



**Modelo de Escritura para Viviendas nuevas
Barrio Playón de Chacarita
30-09-2019**

COMPRAVENTA CON HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO.-INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a favor de ***** y Sra.-----ESCRITURA NUMERO *. -En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintiséis días del mes de agosto del año dos mil diecinueve, Yo, Escribano autorizante, me constituyo en Enrique Finochietto 435, segundo piso, a requerimiento de las personas que expresan sus datos personales como se consigna a continuación: por una parte Marcela *****, argentina, soltera, nacida el ** de ***** de *****, titular del documento nacional de identidad número ***** y CUIL. *****, domiciliada en Enrique Finochietto 435, segundo piso, de esta Ciudad; y por la otra los cónyuges en primeras nupcias *****, peruano, nacido el ** de *****, con Documento Nacional de Identidad número ***** y CUIL. *****, y *****, argentina, nacida el * de **** de ****, con Documento Nacional de Identidad número ***** y CUIL. *****, domiciliados en Calle sin nombre oficial ****, primer piso, departamento A, de esta Ciudad. INTERVIENEN los dos últimos por sí y la primera en nombre y representación y en su carácter de apoderada del INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante el “IVC”, C.U.I.T. número 30-99927042-1, con domicilio en la calle Enrique Finochietto 435, segundo piso, de esta Ciudad, creado por Ley 1251 promulgada por Decreto 2823 de fecha 29 de Diciembre de 2003, publicada en el Boletín Oficial número 1853 con fecha 8 de enero de 2003, continuador de la “COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA”, Entidad Autárquica con capacidad de derecho público y privado creada por la ley Nacional número 17.174; y a mérito de: a) Poder especial otorgado por escritura 634, del 5 de junio de 2019, ante el escribano de esta Ciudad Martín R. Arana, al folio 1839 del Registro Notarial número 841 a su cargo; b) Acta de Directorio ACDIR-2017-4096-IVC del 15 de febrero de 2017 por la cual se la designa en el cargo de Gerente de Regularización Dominial y Notarial; y c) Acta de Directorio ACDIR-2017-4146-IVC del 30 de marzo de 2017 por la cual se la designa en el cargo de Directora General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial; documentación que he tenido a la vista en original para este acto y en fotocopia autenticada corre agregada al folio ****, protocolo corriente al que me remito///protocolo año *** al que me remito, de la que surgen facultades suficientes para este acto asegurando la compareciente la plena vigencia de la representación



invocada, sin modificación alguna. En los caracteres invocados, las partes vienen por la presente a realizar los siguientes actos: I. COMPRAVENTA: en los caracteres invocados FORMALIZAN el presente contrato de COMPRAVENTA INMOBILIARIO sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERA: Que de acuerdo con las constancias obrantes en las actuaciones tramitadas ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según Expediente Electrónico EX-2019-*****-GCABA-IVC, Cuenta número *****, que a todo efecto se declara parte de la presente, el "INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES", TRANSFIERE a título de VENTA a los cónyuges ***** el derecho real de propiedad horizontal de la UNIDAD FUNCIONAL que según el plano aprobado con la característica M.H.221-2019, se designa con el número *****, ubicada en el *****, y la UNIDAD COMPLEMENTARIA número ****, ubicada en la *****, las que forman parte del inmueble sito en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES con frente a CALLE SIN NOMBRE OFICIAL número ***** esquina a CALLE SIN NOMBRE OFICIAL números *****, edificado en terreno con las medidas, superficie y linderos que surgen de sus antecedentes. La unidad funcional tiene entrada común por el número **** de Calle sin nombre oficial y consta de las siguientes superficies: cubierta de *****, lo que hace una superficie total por piso y para la unidad de *****, correspondiéndole un Porcentual de ***** POR CIENTO (***)-.Y la Unidad Complementaria consta de una superficie cubierta y total por piso y para la unidad de *****, correspondiéndole un Porcentual de ***** (***)-.NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRCUNSCRIPCIÓN 21, SECCIÓN 98, MANZANA 63H, PARCELA 1.- SEGUNDA: El precio de venta asciende a la suma de ***** PESOS (\$****) que será abonado como se dirá más adelante, como surge del expediente ****.- TERCERA: La representante de la parte vendedora transmite a la parte compradora todos los derechos inherentes al dominio de la unidad funcional y unidad complementaria objeto de la presente escritura, responde por evicción y saneamiento con arreglo a derecho, y DECLARA: a) Que confirma la posesión que de lo vendido tiene la parte compradora por tradición que le efectuara con anterioridad; b) Que las unidades descriptas no están afectadas por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; c) Que su representado no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes; d) Declara bajo juramento que conoce el contenido de las Resoluciones de la U.I.F. números 11/2011 y 52/2012 y está comprendida en el listado de Personas Expuestas Políticamente; y e) Declara bajo juramento que su representado no está incluido en el listado de Sujetos Obligados de la ley 25.246 a que hace referencia la resolución 3/2014 de la U.I.F.- CUARTA: La parte compradora ACEPTA la transferencia de dominio



