

BOLETO COMPRA VENTA

I PARTES:

Entre el **"ENTE PROMOTOR DEL PARQUE PRODUCTIVO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL BARILOCHE"** CUIT 30-71499036-1, ente autárquico público creado por la Ley 5049 de la provincia de Río Negro, publicada en el boletín oficial de fecha....., representada en este acto por su Presidenta, CLAUDIA CONTRERAS (representación que acredita con el acta de designación y aceptación del cargo, argentino, titular del documento nacional de Identidad....., y con domicilio en calle Juramento Nro. 163 2 Piso C de esta ciudad, por una parte y en adelante denominada **"LA PARTE VENDEDORA"** y por la otra,..... CUIT:..... con domicilio en calle....., quien denuncia como dirección de correo electrónico : , el cual bastará la comprobación de recepción del mismo a los efectos de acreditar cualquier notificación que se emita, representada en este acto por el Sr. DNI..... en su calidad de..... según documentación social que acompaña y de la cual presta legal juramento que se encuentra vigente en todos sus términos, en adelante denominada **"LA PARTE COMPRADORA"**, se conviene:

II ANTECEDENTES:

a. El emprendimiento denominado **"PARQUE PRODUCTIVO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL BARILOCHE"** es un proyecto en construcción y desarrollo de un Parque Productivo Tecnológico e Industrial, que se desarrollará en los términos y con las condiciones estipuladas en la Ley Provincial N° 5049, sancionada por la Legislatura de la Provincia de Río Negro el día 25 de junio de 2015, sobre el inmueble ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, departamento Bariloche, provincia de Río Negro, con frente a la Ruta 40 de circunvalación NOMENCLATURA CATASTAL:

b. Que el emprendimiento se registró por lo dispuesto en el Libro IV, Título VL del Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 2073 al 2086, bajo el régimen del derecho real "CONJUNTOS INMOBILIARIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL" y su reglamentación, conforme surgirá de la Mensura Particular de Deslinde Predial para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal Especial, en un todo acorde al croquis de las respectivas unidades creadas, en construcción o a construir, que resultan del anexo I y la memoria descriptiva de las mismas del anexo II.

c. Que LA PARTE VENDEDORA recibió por donación de la Provincia de Río Negro el inmueble antes mencionado, de acuerdo a la escritura de donación con cargo número, de fecha, pasada ante la Escribana General de Gobierno, Gabriela Benito, al folio, inscrita el.....; a los fines de cumplir con el objeto de la construcción y desarrollo de un Parque Productivo Tecnológico Industrial, con la infraestructura básica necesaria, en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Provincial N° 5049. La "Parte Vendedora" se reserva la contratación de proyecto, dirección, gerenciamiento, comercialización, equipamiento y la ejecución de la obra del Emprendimiento.

d. Que LA PARTE COMPRADORA declara conocer y aceptar en todos sus términos la Ley Provincial 5049 y que la presente operación de compraventa queda condicionada al cumplimiento parcial o total, de confección, registración y aprobación por la autoridad competente del o los planos de mensura para la afectación al derecho real correspondiente y además a la finalización de la ejecución de la obra de infraestructura licitada mediante licitación N° 12/2017 y obras complementarias necesarias para la

construcción del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche conforme a lo antes expuesto, a través del cual se desarrollarán las unidades funcionales privativas y comunes del emprendimiento objeto del presente acto ..

Por ello, LAS PARTES CONVIENEN celebrar el siguiente boleto de compraventa, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: OBJETO. UBICACIÓN DE LAS UNIDADES. SOLIDARIDAD. AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREVISTO EN EL LIBRO IV CAPÍTULO VI DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN BAJO EL SOMETIMIENTO AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

- A) OBJETO:** LA PARTE VENDEDORA VENDE a LA PARTE COMPRADORA y ésta ADQUIERE, ad- corpus, UNA UNIDAD FUNCIONAL DESTINADA AL USO QUE SURGE DEL EXPEDIENTE DE AJUDICACION Y RESOLUCION DE DIRECTORIO DE ADJUDICACION QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE BOLETO, en adelante “LA UNIDAD” o “EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO”, ubicada en el lote del macizo designados internamente con la descripción: “.....” con una superficie total aproximada dem2. La numeración dada a la unidad objeto del presente y las demás que el Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche es provisoria; y la denominación definitiva de las unidades vendidas surgirán de la mensura particular de deslinde, división, subdivisión y afectación a Conjuntos Inmobiliarios bajo el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal Especial según el régimen de conjuntos inmobiliarios, artículos 2073 y concordante del Código Civil y Comercial de la Nación. Las unidades objeto del presente se individualizan en el croquis que se adjunta como unidades funcionales nro....., conforme al ANEXO del presente y la misma formará parte integrante del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche en construcción denominado “PITBA”, el que se encuentra en desarrollo, en el inmueble ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, departamento Bariloche, provincia de Río Negro, descripto precedentemente, cuyo antecedente en fotocopia se agrega a la presente como Anexo.....
- B) SOLIDARIDAD:** Para el caso que LA PARTE COMPRADORA esté integrada por dos o más personas físicas o jurídicas, las mismas manifiestan en forma expresa e irrevocable que asumen todas las obligaciones y responsabilidades emergentes de este boleto de compraventa y oportunamente de la escritura en forma conjunta y solidaria entre sí.-
- C) RÉGIMEN DEL LIBRO IV CAPÍTULO VI DE CONJUNTO INMOBILIARIO.** Esta venta se realiza conforme a lo dispuesto por el régimen de conjuntos inmobiliarios, conforme a lo ut supra mencionado y asimismo comprende la transmisión del dominio exclusivo de la o las unidades funcionales privativas individualizadas y la copropiedad del terreno y de las cosas comunes del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche, es decir de las unidades funcionales comunes del emprendimiento, en todo acorde a la proporción que resultará de los planos de afectación al citado derecho real en Propiedad Horizontal Especial, debidamente aprobado y registrado por la Dirección Municipal de Catastro de San Carlos de Bariloche y que se inscriban ante la Dirección de Catastro de la Provincia de Río Negro y de los reglamentos que se dicten.-
- LA PARTE COMPRADORA conoce y acepta que no se ha realizado y/o concluido el trámite de afectación del inmueble al régimen de conjunto inmobiliario previsto por el Libro IV, Capítulo VI, el cual conforme a lo dicho se encuentra en desarrollo y plena ejecución. Pese a ello, decide libremente celebrar este boleto de compraventa, a fin de asegurarse las unidades adquiridas y el precio acordado. LA PARTE COMPRADORA se obliga a suscribir la escritura pública que oportunamente se celebre como consecuencia del presente boleto., en la que instrumentará la afectación del mismo. Del mismo modo, ambas partes se obligan a suscribir las ratificaciones y todo otro acto necesario a fin de posibilitar el otorgamiento de la escritura pública y su registración en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Río Negro. El escribano designado para la afectación al régimen de Conjuntos Inmobiliarios, mediante el otorgamiento de la escritura pública

