

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 21.774 · 1978

PROYECTOS DE CONTRATOS

Boletín Oficial, 11 de septiembre de 2006 · 7 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Proyectos de Contratos

Ley 21.774

Bs. As., 4/4/1978

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5º del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY

ARTÍCULO 1°. Apruébanse los proyectos de contratos que constituyen los anexos «A» y «B» integrantes de esta Ley, relativos a la venta del inmueble situado en Praia de Botafogo Nº 228, Río de Janeiro, República Federativa de Brasil y a la aplicación del precio proveniente de dicha venta.

ARTÍCULO 2°. El Poder Ejecutivo dispondrá cuanto fuere necesario para posibilitar el fiel cumplimiento de esta Ley y de las estipulaciones contenidas en los proyectos de contratos que por ella se aprueban, lo que previa verificación de la aceptabilidad para el Gobierno Argentino de las pertinentes garantías y contrato de seguro, serán pasados por escritura pública en la ciudad de Río de Janeiro, República Federativa del Brasil, con firma del co-contratante Joao Fortes Engenharia S.A., ocasión en que entrará en vigencia y adquirirán eficacia.

ARTÍCULO 3°. Comuníquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Firmas

ANEXO «A»

PROYECTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE SITO EN PRAIA DE BOTAFOGO Nº 228, CIUDAD DE RIO DE JANEIRO, REPUBLICA FEDERATIVA DE BRASIL.

SEPAN cuantos la presente vieren que, en el año 197 , a los ___ días del mes de _____, en esta ciudad de Río de Janeiro, en mi DESPACHO del nº Oficio de Notas y ante mí, Escribano Público _____, comparecieron: como VENDEDOR, el GOBIERNO DE LA REPUBLICA ARGENTINA, representado _____ y como COMPRADOR, JOAO FORTES ENGENHARIA S.A., con sede en esta ciudad, en la calle México Nº 21, 2º piso, inscripta en el Registro General de Contribuyentes del Ministerio de Hacienda bajo el número 33.035.536, y en este acto representada, según su Estatuto Social por sus Directores, Joao Machado Fortes, Presidente y _____, elegidos por Asamblea General Ordinaria de 29/04/77, publicada en el D.O. del 26/05/77 y registrada en la Junta Comercial del Estado de Río de Janeiro, bajo el nº 28.743 por Resolución de 23/05/77, quienes declaran encontrarse plenamente facultados para este acto, siendo identificados los presentes como tales, por mí, Escribano Público y por los testigos que se nombran y firman al final de la presente, también conocidos por mí, de lo que doy fe, así como de que se enviará comunicación oficial de esta escritura al Oficial Distribuidor. Ante los Testigos, el VENDEDOR, declara ante mí ser propietario y legítimo poseedor del inmueble sito en la