efectuada a su favor y DECLARA: a) Que se encuentra en posesión material, real y efectiva de lo adquirido; b) Que conoce y acepta ratificándolo en todas sus partes el Reglamento de Copropiedad y Administración que rige las relaciones entre los copropietarios del inmueble; c) Que acepta la competencia de la Justicia Contencioso Administrativa y Tributaria de la Ciudad de Buenos Aires para cualquier acción judicial, y renuncia expresamente a todo otro fuero o jurisdicción; d) Que declara bajo juramento que conoce el contenido de las Resoluciones de la U.I.F. 11/2011 y 52/2012 y no está comprendida en el listado de Personas Expuestas Políticamente, ni en el listado de Sujetos Obligados de la ley 25.246 a que hace referencia la resolución 3/2014 de la U.I.F y e) Que DECLARA BAJO JURAMENTO que el dinero con el que efectúa la compra proviene de actividad lícita.- AMBAS PARTES DECLARAN: a) Bajo juramento que no tienen restringida, ni limitada, su capacidad jurídica para el presente otorgamiento; b) Que respecto de las deudas que pudieran existir en concepto de impuestos, tasas y contribuciones que perciba el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, servicios de Obras Sanitarias de la Nación, Aguas Argentinas, Agua y Saneamientos Argentinos S.A., de acuerdo al artículo 5 de la ley 22.427, y expensas comunes tanto ordinarias como extraordinarias, las asume en su totalidad el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el día de celebración de la presente.- c) Queda establecido a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) un PACTO DE RETROVENTA de conformidad a lo establecido en los artículos 1163, 1166, 1167 y 1169, y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por un plazo de CINCO (5) AÑOS a partir de la fecha de la presente escritura. El Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) podrá ejercer los derechos emergentes de este pacto, si a su exclusivo juicio, la parte compradora no habitaseo hubiere vendido, gravado, alquilado, donado o dado en uso, usufructo, depósito o comodato la unidad vendida. En el acto de ejercer el retracto, el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), pondrá a disposición de la parte compradora, las sumas abonadas por ésta más el valor de la valuación de la vivienda que entregó la aquí compradora a la parte vendedora, disminuidas en un veinte por ciento en concepto de cláusula penal. El Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) deducirá asimismo el valor de las reparaciones que deban efectuarse en la unidad derivadas de deterioros no imputables al mero transcurso del tiempo y todo impuesto, tasa, servicios y expensas que se adeuden a esa fecha.- Para el caso previsto en este punto el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) de pleno derecho asumirá nuevamente el dominio de la unidad transmitida, a cuyo efecto y por el presente instrumento, la parte