de sometimiento a Propiedad Horizontal Especial del, como así también el profesional que efectúe la mensura del inmueble serán designados por LA PARTE VENDEDORA. Los gastos de otorgamiento del mismo serán asumidos por la parte compradora en forma proporcional a su porcentual de dominio en el conjunto inmobiliario, como así también los gastos de otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia de dominio a su favor

SEGUNDA: DESTINO Y CRONOGRAMA DE OBRAS.

- A) DESTINO:** Las Unidad a que se refiere el presente contrato se destinará a actividad Productiva y/o Tecnológica y/o Industrial en un todo de acuerdo con lo expresado por el COMPRADOR en el expediente de adjudicación y en la resolución de directorio de adjudicación que forman parte del presente como ANEXO I, todo según la actividad que sea expresamente autorizada por el Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche de acuerdo con los usos y la zonificación establecidas, y las autoridades municipales, provinciales y/o nacionales de aplicación. El COMPRADOR asume la obligación de dar uso efectivo mediante el desarrollo de la actividad declarada en el inmueble objeto del presente. Queda expresamente prohibido para EL COMPRADOR y sus sucesores, cesionarios, donatarios y en general cualquier sujeto a quien le haya sido cedido el presente boleto y/o transmitido el dominio del inmueble objeto del presente, la modificación de la actividad, emprendimiento o desarrollo declarado por EL COMPRADOR en la solicitud de adjudicación, a realizar dentro de la unidad funcional objeto del presente, ello sin previo y fehaciente autorización del VENDEDOR. Esta condición deberá expresarse en la escritura traslativa de dominio y deberá formar parte del Reglamento de co-propiedad.
- B) CRONOGRAMA DE OBRAS:** Las partes expresamente acuerdan que a los efectos de la afectación de la unidad funcional objeto del presente al uso expresado en el punto A), LA PARTE COMPRADORA se obliga a dar estricto cumplimiento al cronograma de obras previsto en el expediente de adjudicación y en la resolución de directorio de adjudicación que forman parte del presente como ANEXO I. El mismo solo podrá ser modificado o prorrogado por caso fortuito, fuerza mayor o con la expresa conformidad de LA PARTE VENDEDORA. Esta cláusula será de transcripción obligatoria en la escritura traslativa de dominio y en el Reglamento del Conjunto inmobiliario PH especial que será oportunamente dictado.

TERCERA: FORMA DE CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE LA UNIDAD FUNCIONAL OBJETO DE LA COMPRAVENTA.

Los metros expresados y que corresponden a las medidas de superficie de las parcelas han sido calculados según los datos provisorios que resultan del plano de mensura con visto bueno municipal, al igual que las superficies comunes sean o no de uso exclusivo. Las superficies, calculadas podrán ser afectadas o variadas en más o menos un (5 %) CINCO POR CIENTO al cabo de la construcción y se considerarán definitivas las que resulten del plano de subdivisión en propiedad horizontal, que oportunamente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes, sin que ello de derecho a LA PARTE COMPRADORA a reclamar la resolución del contrato, ni ajuste o modificación del precio, ni ninguna pretensión resarcitoria, compensatoria o indemnizatoria. Dentro del margen de variación referido, no existirán obligaciones recíprocas para las partes de este contrato. Superándose dichos límites, LA PARTE COMPRADORA o LA PARTE VENDEDORA deberá compensar a la otra parte con el pago o descuento proporcional solo de lo que exceda a los topes mencionados, y que resulte de cada situación en particular. Se deja constancia, y así lo entienden las partes, que dentro de dicho margen del cinco por ciento (5 %) quedan exceptuados los metros cuadrados comerciales que se destinan a amenities si los hubiera.

CUARTA: PRECIO. PLAZO. MONEDA DE PAGO.

CLÁUSULA SUSTITUTIVA. TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. LUGAR DE PAGO. PRECIO: PRECIO DE VENTA-FORMA DE PAGO.-

El precio de esta compraventa se pacta en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES..... (US\$).- Se establece por el presente que el precio total convenido en el presente será abonado de la siguiente manera: **A.-** En concepto de anticipo y como principio de ejecución del contrato el COMPRADOR abonará mediante transferencia a la cuenta de titularidad del vendedor y cuyos datos surgen del comprobante de CBU que como anexo IV se agrega al presente, la suma de dólares estadounidenses billetes..... (US\$) a las 48 hábiles de la firma del presente, debiendo remitir comprobante por correo electrónico a info@pitbariloche.com.ar. **B.-** El saldo de precio será abonado en ... cuotas iguales, mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses billetes.....(US\$.....) el que comprende el interés pactado del ... % anual. Se deja expresamente aclarado que a los fines del cálculo de las cuotas previstas en el presente se ha utilizado el sistema francés de amortización. Todas las cuotas serán pagaderas del 1 al 10 de cada mes, venciendo la primera de las cuotas previstas del 1 al 10 del mes de del año 2021. Se deja constancia que LA PARTE COMPRADORA ha abonado antes de ahora, en concepto de seña, la suma de \$ 10.000 (pesos diez mil), la cual se imputa en este acto a cuenta de anticipo. A dichos efectos se convertirán los pesos abonados al tipo de cambio vendedor minorista del Banco Nación de la fecha de la firma del presente.

