna deuda con el **VENDEDOR** originada en las obligaciones que emanan del presente contrato, la cesión deberá ser aprobada por escrito por **EL VENDEDOR**; caso contrario no tendrá validez.-----

NOVENA: ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO: La escritura traslativa de dominio del/los lote/s se otorgará luego de la entrega de la posesión, una vez abonado por el comprador la totalidad del precio pactado y aprobados los planos por el SCIT de la provincia. **EL COMPRADOR** se reserva el derecho de escriturar el inmueble objeto del presente a su nombre y/o a nombre de la persona/s y/o sociedades que éste indique, debiendo presentarle a la Escribana Ana Cintia BENITEZ las cesiones intermedias pertinentes si existieren, selladas y certificadas sus firmas ante la escribana publica.- Los pagos de la parte proporcional del plano de mensura y la totalidad de los gastos, aportes, impuestos, sellados, tasas, impuesto a los ingresos brutos, impuesto a las ganancias y demás tributos de las respectivas escrituras traslativas de dominio de los lotes

y los honorarios de la escribana, serán abonados y estarán a exclusivo cargo del **COMPRADOR**.- Todas las intervenciones notariales y escrituras a realizarse en el futuro serán otorgadas por ante la Escribana Ana Cintia BENITEZ, titular del registro notarial N° 622 de la ciudad de San Lorenzo, por así haberlo convenido **EL COMPRADOR y EL VENDEDOR**.-----

DECIMA: GASTOS Y SELLADOS: Los gastos y el sellado del presente contrato serán soportados por **EL COMPRADOR**.-----

DECIMA PRIMERA: Para el supuesto de incumplimiento por parte de la compradora en el pago de las cuotas establecida en la cláusula TERCERA y/o de cualquier otra obligación asumida por medio del presente la parte vendedora podrá optar entre: **(1)** exigir su cumplimiento con más un interés punitivo calculado a razón del 3% mensual sobre la suma adeudada desde la fecha de su vencimiento hasta la de su efectivo pago; o bien **(2)** una vez transcurridos quince (15) días de incumplimiento, declarar resuelto el presente contrato reteniendo en su poder el 30% de la suma percibida hasta el momento, en concepto de indemnización pactada, y debiendo reintegrar el saldo restante, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días a contar desde la notificación de la resolución.-----

DECIMA SEGUNDA: CAUSAL DE RESCISIÓN: En virtud de estar pendiente a la fecha la aprobación de “LA PEDRERA BARRIO RESIDENCIAL PUERTO GENERAL SAN MARTIN” por parte de la Municipalidad de Puerto General San Martín y la Provincia de Santa Fe, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula SEGUNDA del presente, las partes acuerdan expresamente que ante la imposibilidad de concreción del loteo por disposiciones emanadas de la Municipalidad de Puerto General San Martín y/o la Provincia de Santa Fe, el presente boleto de Compraventa se rescindirá de pleno derecho restituyendo la parte vendedora a la compradora la totalidad de la suma entregada hasta el momento, sin quitas ni intereses, manifestando las partes que nada tendrán que reclamar una a la otra derivada de la presente contratación.-----

DECIMA TERCERA: Las partes constituyen domicilios especiales en los citados en el presente donde serán válidas y eficaces todas las notificaciones u otro tipo de comunicación que se deban cursar, inclusive la que por medio escrito fehaciente deba efectuarse para notificar la constitución de nuevo domicilio especial. Toda controversia que se suscite entre las partes con relación al presente contrato, se resolverá por ante los tribunales ordinarios de la ciudad de San Lorenzo, renunciando al fuero federal si correspondiere. Se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Rosario a los 22 días del mes de Julio de 2015.-----