BOLETO DE COMPRAVENTA

1° de JULIO - ITUZAINGO

Entre el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, representado en este acto por su Subadministrador General, Dr. José GONZALEZ HUESO, con domicilio legal en su sede, Avda. 7 N° 1267 de la ciudad de La Plata, en adelante “EL INSTITUTO” por una parte, y la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, representada en este acto por el Subsecretario Dr. Fabián César STACHIOTTI, con domicilio legal en Diag. 73 N° 1568 de La Plata, en adelante “LA SUBSECRETARIA” y **«NUEVO\_1»** **«TN\_1»**  **«N\_1»** y **«NUEVO\_2»** con **«TN\_2» «N\_2»** con domicilio real y constituido en el inmueble identificado catastralmente como CIRC. **V**, SECC. **L**, MANZ. **«MZ»,** PARC. **«PC»**, del Partido de ITUZAINGO de la Provincia de Buenos Aires, parte a quien en adelante se lo identifica como “EL COMPRADOR” por la otra, se conviene en celebrar el presente BOLETO DE COMPRA – VENTA que se ajustará a las normas para la venta de inmuebles incluidos en las urbanizaciones que ejecuta “EL INSTITUTO” para el desarrollo de “EL PROGRAMA PRO TIERRA” en todo el ámbito de la Provincia, de acuerdo al Decreto N° 815/88 y contenidas en el régimen instituido por Decreto N° 4930/88; Decreto 3066/05, Decreto 2935/08, el Convenio de Cooperación y Asistencia Técnica celebrado entre “LA SUBSECRETARÍA” y “EL INSTITUTO” con fecha 10 de julio del 2008 y registrado bajo el N° 009-059-08, así como las disposiciones establecidas en la Resolución del INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, N° **4391** de fecha 3 de agosto de 2011, que “EL COMPRADOR”, declara conocer y aceptar y con sujeción a las cláusulas que a continuación se consignan:------------------------------------------------------------

**PRIMERA**:”EL INSTITUTO” vende al “EL COMPRADOR” y este compra con ajuste a las disposiciones precedentemente mencionadas y en las condiciones que se pactan en el presente, el inmueble identificado en el encabezamiento de este Boleto. -----------------------------------------La venta del inmueble se formaliza en el estado y en las condiciones en que se encuentra a la fecha del presente que “EL COMPRADOR” declara conocer y aceptar sin reserva alguna conforme a Notificación Expresa adjunta y con renuncia expresa a interponer cualquier acción presente o futura contra “EL INSTITUTO”, por cualquier causa quedando a su exclusivo cargo lo gastos que por cualquier concepto pudieran originarse en lo sucesivo, tomando posesión del inmueble de plena conformidad en este acto, sirviendo el presente de suficiente constancia de la misma.-------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA:** Las partes formalizan la presente operación sobre la base del PRECIO DEFINITIVO DE **PESOS «VALOR\_LETRAS»** ($ «valor\_actualizado\_a\_052011») que “EL COMPRADOR” abonará en **SESENTA** (60) cuotas mensuales y consecutivas de **PESOS «VALOR\_CUOTAS»** ($ «valor\_cuota») cada una.---------------------------------------------

**TERCERA**: Las partes convienen que tanto el importe de las cuotas como las actualizaciones por pago fuera de término fijados en el presente Boleto, serán calculados y liquidados conforme las normas legales vigentes en la materia------------------------------------------------------------------

**CUARTA**: “ LA SUBSECRETARIA” gestionará el cobro de las sumas debidas con motivo del presente boleto, las eventuales readjudicaciones que deban realizarse del inmueble, como así también las tareas conducentes al otorgamiento la escritura traslativa de dominio y/o en su caso, la constitución de derecho real de hipoteca a favor de “EL INSTITUTO”.----------------------

**QUINTA:** A los efectos de cumplimentar los pagos mensuales “LA SUBSECRETARIA” emitirá las boletas de depósito o tarjetas en su caso. En estas boletas figurarán los pagos y ajustes que correspondan, debiendo el comprador, retirar estas boletas en “LA SUBSECRETARIA”. ------------

**SEXTA**: El primer servicio de amortización deberá ser abonado de acuerdo a lo establecido en la notificación de adjudicación oportunamente cursada por “LA SUBSECRETARIA” y recibida de conformidad por “EL COMPRADOR”.

Los servicios mensuales restantes con más los cargos, que en su caso correspondan de conformidad con lo establecido en este BOLETO, serán satisfechos por “EL COMPRADOR” en forma ininterrumpida, entre los días PRIMERO (1) y DIEZ (10) de cada uno de los meses inmediatos siguientes al fijado para el pago del primero de los servicios de amortización.

Los pagos se acreditarán mediante depósito a efectuar por “EL COMPRADOR” para la cuenta fiscal N° 1397 denominada “ Recaudación por cuenta de Terceros” abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, Casa Matriz –La Plata.