compradora confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), en los términos de los artículos 1330 y 380 inciso c), del Código Civil y Comercial de la Nación por el plazo de CINCO AÑOS, para que en su nombre y representación pueda gestionar el retracto registral del dominio a nombre del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este derecho caducará en forma automática y definitiva al vencer el plazo de cinco años estipulado. E) PACTO DE PREFERENCIA: Queda establecido a favor del "Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" (IVC) un PACTO DE PREFERENCIA de conformidad a lo establecido en el artículo 1165, y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por un plazo de CINCO (5) AÑOS a partir de la fecha de la presente escritura.- La parte compradora, en el supuesto de decidir enajenar el inmueble objeto de la presente, previa autorización del "Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" (IVC) para realizar la operación, deberá notificar a dicho organismo su intención de realizar el acto de disposición a fin de que el "Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" (IVC) se pronuncie dentro del plazo de sesenta (60) días desde que se notificara, si ejercerá su derecho de preferencia para la compra del inmueble.- Las partes acuerdan que el precio de enajenación surgirá de la tasación que a los efectos realizará el Banco de la Ciudad de Buenos Aires a solicitud del citado Instituto, y que, la misma deberá ser resuelta dentro de plazo establecido para el relacionado ejercicio.- El "Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" (IVC) deducirá del precio establecido asimismo el valor de todo impuesto, tasa, servicios y expensas que se adeuden a esa fecha.- No ejercido el derecho de preferencia en el plazo estipulado o vencido éste y en las condiciones establecidas, la parte adquirente podrá disponer del inmueble con las limitaciones impuestas durante la vigencia del contrato de hipoteca que por este acto se instrumenta.- II. HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO: La parte COMPRADORA, en adelante, la parte DEUDORA, manifiesta que en seguridad y garantía del pago del precio adeudado y sin perjuicio de la obligación de responder con todos sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2193 del Código Civil y Comercial de la Nación GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO a favor del "INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES", en adelante la parte ACREEDORA, por el importe correspondiente al saldo de precio, es decir la suma de ***** (\$****.-) la unidad funcional y la unidad complementaria que por este acto adquiere, cuyas medidas, superficies y demás circunstancias se dan por reproducidas en este lugar y convienen en someter en el presente contrato de garantía hipotecaria a las siguiente cláusulas y condiciones: PRIMERA: La parte DEUDORA se



obliga a abonar el capital adeudado a la parte ACREEDORA, o a quien legalmente le suceda en sus derechos en CUATROCIENTOS OCHENTA (480) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$1.800.-) cada una, sin interés, con vencimiento la primera de ellas del día primero al veinte del mes subsiguiente a la fecha de este otorgamiento y las restantes el día veinte de cada mes, o el día hábil bancario en su caso.- Los pagos se efectuarán mediante chequera o el instrumento que disponga el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- La parte DEUDORA podrá efectuar amortizaciones extraordinarias no inferiores al importe de UNA CUOTA, o múltiplos de la misma, no admitiéndose pagos extraordinarios de cifras que representen menos del importe de una cuota. Asimismo, podrá también cancelar anticipadamente la deuda en cualquier momento.- SEGUNDA: La falta de pago de TRES cuotas consecutivas en la forma y condiciones pactadas precedentemente, hará incurrir en mora en la forma automática a la parte DEUDORA, por el mero transcurso del tiempo, sin necesidad de interpelación alguna, judicial o extrajudicial, produciéndose consecuentemente la resolución de las facilidades de pago y la pérdida de los plazos pactados, tomando exigible el saldo adeudado de pleno derecho, con la inmediata posibilidad para la parte ACREEDORA de comenzar a devengarse, también automáticamente, en favor de la misma, un interés punitivo mensual que de acuerdo a la tasa activa del Banco de la Ciudad de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a treinta (30) días, el que se aplicará sobre toda suma exigible y hasta su efectivo pago por la parte DEUDORA.- TERCERA: En caso de promoverse ejecución hipotecaria el saldo deudor devengará los intereses punitivos pactados. El capital de este contrato de mutuo, y los intereses punitivos devengados desde la mora en el pago de cada cuota, así como también la capitalización de dichos intereses, y las costas en caso de ser necesaria la ejecución judicial, gozarán del privilegio especial en los términos del artículo 2583 inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación.- CUARTA: También caducarán los plazos acordados, de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, judicial o extrajudicial, cuando con relación al inmueble gravado se realicen los actos que se expresan a continuación, cuyas consecuencias serán inoponibles a la parte ACREEDORA: a) cualquier acto de disposición material o jurídica, como así cualquier otro, que directa o indirectamente, pudiera tener como consecuencia disminuir el valor del inmueble; b) cambiar el destino del inmueble hipotecado, que deberá ser necesariamente el de vivienda única y exclusiva de la parte DEUDORA y/o de su núcleo familiar y c) en el caso de venta del inmueble objeto de la presente, la parte DEUDORA no podrá transferir la deuda que por este acto asume.- QUINTA: La parte DEUDORA se obliga a mantener en buen estado el inmueble y a



