

OPCION DE COMPRA IRREVOCABLE

En la Ciudad de Buenos Aires, a los 7 días del mes de Mayo de 2013, entre los Señores **NORBERTO ALFREDO PEREZ**, con **D.N.I. N°12.058.300**, con domicilio real en Callao N°1760 de la localidad de General San Martín, Provincia de Buenos Aires y en adelante denominado el “**VENDEDOR**” y el Señor **RODOLFO ARAVENA**, con **D.N.I. N°17.717.916** y domiciliado en Cerrito 2366 de la localidad de General San Martín, Provincia de Buenos Aires, quien suscribe la presente “**EN COMISION**” para “**CALLAO 1760 GRAL SAN MARTIN – FIDEICOMISO EN FORMACION**”, por la otra parte y en adelante llamada el “**COMPRADOR**”, han convenido en celebrar el siguiente contrato de **OPCION DE COMPRA**, sujeto a las siguientes clausulas y condiciones:-----

PRIMERA: El **VENDEDOR**, declara que es propietario del cien por ciento del dominio del inmueble sito en la calle Callao N°1760, San Martín, Provincia de Buenos Aires, edificada en lote de terreno señalado como ****, compuesto de ****, lindando ****, Superficie ****, Nomenclatura Catastral: Circunscripción ****; Sección ****; Manzana ****; Parcela: ****; Partida: ****, Vir: ****, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula F.R. ****. El inmueble le corresponde al **VENDEDOR** por compra que realizara a **** según escritura ****, de fecha ****, pasada al folio **** del Registro **** a cargo del Escribano ****.-----

SEGUNDA: El **VENDEDOR** otorga al **COMPRADOR** una **OPCION DE COMPRA CON CARACTER DE IRREVOCABLE** respecto del inmueble de su propiedad antes relacionado y **por el plazo de CUARENTA Y CINCO DIAS** contados desde la fecha de suscripción de la presente.-----

TERCERA: Las partes acuerdan que es condición indispensable para que la compradora ejercite esta opción de compra en su favor que el **FIDEICOMISO SALGUERO 2365 GENERAL SAN MARTIN EN FORMACION** se encuentre debidamente constituido e inscripto.-----

CUARTA: A) Para el ejercicio de la opción por parte del **COMPRADOR**, las partes se obligan a cumplir el siguiente procedimiento: **a) El COMPRADOR** deberá comunicar al **VENDEDOR** en el domicilio constituido y en forma fehaciente, por medio de carta documento u otro medio idóneo y dentro del plazo de vigencia de la presente opción, su voluntad de ejercerla positivamente.-. En esta comunicación el **COMPRADOR** deberá consignar para dentro de los siguientes diez (10) días hábiles al de la recepción de la notificación por parte del **VENDEDOR**, la fecha y la hora en que las partes deberán reunirse en las oficinas del Escribano que aquélla designe en dicha comunicación, a los efectos de suscribir el boleto de compraventa a que se hace mención en el siguiente punto. **b) Siendo el objeto de la opción de compra** adquirir el inmueble relacionado y debiendo las partes una vez ejercida aquella positivamente, suscribir el boleto de compraventa, se ha redactado ya el aludido boleto y ambas se obligan a respetar íntegramente las cláusulas contenidas en el mismo a efectos de

evitar desacuerdos posteriores al ejercicio de la opción.- Este contrato, que regulará las relaciones jurídicas entre las partes, se agrega a la presente opción como Anexo I.- **B)** Si dentro del plazo de vigencia de la presente opción la compradora no manifestase a los vendedores por medio fehaciente su voluntad de ejercerla positivamente, la misma quedará sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de interpelación y/o notificación extrajudicial de los vendedores al comprador, quedando la parte vendedora facultada para ofrecer nuevamente en venta el inmueble objeto de la presente y con pérdida para el comprador de las sumas entregadas en concepto de seña.-----

QUINTA: El precio de venta de los inmuebles objeto de esta opción ha sido establecido de común acuerdo entre las partes en la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 242.000)**, pagaderos de la siguiente forma: **A)** A la firma del boleto de compraventa, y en el plazo que se estableció en la cláusula anterior, la suma de **SETENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 70.000)**. **B)** El saldo de precio de **CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 172.000)**, se abonarán mediante la entrega en propiedad al vendedor de **DOS UNIDADES FUNCIONALES ubicadas en el tercer y cuarto piso frente del edificio a construirse en el inmueble objeto del presente**, que se compondrá de ocho pisos con dieciséis unidades funcionales más diez cocheras. Dichas unidades constarán de 52 metros cuadrados, agregándose como Anexo II al presente el plano de las mismas. El plazo de entrega de estos inmuebles será de treinta (30) meses contados a partir de la aprobación del plano de obra ante la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires debiendo el **COMPRADOR** notificar dicha circunstancia al **VENDEDOR** en forma fehaciente, no pudiendo exceder dicho plano de aprobación de seis (6) meses a contar desde la fecha de escrituración. Las medidas indicadas podrán ser afectadas en más o en menos hasta un 5 % (cinco por ciento) al cabo de la construcción y se considerarán definitivas las que resulten primero de la registración del plano de obra nueva y finalmente del plano de subdivisión en propiedad horizontal, que oportunamente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes. Dentro del margen de variación referido, no existirán obligaciones recíprocas para las partes de este contrato.-----