Praia de Botafogo Nº 228, en la feligresía de la Gloria, de esta ciudad, constituido por edificaciones y su respectivo terreno, con excepción de la faja de 16,25 m (dieciséis metros con veinticinco centímetros) de fondo, por toda la extensión del frente que da sobre la Praia de Botafogo, superficie sobre la cual tiene solamente el dominio útil, Tributario de la República Federativa del Brasil, por tratarse en esa parte de playa de dominio directo o nuda propiedad de la Unión Federal; - que de acuerdo con los títulos de propiedad el terreno mide en su totalidad 68,67 m (sesenta y ocho metros con sesenta y siete centímetros) en el frente que mira a la Praia de Botafogo, estando este frente cerrado por una reja de hierro sobre base de piedra; del lado derecho, mirando hacia la playa siguen dos líneas que miden: la primera 81,60 m, (ochenta y un metros con sesenta centímetros), hasta formar una saliente de 8,76 m, (ocho metros con sesenta y seis centímetros), lindando esa línea y la saliente con el terreno de las propiedades que corresponden a los nº 242 y 244 de la Praia de Botafogo, de herederos de Carlos César de Oliveira Sampaio o sucesores y la segunda, 45,50 m (cuarenta y cinco metros con cincuenta centímetros), terminando en ángulo en el fondo del terreno, lindando con el terreno de la propiedad que corresponde al Nº 246 de la Praia de Botafogo, de Alice Beatriz y Elisa Saroldo Sampaio; en ese lado derecho está rodeado por un muro en toda su extensión (esa saliente de 8,76 m, (ocho metros con sesenta y seis centímetros) en el tramo de 45.50 m. (cuarenta y cinco metros con cincuenta centímetros) constituye la tercera saliente del terreno); su ancho en la línea del fondo es de 62,20m (sesenta y dos metros con veinte centímetros), por donde linda con quien sea de derecho y está cerrado por un muro; el lado izquierdo del terreno es una línea quebrada con las dimensiones y linderos siguientes: la línea mide 76,85 m. (setenta y seis metros con ochenta y cinco centímetros), lindado con el inmueble propiedad del Instituto Nacional de Previsión Social, en la Praia de Botafogo Nº 218, del cual está separado por un muro; al final de esa línea, tuerce en dirección de la calle Farani, formándose la 2a. línea de 27,50m (veintisiete metros con cincuenta centímetros), hasta encontrarse con el alineamiento de la calle Farani, lindando esa segunda línea con los fondos de los inmuebles del Instituto Nacional de Previsión Social, en la Praia de Botafogo Nº 218 y 216, de los cuales está separado por un muro; y al llegar a la calle Farani dobla nuevamente, formándose la tercera línea, con frente a esa calle en un tramo de 17,30m (diecisiete metros con treinta centímetros), hasta encontrar el inmueble de Ernani Pinto, en el Nº 33 de la mencionada calle, donde vuelve a torcer en dirección al interior de la propiedad, formándose la 4a. línea, que sigue el muro divisorio con el predio 33, a lo largo de 38,40m (treinta y ocho metros con cuarenta centímetros); esas tres líneas quebradas de 27,50m (veintisiete metros con cincuenta centímetros), 17,30 m (diez y siete metros con treinta centímetros) y 38,40 m (treinta y ocho metros con cuarenta centímetros) forman la segunda saliente del terreno con frente a la calle Farani, a cuyo término dobla nuevamente, siguiendo el muro de los fondos de dicha propiedad, en el Nº 33 de la calle Farani, formándose así un 5ª línea de 14,60m (catorce metros con sesenta centímetros) que vuelve a doblar en dirección a la calle Farani, siguiendo el muro divisorio de dicha propiedad del Nº 33 de la calle Farani, teniendo esa nueva línea, que es la 6ª, un largo de 38,57m (treinta y ocho metros con cincuenta y siete