En todos los actos, la alícuota del IVA de la compraventa se determinará en el acto del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y/o entrega de la posesión. Asimismo, en caso de que se exista una nueva legislación aplicable sobre el tratamiento del IVA, y por ende se modifique la alícuota sobre los bienes objeto de este contrato, el Precio total del presente contrato podrá verse modificado en su proporción.

MONEDA DE PAGO: Todos los pagos a cargo de LA PARTE COMPRADORA estipulados en el presente boleto se encuentran expresadas en dólares estadounidenses, se pacta expresamente como condición esencial que el pago del precio pacto en el presente, así como los intereses moratorios, compensatorios y en general cualquier otra suma de dinero que se le debiere al VENDEDOR en virtud del presente contrato, deberán ser efectuados en BILLETES DÓLARES ESTADOUNIDENSES. Si por alguna situación no imputable al COMPRADOR no pudiere obtener los billetes mencionados, se obliga a pagar la cantidad de pesos suficientes para adquirir en el Mercado de Nueva York o Montevideo (a elección del VENDEDOR) los dólares estadounidenses comprometidos, con más los gastos e impuestos que la compra de moneda extranjera pueda devengar.

TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN: Ambas partes declaran haber examinado detallada y cuidadosamente la actual situación de los mercados involucrados, especialmente el inmobiliario, el financiero y el cambiario, y manifiestan que han tenido en cuenta la posibilidad de fluctuaciones en dichos mercados, y en la cotización de la moneda pactada en este boleto, por lo que renuncian expresa e irrevocablemente a invocar la teoría de la imprevisión, onerosidad sobreviniente, lesión enorme, abuso de derecho previstos en el art 1091 del Código Civil y comercial de la Nación y/o cualquier otro instituto semejante actual o futuro, en orden a obtener la cancelación de cualquiera de las obligaciones de pago con una moneda distinta (salvo las hipótesis excepcionales antes previstas) o con una cantidad menor o mayor de la prevista, o la revisión de lo pactado, o la revisión de las pautas de equivalencia previstas o una disminución o aumento del precio convenido.

LUGAR DE PAGO: Todos los pagos y/o cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA PARTE COMPRADORA deberán efectuarse y/o cumplirse a su vencimiento mediante depósito y/o transferencia en la cuenta que determine LA PARTE VENDEDORA, los que deberán realizarse conforme a la legislación vigente. En caso que el vencimiento de algún pago fuera día inhábil, el mismo deberá efectuarse el primer día hábil siguiente. A tales efectos, se considerará día inhábil a aquel que revistiere el carácter de feriado obligatorio y/o a aquellos en los cuales los bancos comerciales no operen o estuvieren obligados a mantener cerradas sus puertas al público por disposición de la autoridad competente. LA PARTE COMPRADORA deberá depositar o transferir las sumas necesarias para cumplir con el pago exacto de las cuotas pactadas.

MORA: La mora en el pago de las obligaciones previstas en el presente se pacta automática y por el solo vencimiento de los plazos expresados en este Boleto, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

QUINTA: MEMORIA DESCRIPTIVA. CARACTERÍSTICAS. MODIFICACIONES.

- A) MEMORIA DESCRIPTIVA:** LA PARTE COMPRADORA suscribe la memoria descriptiva adjunta como Anexo II en la que se indican las obras que componen el proyecto denominado Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche. LA PARTE VENDEDORA, queda facultada para introducir en el proyecto las modificaciones que a su solo juicio estimare convenientes, o aquéllas que fueren necesarias por razones de índole técnica o por exigencias de los organismos competentes o de la normativa aplicable. Las modificaciones, variaciones y/o sustituciones que realice LA PARTE VENDEDORA de acuerdo a la presente cláusula no dan derecho a LA PARTE COMPRADORA a reclamar la resolución del contrato, ni el ajuste o modificación del precio, ni a ninguna pretensión resarcitoria, compensatoria o indemnizatoria. Asimismo, LA PARTE COMPRADORA presta conformidad para que en los planos y planillas de LAS UNIDADES se realicen las modificaciones de detalle que estimen necesarias y/o convenientes, siempre que no alteren fundamentalmente el proyecto y/o características de LAS UNIDADES. En igual sentido, en función de la evolución y necesidades de la obra y dentro de los parámetros legales, podrán sufrir ligeras modificaciones en más o en menos, sin que ello sea causa de rescisión de este Boleto o variación del precio de venta convenido, salvo las pactadas en el presente Boleto.
- B) ELEMENTOS DECORATIVOS:** La provisión e instalación de todos los elementos decorativos de naturaleza mueble o inmueble por cesión incluidos en folletos de venta, prospectos o, en general, en cualquier otro elemento publicitario o promocional del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche, situados en espacios comunes del mismo, no forman parte de esta operación.
- C) DEFINICIÓN DE CALIDAD DEL EQUIPAMIENTO:** Cuando en estas memorias se hace referencia a que algún sector se entregará equipado o con determinadas provisiones o instalaciones, se entiende que la definición de la calidad y cantidad de tales elementos es decisión exclusiva de LA PARTE VENDEDORA.
- D) MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES:** LA PARTE COMPRADORA no podrá realizar ni requerir a persona alguna la realización de modificaciones ni obras adicionales en las unidades vendidas. Tampoco podrá alterar partes propias o comunes de la unidad funcional vendido hasta tanto se haya otorgado la posesión de la misma, salvo autorización expresa y escrita en contrario otorgada por la parte VENDEDORA. Con posterioridad al acto de entrega de posesión, la realización de cualquier modificación u obra adicional deberá ajustarse a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad, del Reglamento de Convivencia y a las restantes que resulten de aplicación.
- E) EDIFICACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO:** LA PARTE VENDEDORA queda autorizada a efectuar unificaciones y/o divisiones en las otras unidades que componen el Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche, con la única limitación de cumplir con las reglamentaciones municipales. Las modificaciones que pudieran producirse y la mensura del inmueble objeto del contrato, se reflejarán en el plano de mensura y subdivisión que se incorporará al Reglamento de Copropiedad. Todas las alteraciones o modificaciones que introduzca LA PARTE VENDEDORA en ejercicio de los derechos reservados por esta cláusula no darán derecho a LA PARTE COMPRADORA a efectuar ninguna clase de reclamos, ni a solicitar la resolución contractual, ni ajustes o modificaciones al precio pactado en el presente.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA. GRAVÁMENES Y NUEVOS TRIBUTOS. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO – GASTOS COMUNES Y DE ADMINISTRACIÓN. AVALÚOS. REGLAMENTO. SERVICIO DE GAS NATURAL.