abonar a cada vencimiento los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el mismo. También se aplicarán las previsiones de estas cláusulas en el caso de quiebra o concurso de la parte DEUDORA y/o si se trabaren medidas cautelares con relación a sus bienes.- SEXTA: Queda facultada la parte ACREEDORA para efectuar inspecciones periódicas en el inmueble, las cuales deberán ser notificadas a la parte DEUDORA con una antelación de al menos 10 días corridos. Se exceptúa de notificación previa cualquier inspección por situación de fuerza mayor. Asimismo, podrá requerir la documentación pertinente para verificar el cumplimiento de las obligaciones tornadas a su cargo por la parte DEUDORA. SÉPTIMA: Para el caso que por modificación, suspensión o derogación de la Ley 23.928 o por sanción de cualquier otra ley, en el futuro se pudieran actualizar y/o ajustar las obligaciones y/o las garantías, la parte DEUDORA faculta irrevocablemente a la parte ACREEDORA, para inscribir esta obligación hipotecaria con la cláusula de ajuste que se establezca legalmente y utilizando el índice, en caso de existir más de uno, que resultare más beneficioso para la parte DEUDORA.- A tal fin le otorga, en interés de ambas partes, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, vencido el cual continuará vigente como mandato común, en los términos del artículo 1330 y 380 inciso c) del Código Civil y Comercial, por el plazo de CUARENTA AÑOS a partir de la fecha.- La facultad de inscribir la hipoteca con cláusula de ajuste podrá ser ejercida por la parte ACREEDORA aun cuando estuviese vencido el plazo de la obligación, si existiere algún importe pendiente de pago.- La cláusula de ajuste deberá inscribirse en los términos que correspondan según la normativa vigente y en los términos indicados.- En el caso que el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en uso de los derechos que le cabe estableciera una cláusula de ajuste, la parte compradora se reserva el derecho, en caso de no considerar aceptable esas modificaciones, de cancelar anticipadamente el préstamo sin recargo adicional alguno por la parte compradora, salvo el pago de lo efectivamente adeudado hasta la fecha de la efectiva cancelación, aplicándose para el cálculo la nueva cláusula de ajuste dispuesta por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- OCTAVA: Vencido el plazo acordado para el pago de las cuotas, es decir a partir del primer día hábil siguiente, la parte compradora incurrirá en mora y deberá pagar un recargo a la parte acreedora, el cual se calculará en base a la aplicación de la alícuota vigente establecida por la parte acreedora, para sus operatorias de venta de viviendas que la parte compradora aclara aceptar.- Las fracciones de un mes serán consideradas como mes entero.- Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas a cargo de la parte compradora, queda convenida la mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.- NOVENA: En caso de cesión del



crédito hipotecario, la ACREEDORA necesitará el consentimiento de la parte DEUDORA.- DÉCIMA: Para todos los efectos de este contrato, las partes contratantes se someten a seguir la ejecución de las normas del Código de Procedimientos en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuyo caso se someterán a la jurisdicción de la Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder por las personas o los bienes, a cuyo fin constituyen los domicilios especiales que se citarán, donde se diligenciarán todas las notificaciones y citación se de ley y el que se tendrá por firme y válido, mientras no designen otro, también en la misma a jurisdicción y lo notifiquen en forma fehaciente.-