centímetros) hasta encontrarse con el alineamiento, donde tuerce nuevamente para formar la 7ª línea y sigue en la dirección de esta calle, en un tramo de 4.00m (cuatro metros), hasta encontrar la propiedad Nº 37 de Joana de Paula, donde vuelve a doblar hacia el interior de la propiedad, formando entonces la 8ª línea, que mide 38,40m (treinta y ocho metros con cuarenta centímetros), lindando con dicha propiedad del Nº 37 de calle Farani, de la que está separada por un muro, esas tres líneas quebradas de 38,70 m (treinta y ocho metros con cuarenta centímetros), 4,00m (cuatro metros) y 38,40m (treinta y ocho metros con cuarenta centímetros) forman la 1a. saliente del terreno, con frente hacia la calle Farani, desde donde dobla por última vez, hasta llegar al fondo del terreno, formando la 9ª línea, de 15,40m (quince metros con cuarenta centímetros) de largo que linda con los terrenos de las propiedades de los números 37 y 39 de la calle Farani, de los que está separado por un muro; los frentes sobre la calle Farani están, el 1º, cerrado por un muro y, en el 2º, hay un portón. Que dicho inmueble fue adquirido por el VENDEDOR a Carlos Guinle, junto con su esposa, Gilda de Oliveira Rocha Guinle, por escritura de permuta de 24 de mayo de 1937, inscripta en el 5º Oficio de Notas de esta Ciudad, a fojas 79 del libro 608, transcripta la adquisición, bajo el Nº 6239, en el 3er Oficio del Registro General de Inmuebles, a fojas 261 del Libro 3-YY, el 29 de julio de 1937. - Que el permiso para la demolición de los edificios aún existentes en dicho terreno, ha sido obtenido por el VENDEDOR el __/__/77, como muestra el certificado que en este acto exhibe. - Que la condición de forero al «Mosteiro Sâo Bento» que consta en la mencionada escritura de permuta del 24/05/37 y su registro en el 3er Oficio del Registro General de Inmuebles, ya no existe, de conformidad con el certificado de su respectiva redención, en este momento presentado. -Que, de esta manera, con excepción del gravamen sobre la parte de playa del terreno descripto, habiendo la Unión Federal, propietaria directa, eximido al VENDEDOR, «ex-vi» del Art. 23 del Decreto Nº 56.435 del 27 de abril de 1965, - del pago de los foros y laudemio correspondientes y declarado su acuerdo con la presente escritura, el VENDEDOR tiene y posee el inmueble descripto, confrontado y registrado, libre de cualesquiera otros gravámenes, reales o personales, y tal como lo tiene y posee, por la presente lo vende al COMPRADOR realizándose la venta por la suma convenida de CR$... 113 194 580,00 (ciento trece millones, ciento noventa y cuatro mil, quinientos ochenta cruceiros) que el VENDEDOR confiesa recibir del COMPRADOR, por lo que le da completa e irrevocable carta de pago, transmitiéndole todo el dominio, posesión, derecho y acción que ejercía sobre el inmueble ahora vendido, en virtud de esta escritura y de la cláusula «constituti», comprometiéndose a mantener la presente buena, firme y válida, y a responder por la evicción de derecho. El VENDEDOR declara además, haber donado al estado de Guanabara (actual Municipio de Río de Janeiro) una fracción del terreno descripto en este acto, el cual tiene forma trapezoidal, de lo que ilustra cabalmente el contenido de la Ley 3704/63 de la Nación Argentina y el de la comunicación de aceptación y agradecimiento del Estado de Guanabara, cuyos textos se transcriben, sucesivamente, a continuación.

DECRETO-LEY Nº 3.704

Buenos Aires, 10 de mayo de 1963.

VISTO el Expediente Nº 27.484/62 de la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, en el cual se tramita la cesión gratuita de una porción del terreno de la Embajada de la República en Río de Janeiro, al Estado de Guanabara, y CONSIDERANDO: Que razones de cortesía internacional aconsejan ceder en forma gratuita la porción de terreno necesario a fin de que las autoridades del Estado de Guanabara puedan continuar con la apertura de una Avenida a continuación de la calle Pinheiro Machado, hasta la Praia do Botafogo, en la ciudad de Río de Janeiro; Por Tanto.

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA DECRETA CON FUERZA DE LEY:

ARTICULO 1º.- Desaféctase del uso público al que está destinado la fracción irregular, ubicada sobre el ángulo oeste del terreno de la Embajada Argentina en Praia do Botafogo —Estados Unidos del Brasil —; que mide cuarenta y cinco metros treinta y cinco centímetros al sudoeste; treinta y siete metros treinta y cinco centímetros al noroeste; cincuenta metros ochenta y cinco centímetros al noroeste, en la línea de edificación que quedará sobre la nueva Avenida que se abrirá; cerrándose el polígono al sudeste por una línea de cinco metros siete centímetros y nueve metros veinte centímetros; encerrando una superficie total de mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados con noventa y ocho centímetros.

ARTICULO 2º.- Cédese gratuitamente al Estado de Guanabara, Estados Unidos del Brasil, la porción de inmueble desafectada por el artículo 1º del presente decreto-ley.

ARTICULO 3º.- Facúltase al Señor Jefe de Misión ante los Estados Unidos del Brasil a hacer entrega de la posesión de la porción del inmueble a que se refiere el artículo 1º del presente decreto-ley, sin perjuicio de los trámites que sea menester realizar ulteriormente a los efectos de concretar la traslación del dominio.

ARTÍCULO 4°. Por la Escribanía General del Gobierno de la Nación se tomarán los recaudos necesarios para que se extienda la escritura de poder a nombre del Señor Jefe de Misión de la Embajada Argentina ante los Estados Unidos del Brasil a fin de que el citado funcionario pueda proceder, en aquel país, al perfeccionamiento de la transferencia de la porción de inmueble a ceder gratuitamente.