- A) GRAVÁMENES Y NUEVOS TRIBUTOS:** Se deja Constancia que LA PARTE COMPRADORA toma a su cargo todo impuesto, tasa o contribución, ya sea de índole Nacional, Provincial y/o Municipal, que

pueda crearse en el futuro, así como el incremento que pudieran sufrir las alícuotas vigentes a la fecha (IVA, Impuestos de Sellos, ganancias societarias, etc).

- B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO:** no obstante lo pactado en las restantes cláusulas de este boleto, queda establecido que cualquier importe emergente del presente boleto que tuviera que ser abonado por LA PARTE COMPRADORA, tal como intereses punitivos, costas o cualquier otro tipo de compensación o gasto, y que estuviere alcanzado en cada caso por el impuesto al valor agregado, dicho impuesto será a cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA. Asimismo queda expresamente aclarado que los intereses punitivos, costas o cualquier otro tipo de compensación o gasto no formaran parte del precio pactado.
- C) GASTOS POR AFECTACIÓN AL REGIMEN DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS- PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL.** LA PARTE COMPRADORA se obliga a hacer frente desde el momento de la toma de posesión de la unidad funcional privativa, mediante el procedimiento de tradición de la misma, que la parte VENDEDORA establezca y notifique, conforme a lo expresado en el siguiente párrafo del 1 al 5 de cada mes, al pago de todas las expensas comunes, impuestos, gastos, seguros, reparaciones, reposiciones y otros que le correspondan a la unidad, según el porcentual que se establezca en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Parque Productivo Tecnológico industrial Bariloche y conforme las liquidaciones que realice el Administrador del Consorcio.
- D) IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES:** LA PARTE COMPRADORA se hará cargo del pago de los tributos que graven el inmueble objeto del presente desde el momento de la toma de la posesión.
- E) REGLAMENTO:** LA PARTE COMPRADORA se obliga a aceptar el contenido del Reglamento interno y/o de Convivencia el Reglamento de Construcción, como así también el Reglamento de Copropiedad y Administración que rija el Inmueble y los sub consorcios y sub administraciones que eventualmente se dicten, las servidumbres que se constituyan, que pudiera otorgarse y que rija el inmueble de referencia así como a cumplirlo y aceptar el porcentual que se le asigne para el pago de las expensas, abonando al escriturar la unidad los gastos y honorarios que le correspondan por el otorgamiento de los citados reglamentos. Asimismo se obliga a aceptar las reservas que realice LA PARTE VENDEDORA en el Reglamento de Copropiedad.
- F) SERVICIO DE GAS NATURAL.** LA PARTE COMPRADORA se obliga a aceptar las condiciones de contratación, valor y pago que se establezcan para el caso de que se desarrolle la obra de abastecimiento de gas natural al Parque PITBA, no contemplada en el valor establecido de la parcela objeto del presente.

SÉPTIMA: POSESIÓN

- A) FECHA ESTIMADA DE ENTREGA DE LA POSESIÓN:** La posesión de la unidad será entregada a LA PARTE COMPRADORA, finalizadas las obras de infraestructura de la primera etapa el Parque que fueron Licitadas por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Río Negro mediante Licitación Pública nro. 12/2017.
- B) CONDICIONES A QUE SE SUJETA EL PLAZO DE ENTREGA DE LA POSESIÓN:** La fecha de entrega de posesión de la o las unidades será objeto de la correspondiente prórroga en caso de verificarse situaciones de fuerza mayor o casos fortuitos, se considerarán como tales las que al solo efecto enunciativo y no taxativo se indican a continuación: huelgas generales o del personal de la industria de la construcción, faltantes de materiales en plaza, condiciones climáticas extraordinarias o que impidan el desarrollo de tareas u otras demoras ocasionadas por los gremios que impidan el cumplimiento normal de los plazos. Las demoras en la obtención de certificados, planos, permisos, habilitaciones, aprobaciones o inscripciones ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, Registro de la Propiedad Inmueble, la demora de las empresas proveedoras de servicios públicos o ante cualquier autoridad de aplicación competente será considerado caso fortuito o fuerza mayor, salvo que tuviera como causa hechos, actos u omisiones culpables de LA PARTE VENDEDORA, produciendo la prórroga de los respectivos plazos.