Siendo que tales unidades que se dan en pago revisten el carácter de cosa futura como parte del objeto de la obligación a cargo del **COMPRADOR** en este contrato, el **COMPRADOR** garantiza la existencia de las mismas debiendo en caso de que no llegaran a existir abonar al vendedor su valor que se pacta en la suma de dólares estadounidenses ochenta y seis mil (usd 86.000) cada una de ellas, con más los daños y perjuicios que se deriven de su incumplimiento.-----

SEXTA: Es condición esencial para la suscripción del boleto de compraventa que el **COMPRADOR** entregue la cantidad de dólares estadounidenses indicada en billetes de esa denominación, por cuanto el **COMPRADOR** declara que posee al día de la fecha la cantidad necesaria de dólares estadounidenses para satisfacer la contraprestación a su cargo sin que sea necesario recurrir a la adquisición de dichos

billetes, y de no cumplirse la obligación tal como se pacta quedará extinguida esta opción de compra irrevocable y resuelta la presente operación, con pérdida para el **COMPRADOR** de la seña entregada en favor del **VENDEDOR**.-----

SEPTIMA: El **COMPRADOR** entrega en este acto al **VENDEDOR** la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y CINCO MIL (USD 35.000)** en concepto de seña y en los términos del artículo 1202 del Código Civil, facultando la misma al arrepentimiento de las partes con pérdida para el **COMPRADOR** de las sumas entregadas si el mismo proviniera de su parte y debiendo el **VENDEDOR** restituirla con más otro tanto de su valor en caso que fuera él quien desistiera de la operación. Siendo que el importe de la seña resulta de la misma especie que el precio a abonar a la firma del boleto de compraventa, aquél podrá deducirse de dicho precio al tiempo de celebrarse el contrato.-----

OCTAVA: La Escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de esta operación será otorgada el día ***, por ante los Escribanos Carina Yamila De Benedictis y/o Ariel Eugenio Regis, con oficinas en la calle Florida número 274, piso sexto, oficina 65, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Tel.: 4394-0058 o 4394-9582; en base a títulos perfectos, libre el bien y el vendedor de todo gravamen, embargo o inhibición, con todos los impuestos, servicios, y tasas generales del inmueble objeto de venta pagas al día de la escrituración. Los gastos y honorarios que la misma demande serán soportados íntegramente por el **COMPRADOR**. El **VENDEDOR** se compromete a llevar a la escribanía interviniente, en un plazo de diez días corridos a contar de la notificación del ejercicio de esta opción por el comprador, toda la documentación pertinente (Título Original de Propiedad y últimas boletas de ARBA, Alumbrado Barrido y Limpieza, y Aysa, Estado Parcelario, COTI y Fotocopia de los DNI) para que el escribano interviniente pueda iniciar el trámite escriturario y pedir los respectivos libres deudas de impuestos. La misma escribanía se encargará de efectuar el respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, las pertinentes escrituras de adjudicación de las unidades prometidas serán soportados por el **COMPRADOR**.-. El escribano interviniente deberá citar a las partes con una antelación de cinco (5) días de la fecha de escrituración.-----

La Escritura traslativa de dominio de los inmuebles que el **COMPRADOR** debe entregar al **VENDEDOR** como parte de pago de esta operación se realizará al fenecer el plazo establecido en la cláusula segunda y pactado como plazo de entrega y por ante el Escribano que designe el **VENDEDOR**.-----

NOVENA: La posesión del bien será otorgada por el **VENDEDOR** al **COMPRADOR** en el acto de la escrituración, con el inmueble libre de todo gravamen y completamente desocupado, libre de inquilinos y/o intrusos y sin oposición de terceros, en el estado en que se encuentra y que el **COMPRADOR** declara conocer y aceptar de conformidad, en razón de haberlo visitado y revisado.-----

DECIMA: Para todos los efectos legales a los que hubiere lugar, el **VENDEDOR** y el **COMPRADOR** constituyen los siguientes domicilios especiales: *****, donde se

tendrán por válidas todas las notificaciones. Asimismo, en caso de contienda judicial o extrajudicial que se suscite a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital Federal, con renuncia expresa a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiese corresponder.-----
En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha al inicio del presente instrumento indicados.-----