ARTÍCULO 5°. El presente decreto-ley será refrendado por los Señores Ministros de Estado en los Departamentos del Interior, Defensa Nacional, Relaciones Exteriores y Culto, Obras y Servicios Públicos, Economía y firmado por el Señor Secretario de Estado de Hacienda.

ARTÍCULO 6°. Oportunamente, dése cuenta al Honorable Congreso de la Nación.

ARTÍCULO 7°. Comuníquese, dése oportuna intervención a la Contaduría General de la Nación y a la Dirección General del Boletín Oficial e Imprenta, y publíquese y archívese.

GUIDO — Enrique Rauch — José M. Astigueta — Carlos M. Muñiz — Horacio J. Zubiri — Eustaquio A. Méndez Delfino — Ramón C. Laquerica.

Comunicación de aceptación y agradecimiento del Estado de Guanabara:

A su Excelencia el señor Doctor Carlos Alberto Fernández Embajador de la REPUBLICA ARGENTINA

El 16 de julio de 1964.

DAJ/DAI/DJ/8/482 (41)

Señor Embajador,

Tengo el honor de acusar recibo de la nota Nº 149 del 16 de julio de 1964, relativa al Acuerdo que tiene por objeto la cesión por parte del Gobierno Argentino al Estado de Guanabara, de parte del terreno perteneciente a su misión diplomática en Río de Janeiro y que será destinado a la continuación del trazado de una avenida que prolongará la rua Pinheiro Machado hasta la Praia Botafogo, importante vía de canalización del tránsito proveniente del túnel Santa Bárbara que comunica los barrios de Catumbí y Larangeiras.

2.- De acuerdo a la información contenida en la nota de referencia, la cesión fue autorizada por el Decreto Ley Nº 3.704 de 1963, del Gobierno Argentino, al que pertenece la fracción de terreno que tiene las siguientes características: es de forma irregular y está situado en el ángulo oeste del terreno de la Embajada, en Praia de Botafogo 228 midiendo cuarenta y cinco metros con treinta y cinco centímetros al sudoeste, treinta y siete metros con treinta y cinco centímetros al noroeste, cincuenta metros con ochenta y cinco centímetros al noroeste, en la línea de edificación que dará sobre la nueva avenida; cierra el polígono al sudoeste una línea quebrada de cinco metros con siete centímetros y nueve metros con veinte centímetros, que abarca una superficie total de mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados con noventa centímetros, de conformidad con los planos y cálculo de superficie anexos a la nota precitada.

3. Al expresar el agradecimiento del Gobierno Brasileño por el gesto de extrema gentileza del Gobierno Argentino, al contribuir a la solución de uno de los graves problemas de tránsito que afectan a la ciudad de Río de Janeiro, me es grato comunicar a Vuestra Excelencia que el Gobierno del Estado de Guanabara convino en asumir las obligaciones establecidas en las cláusulas del citado proyecto de notas reversales que se transcribe a continuación:

1. las demoliciones que sean necesarias y la remoción de los escombros resultantes de ellas quedan a cargo del Estado de Guanabara;

2. el Estado de Guanabara se compromete a construir, antes de iniciar cualquier obra, una nueva pared en todo lo largo del frente que dará sobre la avenida que se abrirá, de características análogas a las de los muros linderos de la Embajada.

3. el Estado de Guanabara se compromete a restaurar el jardín de la Embajada en la parte alcanzada por la apertura de la nueva avenida o por las obras de construcción o de demolición, dejándolo en perfectas condiciones de manera que forme un conjunto armónico con el resto del jardín, inclusive los trabajos de remoción de plantas y reposición del césped;

4. el Estado de Guanabara se compromete a reconstruir sobre el resto del terreno las dependencias de la Embajada, en reemplazo de las que sean demolidas, con las medidas y

forma indicadas en los planos anexos al oficio que la Superintendencia de Urbanización y Saneamiento dirigió a la Embajada el 25 de mayo último.