- C) ANTICIPACIÓN DE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN.** El plazo para la entrega de la posesión podrá ser anticipada por LA PARTE VENDEDORA, para lo cual deberá notificar a LA PARTE COMPRADORA la fecha efectiva en que tal acto tendrá lugar con una antelación no menor a treinta días.
- D) CONDICIONES DE LA UNIDAD PARA SER ENTREGADA:** La entrega de la posesión de la unidad objeto del presente podrá ocurrir cuando la misma se encuentre en condiciones razonables de inicio de obras, aun cuando las demás partes del Parque Productivo Tecnológico Industrial, no hayan sido finalizadas. En consecuencia, LA PARTE COMPRADORA no podrá rehusar la recepción de la unidad objeto del presente contrato. Se entenderá que la unidad se encuentra en condiciones de entrega la posesión cuando estuvieren funcionando los accesos al parque y al inmueble objeto del presente y los servicios generales que correspondan por la época al momento que ocurra la entrega, aun cuando continúen en ejecución los trabajos en distintas partes comunes como perímetros, calles internas, edificio de administración, espacios recreativos, jardines, amenities y otras partes comunes o en otras unidades del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche. Tampoco será impedimento para entregar la posesión cuando, por causas no imputables a LA PARTE VENDEDORA, falten los medidores de luz, y eventualmente de agua, cuyas conexiones LA PARTE COMPRADORA se obliga a gestionar ante las empresas prestadoras.
- En caso de existir a juicio de LA PARTE COMPRADORA, imperfecciones o cualquier otra objeción sobre la ejecución y terminación de la o las obras de infraestructura previstas, ello se hará constar en un acta en la cual participará la PARTE VENDEDORA y la PARTE COMPRADORA (en adelante “el Acta”) a suscribirse en el momento de la entrega, como asimismo cualquier observación que LA PARTE COMPRADORA desee efectuar para reservar sus derechos; pero en modo alguno estas circunstancias serán motivos suficientes para que ésta se niegue a recibir la posesión de la unidad en su caso, en un todo de acuerdo a las condiciones pactadas en el presente boleto y en la memoria descriptiva identificada como anexo II, del presente. Tampoco dará derecho a LA PARTE COMPRADORA a reclamar la rescisión o resolución de este contrato. En caso que por cualquier circunstancia LA PARTE COMPRADORA no concurriera o se negare a recibir la posesión de la o las unidades adquiridas en las condiciones señaladas en este boleto, LA PARTE VENDEDORA podrá optar por aplicar cualquiera de las medidas previstas en el presente.
- E) MORA EN RECIBIR LA POSESIÓN:** En ningún caso la mora en la recepción de la posesión por parte de LA PARTE COMPRADORA lo eximirá de las obligaciones a su cargo conforme las obligaciones emergentes del presente. A partir de la fecha en que LA PARTE COMPRADORA debería tomar la posesión del bien de que se trata en las condiciones pactadas, le corresponde el pago de los gastos y/o expensas como parte integrante del consorcio; y las demás erogaciones, gastos y aportes de dinero para fondos de reserva y/o administración y/o equipamiento de partes comunes.

OCTAVA: ESCRITURACIÓN. ESCRIBANO DESIGNADO. GASTOS Y HONORARIOS. TÍTULOS PERFECTOS. LIBRE DEUDAS, GRAVÁMENES E INHIBICIONES.

- A)** La venta se efectúa libre de todo gravamen y cualquier otro derecho real, a la fecha de escritura, con títulos perfectos e impuestos, tasas, contribuciones y servicios pagos hasta el día de la toma de posesión. Son a cargo de LA PARTE COMPRADORA desde el momento de toma de posesión; el pago de impuestos, tasas, contribuciones, expensas servicios y todo otro gasto que corresponda a la unidad objeto del presente. La escritura traslativa de dominio se otorgará una vez cancelado la totalidad del precio pactado en el presente y siempre y cuando no se hayan impuesto al COMPRADOR ninguna de las multas previstas en el presente boleto, aun cuando las mismas estuvieren controvertidas o no firmes. Asimismo será condición necesaria que EL COMPRADOR haya iniciado las inversiones comprometidas en el Expediente de Adjudicación de la unidad funcional. EL VENDEDOR podrá a su sola opción otorgar la escritura traslativa de dominio en cualquier momento, una vez cumplidos los pasos formales de aprobación del plano de afectación a Conjunto Inmobiliario - Propiedad Horizontal Especial, por la Dirección General de Catastro de esta provincia.

- B) ESCRIBANO DESIGNADO:** La VENDEDORA se reserva el derecho de seleccionar el escribano a los efectos del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de la o las unidades objeto del presente y la escritura de afectación del inmueble al régimen antes expuesto en el presente boleto. El escribano designado citará a las partes para el otorgamiento del acto escriturario, en el domicilio constituido en el presente contrato, con una antelación mínima de diez (10) días corridos.
- C) GASTOS Y HONORARIOS:** Los gastos y honorarios serán soportados por LA PARTE COMPRADORA. Los gastos y honorarios proporcionales respecto del otorgamiento del Reglamento de Conjunto Inmobiliario- Propiedad Horizontal Especial, incluidos los honorarios correspondientes al agrimensor designado por el VENDEDOR para la elaboración del plano de mensura para la subdivisión, serán por cuenta y cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA en proporción a las unidades adquiridas.
- D) OTROS RUBROS A ABONAR POR LA PARTE COMPRADORA:** En el acto de la escrituración, LA PARTE COMPRADORA deberá abonar, además de las obligaciones asumidas precedentemente, los importes que pudieran resultar de la normativa vigente al momento de la afectación del inmueble al régimen de conjunto inmobiliario.

NOVENA: OTORGAMIENTO Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO Y USOS. UNIFICACIONES, DIVISIONES Y MODIFICACIONES DE UNIDADES.

- A) RESERVAS DE LA PARTE VENDEDORA:** LA PARTE VENDEDORA se reserva el derecho de: a) otorgar el Reglamento de afectación a Conjuntos Inmobiliarios- Propiedad Horizontal Especial, Reglamento Interno o de convivencia y Reglamento de construcción que rija las actividades y construcciones a desarrollarse en el Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche, del que forme parte la unidad enajenada; b) modificar dichos reglamentos y destinos, dentro de los límites de las normas; c) fijar el destino de uso de las diferentes partes, estableciendo distintos sectores a los efectos del uso exclusivo y/o común. Hasta la escrituración de la venta de la última de las unidades o hasta que LA PARTE VENDEDORA lo decida, la administración del Consorcio de Copropietarios y la representación legal del mismo, será ejercido por LA PARTE VENDEDORA o por la persona física o jurídica que ésta designe por el término que dure la obra.
- B) MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA:** El proyecto de obras de infraestructura mencionado en el presente, podrá sufrir las modificaciones que imponga la marcha de la obra, las que fueren determinadas por ajustes técnicos o las producidas como consecuencia de verse afectadas las medidas indicadas en los planos, por lo poco más o menos que resulte en definitiva del replanteo en obra.
- C) SUBDIVISIÓN Y/O UNIFICACIÓN DE UNIDADES:** En caso de llevarse a cabo la creación o supresión de unidades por vía de subdivisión o unificación de las que existieren al momento de llevarse a cabo, LA PARTE VENDEDORA queda autorizada a modificar el plano de obra del inmueble y el plano de subdivisión del inmueble objeto del presente contrato; asimismo, como consecuencia de ello, podrán verse modificados los porcentuales que se fijen oportunamente en los planos de afectación al régimen de Propiedad Horizontal Especial y/o los que se fijen en la escritura traslativa de dominio, circunstancias éstas que LA PARTE COMPRADORA conoce y acepta en forma expresa e irrevocable. Queda perfectamente aclarado que la ejecución de los derechos reservados deberá respetar siempre las disposiciones vigentes al momento de realizarse.
- D) PUBLICIDAD Y COMERCIALIZACIÓN.** LA PARTE VENDEDORA, queda expresamente facultada para designar a la inmobiliaria que comercialice el emprendimiento, pudiendo facultarla a la colocación de carteles de venta, publicidad, showroom.
- E) RESERVAS ESPECIALES DE LA VENDEDORA.** La COMPRADORA acepta y presta conformidad de manera irrevocable, para que la parte vendedora se Reserve el/los espacio/s aéreo/s para explotación, alquiler o venta del/los mismos/s ya sea con fines publicitarios, instalación de antenas de comunicación y/o ampliación del/los edificio/s si las normas municipales lo permitieren. Asimismo se reserva el derecho de sobreelevar los edificios a construir en el emprendimiento, a