DÉCIMA PRIMERA: Complementariamente convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes: la parte DEUDORA en el inmueble objeto de la presente y la parte ACREEDORA en la calle Enrique Finochietto 435, segundo piso, de esta Ciudad; b) El remate se realizará en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; c) El martillero será designado por la parte ACREEDORA; el inmueble saldrá a la venta totalmente desocupado, y con base a la deuda por todo concepto a la fecha de la subasta, con más los acrecidos estimados hasta la fecha de presunto cobro.- Si fracasare el remate por falta de postores, podrá la parte ACREEDORA a su elección pedir se le adjudique en pago por la base, o bien disponer un nuevo remate, reduciendo la base en un veinticinco por ciento.- Si tampoco existieren postores, se ordenará la venta sin base, salvo que la parte ACREEDORA solicite se le adjudique en pago por la base del segundo remate.-

DÉCIMA SEGUNDA: La escritura de cancelación de hipoteca será otorgada ante el Escribano que designe la parte Acreedora.- La cancelación de la hipoteca sólo se dará con el pago completo de los saldos respectivos, o reintegrando el inmueble al acreedor, que en tal caso reconocerá las sumas abonados en concepto de amortización deduciéndose el valor de uso que establezcan las disposiciones dictadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires vigentes al momento que dicho reintegro se produzca.- Asimismo, la parte acreedora deducirá el valor de las reparaciones que deban efectuarse derivadas de deterioros no imputables al mero transcurso del tiempo.-

DÉCIMA TERCERA: La parte DEUDORA consiente en que la parte ACREEDORA retenga en su poder el título de propiedad del inmueble gravado hasta la cancelación total de todos los importe a que la parte deudora se hubiere obligado.- Podrá, no obstante, la parte DEUDORA solicitar del Escribano interviniente simple copia del citado título de propiedad.-

DÉCIMA CUARTA: La parte ACREEDORA acepta el derecho real de hipoteca en primer grado constituido a su favor.-

DÉCIMA QUINTA: Ambas partes acuerdan que el presente negocio jurídico se registrará por lo establecido en el Plan



Integral de Reurbanización Barrio Playón Chacarita Operatoria de Vivienda Nueva, aprobada por Acta de Directorio ACDIR-2019-5193-GCABA-IVC.- YO, el Escribano Autorizante HAGO CONSTAR en base a la documentación presentada por los comparecientes: I) TÍTULO ANTECEDENTE Y REGISTRACIONES: Lo vendido corresponde al Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en virtud de los siguientes antecedentes: a) El edificio por haberlo hecho construir a su costo.- b) El terreno por transferencia *****.-c) Por sometimiento al derecho real de propiedad horizontal, habiendo otorgado el Reglamento de Propiedad Horizontal del inmueble relacionado, según escritura simultánea del día de la fecha ***** .- II) CLÁUSULAS DE TRASCIPCIÓN OBLIGATORIA DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN: ***** “.y notas de plano ***** , es copia fiel, doy fe. III) CERTIFICADOS REGISTRALES: expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble el **** bajo los números *** por Dominio y *** por inhibición se acredita: a) Que el dominio consta inscripto la forma expresada, y que no se registran embargos, hipotecas, litis, ni gravámenes de ninguna naturaleza, y b) Que el transmitente no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.- IV) IMPUESTO A LAS GANANCIAS: La parte vendedora se encuentra exenta.- V) CERTIFICADO ADMINISTRATIVO: No se requiere en virtud de lo dispuesto por el artículo 99 último párrafo, 100 último párrafo y 101 del Código Fiscal vigente. VI) PARTIDA INMOBILIARIA (de Origen): *****.- VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA (proporcional calculada): \$****.- VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA: De conformidad con el Código Fiscal vigente no tiene eficacia jurídica.- VII) IMPUESTO DE SELLOS: la presente operación se halla exenta de pago de acuerdo a lo establecido en el artículo 491 inciso 10 del Código Fiscal.- VIII) CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE Y CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES: El vendedor está exceptuado de su presentación.- IX) IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES: La identidad de los comparecientes se justifica en los términos del artículo 306 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, mediante la exhibición de los documentos de identidad antes relacionados, los que en fotocopias autenticadas agrego a la presente.- LEO a los comparecientes quienes, en prueba de conformidad, la otorgan y firman ante mí, doy fe.