5. el Estado de Guanabara, se responsabiliza por todos los daños y perjuicios que pudieran ocasionar los trabajos a terceros o las propiedades de la Embajada;

6. si después de trazada la nueva avenida restara parte de la superficie donada y si ésta no fuera utilizada para la construcción de parques o jardines públicos, el Estado de Guanabara se compromete a cederla a una institución de beneficencia de la ciudad de Río de Janeiro que indique el Gobierno Argentino.

7. el Estado de Guanabara tomará a su cargo la tramitación y preparación de los planos necesarios para la realización de las obras, así como toda tramitación notarial, hasta la transferencia definitiva de la propiedad del terreno.

8. todos los gastos incurridos en cumplimiento de las cláusulas precedentes corren por cuenta del Estado de Guanabara.

4. El Gobierno Brasileño considera que la presente nota y la de Vuestra Excelencia, canjeadas en la fecha, constituirán un acuerdo entre ambos Gobiernos, el que entrará en vigor en el día de la fecha, para hacer efectiva la donación de la fracción de terreno descripta.

Aprovecho esta oportunidad para reiterar a Vuestra Excelencia las seguridades de mi alta consideración.

Fdo.: Vasco Leitao da Cunha.

El «COMPRADOR» declara conocer el inmueble objeto del presente contrato y estar conforme con sus medidas y linderos, que ha examinado, por lo que exime al «VENDEDOR» de toda responsabilidad por cualquier diferencia que pudiera surgir entre la realidad y los títulos de propiedad:

ANEXO «B»

PROYECTO DE CONTRATO RELATIVO A LA APLICACION DEL PRECIO OBTENIDO POR LA VENTA DEL INMUEBLE SITO EN LA PRAIA DE BOTAFOGO Nº228, CIUDAD DE RIO DE JANEIRO, REPUBLICA FEDERATIVA DE BRASIL.

SEPAN cuantos la presente vieren que, en el año 197 , a los ___ días del mes de _____, en esta ciudad de Río de Janeiro, en mi Despacho del 6º Oficio de Notas y ante mí, Escribano Público _____, comparecieron: el GOBIERNO DE LA REPUBLICA ARGENTINA (en adelante «ARGENTINA »), representado por _____ y JOAO FORTES ENGENHARIA S.A. (en adelante «FORTES»), con sede en esta ciudad, en la calle México Nº 21, 2º piso inscripta en el Registro General de Contribuyentes del Ministerio de Hacienda bajo el número 33.035.536, y representada, según su Estatuto Social por sus Directores, Joao Machado Fortes, Presidente, y _____ elegidos por la Asamblea General Ordinaria del 29/04/1977, publicada en el Diario Oficial del 26/05/77 y registrada en la Junta Comercial del Estado de Río de Janeiro bajo el Nº 28.743 por Resolución del 23/05/77, quienes

declaran encontrarse plenamente facultados para este acto, siendo identificados los Primera Lunes 11 de setiembre de 2006 presentes como tales por mí, Escribano Público y por los testigos que se nombran y firman al final de la presente, también conocidos por mí, de lo que doy fe, así como de que enviaré comunicación oficial de esta escritura al Oficial Distribuidor. Ante los testigos, las partes contratantes han manifestado que, bajo la forma solemne del presente instrumento público, han convenido y acordado lo que sigue:

1. Que por escritura de compraventa de esta misma fecha, ____ de _____ de 197 , labrada en Notas de este Oficio, a fojas _____ del Libro _____ Nº _____, «FORTES» ha comprado, por el precio de Cr$ 113.194.580,00 (ciento trece millones, ciento noventa y cuatro mil quinientos ochenta cruceiros), equivalente al 30.09.77 a 529.441,44 (quinientos veintinueve mil, cuatrocientos cuarenta y un, cuarenta y cuatro centésimos) Unidades Patrón de Capital (en adelante designadas UPC) el inmueble de «ARGENTINA», sito en la Praia de Botafogo Nº 228, en la feligresía de la Gloria, de esta ciudad, constituido por los edificios actualmente existentes y respectivo terreno, delimitado, confrontado e individualizado en la precitada escritura.