efectos de hacer propios los espacios y unidades funcionales o complementarias que surjan de dichas construcciones y ampliaciones.-

- F) OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL IRREVOCABLE.** Para el mejor ejercicio de los derechos establecidos en esta cláusula, los adquirentes de cada una de las unidades y/o unidades complementarias del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche, incluida LA PARTE COMPRADORA, y sus sucesores a título particular y/o universal, estarán obligados irrevocablemente a otorgar y/o ratificar en su caso, en el momento de la adquisición del dominio, un poder especial irrevocable por el término de 99 años, contados desde la fecha del otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, a favor del **Ente Productivo Tecnológico Industrial Bariloche**, o de quien revista el carácter de administrador del Parque, o las personas que la primera de las nombradas, para que en nombre y representación de la actual propietaria y de todos y cada uno de los copropietarios futuros de las unidades, y actuando en forma separada e indistintamente, realicen todos los actos y gestiones necesarias para efectivizar los derechos establecidos y reservados mediante esta cláusula, como así también otorguen todos los actos que fueren menester a los fines aquí descriptos, debiendo contar dicho mandato con el objeto, extensión y facultades que sean necesarias a tales fines, ampliar, aclarar, ratificar y rectificar las servidumbres que se constituyan entre las unidades de la finca o con parcelas linderas y especialmente para otorgar y suscribir planos modificatorios del régimen de conjunto inmobiliario e introducir las consecuentes modificaciones al Reglamento de Conjunto Inmobiliario- Propiedad Horizontal Especial especialmente; a) realizar todos los procedimientos materiales y técnicos para la construcción de las modificaciones que resuelva, designando los profesionales y el personal o empresas contratistas para realizar los trabajos; b) suscribir toda la documentación que le fuere solicitada por las autoridades del caso, confeccionar planos de obra, planos de mensura y/o de propiedad horizontal y sus modificaciones o ratificaciones, tantas veces como fuere necesario hasta la terminación definitiva de las modificaciones resueltas, y realizar ante las autoridades administrativas todos los trámites para su aprobación; c) otorgar y fijar los términos y condiciones y efectuar todas las modificaciones del Reglamento de Copropiedad luego de otorgado adaptando el mismo a las nuevas modalidades emergentes del o de los planos de propiedad horizontal y/o que fueren modificatorios del plano a que se refiere la presente; d) modificar los porcentuales de dominio y otros precedentes a fin de adaptar los mismos a los nuevos requerimientos del consorcio; e) convertir unidades funcionales, que no hayan sido adjudicadas a terceros, en espacios comunes o en unidades complementarias, convertir unidades complementarias, que no hayan sido adjudicadas a terceros, en unidades funcionales o en espacios comunes, o convertir espacios comunes en unidades funcionales y/o complementarias, modificar la estructura física de las unidades creadas o a crearse siempre que no hayan sido adjudicadas a terceros, modificando en tales casos los porcentuales que correspondan incluso los del dominio sobre las partes comunes; f) determinar el número y destino de las nuevas unidades que nacerán a expensas de las unidades que desaparezcan, de los espacios comunes o de las que se hallan en construcción o a construir; g) constituir servidumbres sobre el terreno común y/o adquirir otras en beneficio del mismo; h) la de rescindir la ya contratada y, en todos los supuestos, establecer y convenir las cláusulas y condiciones otorgar y firmar todos los instrumentos públicos o privados que fueren menester, modificaciones del reglamento de copropiedad, escrituras ratificadoras, aclaratorias o ampliatorias, y realizar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del mandato el que en definitiva deberá contener las cláusulas que fueren necesarias para dar cumplimiento y posibiliten el ejercicio de las reservas formuladas, sin limitación alguna y conforme los requerimientos del caso; i) otorgar y firmar todos los instrumentos públicos o privados que fueren menester, modificaciones del reglamento, escrituras ratificadoras, aclaratorias o ampliatorias, y realizar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato. Esta cláusula será de transcripción obligatoria en todas las escrituras traslativas de dominio. (Una vez otorgado el reglamento, en las escrituras traslativas de dominio puede o no incluirse esta cláusula, ya que basta con la mención del adquirente de que

conoce y acepta expresamente el Reglamento. Dicho poder figurará como una cláusula especial en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

DÉCIMA: RESTRICCIONES. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- A) INGRESOS A LA OBRA:** Hasta tanto se haga entrega de la posesión del Inmueble Vendido, LA PARTE COMPRADORA no podrá ingresar en la obra ni acceder al inmueble ya sea en sus partes propias o comunes, bajo circunstancia alguna, salvo expresa autorización por parte del VENDEDOR.
- B) INSTALACIÓN DE OFICINAS DE VENTAS, SALES CENTERS Y/O DEPARTAMENTOS “SHOW ROOM” U OFICINAS MODELOS:** Hasta el momento en que se encuentren vendidas la cantidad de unidades que representen el ochenta por ciento (80%) de las unidades funcionales, LA PARTE VENDEDORA se reserva el derecho y LA PARTE COMPRADORA la autoriza expresamente en este acto a instalar, gratuitamente, una oficina de ventas y/o un “sell center” y/o un “show room”, en áreas comunes del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche sin que ello altere el razonable funcionamiento de las diferentes áreas y sectores del mismo.
- C) LETREROS:** Aún luego de la entrega de la posesión y escritura del bien objeto de este contrato, LA PARTE VENDEDORA o quien ésta indique, podrán colocar y mantener, sin obligación de pago de contraprestación o cargo alguno, carteles de venta en el frente y/o entrada del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche.