“LA SUBSECRETARIA” emitirá las boletas o gestionará la emisión de tarjetas para efectivizar el pago de los servicios de amortización. La falta de recepción de las mismas por parte de “EL COMPRADOR”, cualquiera fuera su causa, no relevará a éste de su obligación de abonar los servicios dentro de los términos pactados.-----------------------------------------------------------------

**SEPTIMA:** La mora en el pago de los servicios de amortización dentro del plazo y en la forma prevista en el plan de financiación acordado para la cancelación del precio de venta del inmueble, determinará para el deudor moroso la obligación de cancelar igualmente los mismos al valor que figura en la boleta de depósito aunque haya tenido vencimiento la cuota correspondiente. En caso de producirse mora en los pagos, “LA SUBSECRETARIA” dispondrá las liquidaciones complementarias que correspondan. Estos ajustes serán liquidados automáticamente en la cuota siguiente que corresponda, según lo establece la cláusula tercera.—-------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVA:** La deuda que resulta de la financiación que se conviene en la cláusula SEGUNDA o el saldo de la misma a la fecha de la extensión de la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble objeto de la operación será garantizada mediante la constitución de derecho real de hipoteca a favor de “EL INSTITUTO” a constituirse en ese acto.----------------------------------------

La falta de pago de tres servicios de amortización consecutivos o como máximo cinco alternados por año calendario hará exigible el saldo total adeudado, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. En el supuesto en que la mora del deudor se produjera antes de otorgarse la escritura traslativa de dominio, “EL INSTITUTO” podrá optar entre exigir el pago del saldo total adeudado dentro de un plazo perentorio e impostergable que no excederá de TREINTA (30) días corridos o bien declarar la rescisión del boleto, con perdida para el comprador de todas las sumas abonadas, que quedarán a favor de “ EL INSTITUTO” en concepto de indemnización por el uso del bien sin perjuicio de exigir desde entonces el reintegro de la posesión del inmueble. Se considerarán los importes actualizados que hubieran abonado como el pago por el uso del inmueble el que se determinará conforme al valor locativo del mismo al momento de su rescisión. En el supuesto de resultar saldo a favor del comprador una vez deducidos los rubros indicados, deberá “EL INSTITUTO”, devolverlo actualizado al comprador; caso contrario, de existir deuda a favor de “EL INSTITUTO “, éste podrá exigir su cobro judicialmente.

El pacto comisorio por falta de pago no podrá hacerse valer después que el adquirente haya abonado el 25% del precio actualizado, o haya realizado construcciones equivalentes al 50% del precio de compra, ambas actualizadas.

Si la mora se produjera después de constituida la hipoteca, EL acreedor procederá a la ejecución del crédito con ajuste a las cláusulas de la hipoteca.-----------------------------------------

**NOVENA:** En la cancelación anticipada de la deuda, el saldo se determinará multiplicando el número de cuotas faltantes por el valor de ésta según el último vencimiento. De igual modo, cuando los adjudicatarios desearen anticipar pagos de cuotas, los importes respectivos se aplicarán de acuerdo al párrafo anterior.

El importe respectivo se pondrá a disposición de los interesados a requerimiento de estos. A su vez, el pago parcial anticipado implicará la automática suspensión de pagos posteriores, hasta la recepción de los nuevos elementos de pago que proveerá “LA SUBSECRETARIA”----------------

**DECIMA**: Toda transgresión a las normas establecidas por “El INSTITUTO”, “LA SUBSECRETARIA” y/o “EL PROGRAMA”, para la adjudicación de inmuebles facultará al “INSTITUTO” a dar por rescindido el presente boleto de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo procederse a su inmediato desalojo sean quienes fueren sus ocupantes salvo si están cumplidos los porcentajes de la cláusula octava.

La perdida de los importes que hubiere abonado, será total para el comprador, los que quedarán a favor de “ EL INSTITUTO ”, en concepto de indemnización por el uso del inmueble, a cuyo fin se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 8° segundo párrafo, sin perjuicio de perseguir el cobro de las sumas que adeudare el comprador al momento de disponerse la rescisión.---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMO PRIMERA**: En caso de contienda el comprador se somete con exclusividad a la jurisdicción administrativa en un todo de acuerdo a lo dispuesto por el Dec. Ley 7647/70 (T.O. Ley 13.262) atinente sobre la materia. ---------------------------------------------------------------------

**DECIMO SEGUNDA**: Para todos los efectos legales, judiciales y/o extrajudiciales que pudieran suscitarse con motivo de este boleto, las partes fijan sus domicilios en los lugares indicados en el encabezamiento del presente boleto, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales, contencioso administrativo del Departamento Judicial de La Plata. ------------------------------------

**DECIMO TERCERA**: El comprador no podrá transmitir sus derechos hasta tanto dé cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 17° de la ley N° 5.396, para lo cual deberá presentar plano municipal aprobado y final de obra municipal, salvo autorización de “LA SUBSECRETARIA” previa fundamentación por el requirente. -------------------------------------------

**DECIMO CUARTA**: El beneficiario no podrá transmitir el bien gravado, enajenar, dar en uso, usufructo, comodato, locación, la unidad objeto de este contrato sin haber saldado su obligación hipotecaria.

En uno u otro caso “EL COMPRADOR” no podrá oponerse a las inspecciones que “LA SUBSECRETARIA” o “EL INSTITUTO” estimen necesario realizar con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia. -----------------------------------------------

**DECIMO QUINTA**: En caso de que se acreditare que “EL COMPRADOR” y/o cualquier miembro de su grupo familiar a cargo tuviere algún otro bien inmueble inscripto a su nombre y/o fuere beneficiario de algún programa nacional o provincial que le permita el acceso a una vivienda, hasta la cancelación definitiva de la deuda, se rescindirá la presente operación de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial, para lo cual se le notificará al interesado en forma fehaciente. -------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMO SEXTA**: “EL COMPRADOR” y su grupo familiar harán efectiva ocupación del inmueble a la fecha del presente, salvo autorización expresa de “EL INSTITUTO”, previa fundamentación del requirente. El incumplimiento de esta obligación será causal de rescisión la que se producirá de pleno derecho, y sin necesidad de interpelación judicial. --------------------------------------------

**DECIMO SEPTIMA**: La escritura traslativa de dominio y la hipoteca, en caso de corresponder, una vez cumplidos todos los requisitos exigidos, será otorgada por la Escribanía General de Gobierno. –------------------------------------------------------------------------------------------------------

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de La Plata, con fecha