2. Que «ARGENTINA» entrega a «FORTES» la suma ya percibida en concepto de precio por la compraventa mencionada en el punto anterior, a fin de que sea aplicada a los siguientes destinos:

2.1. Cr$ 95.183.602,00 (noventa y cinco millones, ciento ochenta y tres mil seiscientos dos cruceiros) que equivalen al 30/09/77 a 445 199,26 UPC (cuatrocientos cuarenta y cinco mil, ciento noventa y nueve UPC con veintiséis centésimos), en concepto de pago definitivo por la obligación que contrae «FORTES» de vender a «ARGENTINA» las unidades inmobiliarias especificadas más adelante, en el punto 5, con un total de «área privativa» de 3.647,02m2 (tres mil, seiscientos cuarenta y siete metros cuadrados con dos centésimos) y la participación que le corresponde en la propiedad del terreno y del «EDIFICIO ARGENTINA», que «FORTES» construirá en ese terreno a que se refiere la escritura mencionada en el punto 1.

2.1.1. «FORTES» otorga a «ARGENTINA», en este acto, suficiente carta de pago por el precio mencionado en el punto 2.1., sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en esta escritura.

2.2 Cr$ 18 010 978,00 (dieciocho millones, diez mil novecientos setenta y ocho cruceiros) que equivalen al día 30 de Septiembre de 1977 a 84.242,18 UPC (ochenta y cuatro mil, doscientos cuarenta y dos UPC con dieciocho centésimos), en calidad de préstamo, según lo que sigue:

2.2.1. «FORTES» se compromete a devolver a «ARGENTINA», dentro del plazo de 10 días, contados a partir del momento en que le sea reclamado por «ARGENTINA», y a la persona y en el lugar que ella indique, por medio indubitable y fehaciente, una cantidad igual de UPC, en su equivalente en cruceiros, calculada en función del valor nominal unitario según la cotización que rija en el momento en que la devolución se haga efectiva;

2.2.2. «ARGENTINA» podrá efectuar retiros parciales de fondos en las mismas

condiciones establecidas en 2.2.1 y hasta la cantidad total allí fijada;

2.2.3. El saldo en UPC del préstamo hecho a «FORTES», mientras esté en su poder, devengará un interés de 6% (seis por ciento) anual, pagadero con capitalización trimestral; el interés se acreditará en cruceiros y será reajustado en base al valor de la cotización de la UPC en el momento real y efectivo del pago;

2.2.4. «ARGENTINA» desde ahora se obliga a destinar parte de las UPC mencionadas en el punto 2.2. que sean necesarias para el pago de los diversos gastos que demande la instalación provisional del Consulado General de la REPUBLICA ARGENTINA y anexos ya sea en locales a arrendar, ya en construcciones transitorias idóneas a erigir en el inmueble, todo ello según se convenga, durante el período de construcción del edificio. Estos gastos corresponderán a mudanzas y alquileres, por un valor total de Cr$ 1.699.710,00 (un millón seiscientos noventa y nueve mil setecientos diez cruceiros) equivalentes a 7.950,00 UPC (siete mil novecientos y cincuenta UPC) cotizadas al día 30/09/77.

2.2.5. «ARGENTINA» autoriza a «FORTES» a descontar inmediatamente del importe mencionado en el punto 2.2. la suma de Cr$ 2.500.000,00 (dos millones quinientos mil cruceiros) ya abonada por «FORTES» al Monasterio de S.Benito, por orden y cuenta de «ARGENTINA», para redención del derecho foral que tenía sobre la nuda propiedad del inmueble, de conformidad con el certificado otorgado por el Monasterio y exhibido y entregado a «ARGENTINA» en esta misma fecha, en el acto de la firma de la escritura de compraventa especificada en el punto 1 del presente contrato.

3. Que en el caso de que «ARGENTINA» así lo solicitara, «FORTES» se obliga, además —hasta el importe del equivalente en cruceiros del saldo en UPC, inclusive con los intereses que aún adeuden— a efectuar pagos, negociar y contratar por cuenta de «ARGENTINA», la compra del o de los inmuebles que ésta le indique y de conformidad con las instrucciones que de ella reciba;

3.1. «FORTES» no percibirá, por su gestión y colaboración en estas operaciones, reembolsos por gastos propios, ni comisiones u honorarios algunos, dado que los servicios convenidos son gratuitos.