DÉCIMO PRIMERA: ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO Y ADMINISTRACIÓN COMÚN. SECTORES. LA PARTE VENDEDORA se reserva el derecho a designar administrador del Parque Productiva Tecnológico Industrial Bariloche y los administradores de los sub consorcios en caso de haberlos.

SECTORES: Cada Unidad dependiendo su destino, tendrá mayor o menor independencia respecto de las demás unidades del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche. Cada unidad tendrá o no derechos exclusivos de uso de determinadas superficies comunes que les serán asignadas en el Reglamento. Cada titular de la unidad dependiendo de su destino será responsable en la proporción que especialmente se establezca en el Reglamento, de los gastos del sector en forma exclusiva. Asimismo participará de los gastos de mantenimiento general de todo el conjunto, también en los porcentuales que se establezcan en el reglamento. Los porcentuales podrán diferir de los porcentuales de dominio que le corresponda a cada unidad en el total general del proyecto y serán asignados por EL VENDEDOR al momento de otorgar el Reglamento. Podrán establecerse asimismo porcentuales diferenciales a fin de soportar determinadas cargas en función del uso diferencial que se haga de los bienes del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche.

DÉCIMO SEGUNDA: CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE COMPRADORA Y VENDEDORA Y RESPONSABILIDAD PARTE VENDEDORA.

- A)** En caso de incumplimiento de LA PARTE VENDEDORA, de cualesquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato, y siempre que dicho incumplimiento no se debiera a la falta de aprobación del plano por parte de la autoridad correspondiente, caso fortuito, fuerza mayor, o atrasos en la ejecución de las obras no imputables al VENDEDOR, LA PARTE COMPRADORA, previa intimación por el plazo de 60 días corridos a los fines de constituir en mora a LA PARTE VENDEDORA, tendrá derecho a la devolución de las sumas que hubiere abonado más un interés compensatorio equivalente al 3% anual desde la constitución en mora y hasta la efectiva restitución de las mismas. Si por el contrario LA PARTE COMPRADORA no cumpliera con alguna de sus obligaciones en tiempo y forma, LA PARTE VENDEDORA podrá a su elección: 1) Demandar el estricto cumplimiento del presente boleto, reclamando en su caso el pago de todas las sumas adeudadas, con más un interés anual del SEIS por ciento (6%), calculados sobre las obligaciones pendientes de pago, desde el momento de la mora y hasta la fecha de su efectivo pago en cuyo caso deberá hacer saber a la incumplidora tal decisión por medio fehaciente ó 2) Considerar en forma automática y de pleno

derecho que LA PARTE COMPRADORA incurrió en mora, quedando en consecuencia el presente boleto de compraventa rescindido, estableciendo como sanción para LA PARTE COMPRADORA por su incumplimiento, la pérdida de todas las sumas entregadas hasta la mora, quedando la sumas en favor de LA PARTE VENDEDORA como reparación por daños y perjuicios y gastos. Las partes acuerdan que para para extinguir el presente contrato por falta de cumplimiento de LA PARTE COMPRADORA, tornando exigibles las penalidades previstas en la presente cláusula en favor de LA PARTE VENDEDORA, existirá una tolerancia máxima en favor de LA PARTE COMPRADORA de 90 días de mora. Los 90 días de mora serán la sumatoria de los días de mora en el cumplimiento de todas y cada una de las cuotas pactadas en la cláusula cuarta, sin importar que sean alternos o consecutivos. Vale decir que a los efectos de este cómputo, cada incumplimiento de pago devengará días de mora por separado que serán sumados a los efectos del límite acordado. Sin perjuicio de las penalidades, la mora de LA PARTE COMPRADORA, devengará un interés equivalente al 0,02% diario respecto del monto de la obligación incumplida de que se trate.

- B) INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR AL CRONOGRAMA DE OBRAS Y AL USO DE LA UNIDAD FUNCIONAL:** Las partes acuerdan que en virtud del especial destino del inmueble objeto del presente, y en los términos de la Ley 5049, caso de A) incumplimiento de la PARTE COMPRADORA al inicio y continuidad en la ejecución de las obras comprometidas en la solicitud de adjudicación de acuerdo con el cronograma que surge de la misma, ó B) Incumplimiento a la obligación de uso de la parcela con el destino declarado en la solicitud de adjudicación ya sea por el no uso o la alteración del uso declarado, EL VENDEDOR por resolución de directorio podrá imponer a la PARTE COMPRADORA una multa de hasta cien dólares (U\$ 100), mensual y acumulativa, por cada 100 metros o fracción mayor a 30 metros, calculados sobre la superficie de la unidad objeto del presente. El incumplimiento al cronograma de obras será determinado por el VENDEDOR previo informe técnico elaborado por profesional competente y será notificado al COMPRADOR en el domicilio electrónico expresado en el presente. La alteración o no uso de la unidad funcional será determinado por comprobación que al efecto realice EL VENDEDOR. En ambos casos y previo a la imposición de la multa prevista en el presente se intimará al COMPRADOR a regularizar su incumplimiento otorgando un plazo de 5 días hábiles al efecto.

DÉCIMO TERCERA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN

LA PARTE COMPRADORA no podrá ceder el presente boleto ni total ni parcialmente, salvo autorización expresa de LA PARTE VENDEDORA, a su solo arbitrio.

DÉCIMO CUARTA: ACCIONES JUDICIALES DE LA PARTE COMPRADORA.

