

OPCION DE COMPRA IRREVOCABLE

En la Ciudad de Buenos Aires, a los XXXX días del mes XXXXXX de XXXXX, entre los Señores XXXXXXXXXXXXXXXX, con **D.N.I. N°XXXXXX**, con domicilio real en XXXXXXXX, San Carlos de Bariloche, Pcia. de Rio Negro; XXXXXXXX, con **D.N.I. N°XXXXXX**, con domicilio real en XXXXXXXX, San Carlos de Bariloche, Pcia. de Rio Negro; XXXXXXXX, con **D.N.I. N°XXXX** y domicilio real en XXXXXXXX, piso 11*, dpto. "C" de la localidad de Martínez, Pcia. de Buenos Aires, y XXXXXXXX **SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES**, con domicilio legal en XXXXXXXX N°360/364 de Capital Federal y respecto de la cual el Sr. XXXXXXXX resulta su apoderado con facultades suficientes a mérito del Poder General Amplio que se otorgara el 26 de Febrero de 1986, mediante Escritura N°112, pasada ante el Escribano del Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, Fernando A. González Montalvo a los Folios N°267/269 del Registro Notarial N°18 a su cargo, que en fotocopia se agrega al presente y **representados los Sres. XXXXXXXX** a los efectos de la suscripción de la presente **por la Dra. Ileana Elizabeth Lombardo**, con **D.N.I. N°XXXXXXXX**, conforme facultades expresas que le otorgaran los nombrados mediante Carta Documento 18.111.339 6AR de fecha 27.08.98 que en copia se agrega a la presente exhibiéndose el respectivo original al comprador, por una parte y en adelante denominados "**LOS VENEDORES**" y el Señor XXXXXXXX, con **D.N.I. N°XXXXXXXX** y domiciliado en XXXXXXXX de Capital Federal, 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 cláusulas y condiciones:-----

PRIMERA: Los vendedores, declaran que son propietarios en conjunto del cien por ciento del dominio **de cuatro inmuebles sitios en el Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, paraje denominado Punta Chica, encerrados por las calles 33 Orientales, J.B. de La Salle y vías del Ferrocarril tren de la Costa**, que se detallan a continuación: **a) Fracción A:** con una superficie de 6.208,70 metros cuadrados; **b) Parcela "19a":** con una superficie de 1.236,56 metros cuadrados; **c) Parcela "1a":** con una superficie de 693,98 metros cuadrados; y **d) Parcela "3a":** con una superficie de 739,73 metros cuadrados. Lo que hace una **superficie total** para todos los inmuebles de **OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS**; **Nomenclatura catastral: Circunscripción VIII; Sección A; Manzana 52; Parcelas 2, 19a, 1a y 3a.**- Los vendedores agregan a la presente el plano de las parcelas descriptas relacionado como Anexo I el que pasa a formar parte integrante de este contrato. Se deja constancia que la parcela 3b señalizada en el Anexo I es de propiedad de la Provincia de Buenos Aires.-----

SEGUNDA: Los vendedores otorgan al comprador una **OPCION DE COMPRA CON CARACTER DE IRREVOCABLE** respecto de los inmuebles de su propiedad antes relacionados y **por el plazo de TREINTA (30) DIAS** contados desde la fecha de suscripción de la presente.-----

TERCERA: **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 a los vendedores 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 de los vendedores, 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 las parcelas relacionadas 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 II.- **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.-----

CUARTA: El precio de venta de los inmuebles objeto de esta opción ha sido establecido de común acuerdo entre las partes en la cantidad de **UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 1.250.000)**, pagaderos de la siguiente forma: **A)** A la firma del boleto de compraventa, acto donde se entregará a los compradores la posesión real y efectiva de los inmuebles y en el plazo que se estableció en la cláusula anterior, la suma de **SETECIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 700.000)**, suma que se destinará a abonar las hipotecas, embargos y demás deudas que gravan el inmueble relacionado, a través del procedimiento que se establece en el boleto de compraventa que se agrega a la presente opción como Anexo II; y **B)** El saldo de precio de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 550.000)**, en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio, la que deberá hacerse efectiva dentro de los noventa (90) días de la firma del boleto de compraventa.-----

QUINTA: La Escritura traslativa de dominio será otorgada dentro del plazo establecido en el punto II) de la cláusula anterior y por ante el Escribano designado por el comprador- La posesión será entregada al comprador a la fecha de suscribirse el boleto de compraventa, libre de inquilinos, ocupantes y/o intrusos y en tal sentido los impuestos, tasas y contribuciones estarán a cargo del adquirente a partir de dicha posesión.- El Escribano deberá citar a las partes por medio fehaciente con una anticipación de cinco (5) días hábiles, debiendo en dicha citación comunicar la fecha y hora de celebración de la escritura.-----

SEXTA: Los vendedores en carácter de declaración jurada manifiestan que la totalidad de los juicios que afectan al inmueble son los siguientes: **A)** XXXXXXXXXXXX, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N°XXXXX **B)** XXXXXXXXXXXX, en trámite ante el Tribunal de Trabajo N°6 de San Isidro; **C)** XXXXXXXXXXXX, en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°XXXXX, Secretaría N°XXXXXX de San Isidro; **D)** XXXXXXXXXXXX, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N°XXXXX de Capital Federal.-----

SEPTIMA: Para todos los efectos legales a los que hubiere lugar, los vendedores y el comprador constituyen los siguientes domicilios especiales: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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.-----

OCTAVA: JUSTIFICACION DE LA TITULARIDAD DOMINIAL: **I)** Los cónyuges XXXXXXXXXXXXXXXX, concurren en su carácter de propietarios del cincuenta por ciento indiviso de los lotes de terreno identificados como Fracción A, Parcelas 19a, 1a y 3a, todos de la manzana 52; **II)** XXXXXXXXXXXX, concurren en su carácter de herederos de XXXXXXXXXXXX, como propietarios del restante cincuenta por ciento indiviso de las relacionadas Parcelas 19a, 1a y 3a, de la manzana 52; y **como únicos socios de la firma XXXXXXXXXXXX Sociedad en Comandita por Acciones**", como propietaria del cincuenta por ciento indiviso restante de la Fracción A.-----

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.-----