En caso de acción judicial instaurada por LA PARTE COMPRADORA contra LA PARTE VENDEDORA, ésta última podrá optar por depositar, a la orden del juez y en los autos respectivos, la suma abonada por LA PARTE COMPRADORA, con más un 20 % para cubrir los eventuales gastos del litigio. Mediante éste depósito en caución, LA PARTE COMPRADORA renuncia y le queda terminantemente vedado el derecho a enervar o trabar de manera alguna, la libre disposición de cualquier otra unidad de propiedad de LA PARTE VENDEDORA, no pudiendo solicitar anotaciones de embargo, litis, inhibiciones totales o parciales, ni, en general, solicitar medidas precautorias de ninguna naturaleza que pudieren afectar la libre disponibilidad de cualquiera de las unidades ajenas al litigio. Si en violación de esta cláusula LA PARTE COMPRADORA solicitare y obtuviera las medidas precautorias, LA PARTE VENDEDORA podrá requerir su levantamiento aplicándole una multa del 1% diario del precio de venta indexado por todo el tiempo que prolongue su interdicción.

DÉCIMO QUINTA: DOMICILIOS ESPECIALES.

A todos los efectos judiciales o extrajudiciales del presente contrato, El VENDEDOR constituye domicilio especial en Juramento 163 2do Piso Of. C y el COMPRADOR en el consignado al comienzo del presente, los cuales permanecerán vigentes hasta tanto no se notifique fehacientemente su modificación la contraria.

Las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios en lo Civil de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

DÉCIMO SEXTA: PRIMERA CLÁUSULA ESPECIAL

LA PARTE VENDEDORA podrá transferir el crédito por saldo de precio emergente del presente Boleto por cualquiera de los medios previstos en la ley, sea en forma total o parcial, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones de LA PARTE VENDEDORA bajo el presente contrato. En el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio deberá notificarse en forma fehaciente a LA PARTE COMPRADORA.

DÉCIMO SÉPTIMA: DECLARACIONES DURANTE EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN – RESTRICCIONES AL DOMINIO:

El presente Boleto, y las obligaciones emergentes del mismo, revisten carácter personal para LA PARTE COMPRADORA y ha sido celebrado en base al análisis y calificación que de la misma ha efectuado LA PARTE VENDEDORA durante el proceso de adjudicación, ello basado en las declaraciones formuladas por EL COMPRADOR durante el mismo y expresadas en este boleto. En mérito a ello LA PARTE COMPRADORA no podrá transferir ni modificar en forma algunas las obligaciones asumidas en el presente o las declaraciones efectuadas durante el proceso de adjudicación de la tierra. En caso de incumplimiento EL VENDEDOR podrá imponer durante todo el lapso que dure el incumplimiento la multa prevista en la cláusula décimo segunda punto B) del presente contrato. En caso de cesión o transmisión por cualquier causa que fuere, con conformidad del VENDEDOR o aun sin ella cuando la misma sea eventualmente declarada lícita por cualquier autoridad judicial, le serán plenamente aplicables a los terceros cesionarios o adquirentes las previsiones del presente boleto, aún la imposición de multas previstas.

El Comprador declara asimismo que ha sido plenamente informado sobre el contenido de la Ley 5049 y la Ordenanza 2528-CM-2017, así como sus anexos y en particular el Plan de Estructuración Urbana Ambiental del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche.

DÉCIMO OCTAVA: RESTRICCIONES AL USO - VENTA DE LA PARCELA ESCRITURADA: DERECHO DE PREFERENCIA:

RESTRICCIONES RESPECTO DEL USO DE LA PARCELA:

Será de transcripción obligatoria en la escritura traslativa de dominio el uso específico declarado por EL COMPRADOR para la parcela, así como las limitaciones respecto de su modificación previstas en la Ley 5049 y en el presente boleto. Se deja expresamente aclarado que las obligaciones asumidas por el COMPRADOR en las cláusulas duodécima y decimoséptima del presente boleto serán transmitidas al futuro adquirente del inmueble en caso de que lo hubiera, con todas las consecuencias legales que de ello se desprendan. Esta cláusula, la cláusula duodécima y la décimo séptima serán de transcripción obligatoria en la escritura traslativa de dominio otorgada por el VENDEDOR en virtud del presente boleto.

RESTRICCIONES EN LA VENTA DE LA PARCELA – DERECHO DE PREFERENCIA:

Las partes pactan especialmente que en caso de venta de la parcela por parte del COMPRADOR una vez otorgada la escritura traslativa de dominio, deberá otorgarse al Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche derecho de preferencia en la compra de la unidad funcional adquirida en virtud del presente boleto, para lo cual es escribano interviniente deberá notificar fehacientemente al Ente por un plazo de 30 días en su domicilio legal, a los efectos de uso de la opción prevista en este contrato. A dichos fines el Ente podrá hacer uso de la opción y adquirir la parcela en las condiciones establecidas en el art. 25 de la Ley 5049. Esta condición será de transcripción obligatoria en la escritura traslativa de dominio y deberá formar parte del Reglamento de Consorcio a dictarse.

DÉCIMO NOVENA: TÍTULO EJECUTIVO

Para el cobro de cualquier suma de dinero adeudada por EL COMPRADOR en función del presente contrato, y en especial respecto de las multas previstas en las cláusulas décimo segunda y decimo séptimas del presente, las partes acuerdan expresamente la vía ejecutiva.

VIGÉSIMA: FALLECIMIENTO- INCAPACIDAD:

En caso de fallecimiento o incapacidad de LA PARTE COMPRADORA, sus legítimos herederos o el representante legal del incapaz, tendrá un plazo de sesenta (60) días corridos a partir del hecho generador, para optar por el cumplimiento del presente boleto, a condición de que se acredite en forma fehaciente su carácter de tales y unifiquen su personería dentro del mismo plazo. En el supuesto de que no se hiciese uso de esta opción dentro del plazo indicado, como asimismo en el caso de quiebra o concurso de LA PARTE VENDEDORA, LA PARTE COMPRADORA podrá considerar rescindido y/o resuelto este boleto de pleno derecho, sin necesidad de gestión y/o interpelación alguna y, consecuentemente, extinguida toda relación jurídica entre las partes, pudiendo la parte cumplidora ejercer las acciones legales del caso y lo previsto en el presente contrato para los casos de incumplimientos.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN SE FIRMAN DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO EN LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, A LOS DÍAS DEL MES DE DE 2021.-