4. Que en el terreno a que se refiere la escritura mencionada en el punto 1 de la presente, «FORTES », bajo el régimen de la Ley Nº 4 591, del 16 de diciembre de 1964 y de la legislación posterior pertinente, incorporará y hará construir, de acuerdo con el proyecto aprobado Nº 06/295.125/75, un edificio comercial que se denominará «EDIFICIO ARGENTINA», en el mismo número 228 de la Praia de Botafogo, compuesto de 41 (cuarenta y una) plantas: siendo 3 (tres) de ellas subsuelos destinados al estacionamiento de 576 (quinientos setenta y seis) automóviles, compartimientos de desagote mecánico y de compactación de residuos, cuarto de bombas, cisterna y la dependencia de un local de planta baja; planta baja, en la cual están situados 68 (sesenta y ocho) locales comerciales con frente a las calles y a las galerías, los «paliers» de ascensores y escaleras, compartimento de medidores de energía eléctrica de las unidades del edificio; el 2º piso, también de locales comerciales, con 58 (cincuenta y ocho) unidades, «paliers» de ascensores y escaleras,

compartimentos para los aparatos de refrigeración y medidores de energía eléctrica, oficina de la administración y departamento del portero; 2 (dos) pisos más de cocheras, uno de ellos en parte cubierto y en parte descubierto (a cielo abierto), destinados a guardar 380 (trescientos ochenta) automóviles, 236 (doscientos treinta y seis) de ellos en área cubierta y 144 (ciento cuarenta y cuatro) en el área descubierta (a cielo abierto), «paliers» de ascensores y escaleras, compartimientos de máquinas de desagote y de tableros eléctricos; 1 (una) torre de 16 (dieciséis) pisos iguales, sin divisiones y otra torre de 16 (dieciséis) pisos iguales, con 19 (diecinueve) oficinas cada uno, totalizando 320 (trescientos veinte) unidades autónomas.

4.1. El «Memorial de Incorporacao», o sea la documentación exigida por la Ley 4.591 del 16 de diciembre de 1964, en el cual consta el citado proyecto aprobado y las especificaciones de la obra, en base a las cuales se construirá el edificio, salvo en lo que respecta a modificaciones determinadas por el poder público, o por empresas concesionarias de servicios públicos o que sean necesarias para atender exigencias de orden técnico constituirá parte integrante del presente contrato y será archivado en el 3er Oficio de Registro General de Inmuebles, por iniciativa de «FORTES», quien lo hará tan pronto se firme la presente y la escritura citada en 1, teniendo ya completada toda la documentación necesaria según la ley precitada, inclusive la renovación por la Municipalidad del permiso para la construcción, comprometiéndose a obtener el respectivo certificado de registro dentro del plazo de 6 (seis) meses.

4.2. En el caso de que ocurriera cualquiera de las hipótesis previstas en el punto 12, el plazo especificado en 4.1 será contado a partir de la fecha de la aprobación del nuevo proyecto.

4.3. En la convención del condominio obligatoriamente constará la prohibición terminante de la instalación de negocios de poca categoría y/o de ramos que quiten jerarquía al edificio; en particular, ningún local podrá ser destinado a actividades políticas o conexas.

5. Que la suma de Cr$ 95.183.602,00 (noventa y cinco millones, ciento ochenta y tres mil, seiscientos dos cruceiros), mencionada en el punto 2.1. de la presente, se refiere al precio, fijo e inamovible, de compra de las siguientes unidades inmobiliarias autónomas y respectivas dependencias y fracciones ideales de terreno del «EDIFICIO ARGENTINA» que se detalla en el punto 4, anterior:

6. Que la construcción de las unidades inmobiliarias a que se refiere el punto anterior será realizado por «FORTES», bajo el régimen de destajo, a precio fijo no reajustable, cualesquiera sean los motivos y fundamentos. Las mencionadas unidades, deberán ser entregadas a «ARGENTINA» listas y completamente terminadas, inclusive las partes comunes, de acuerdo a las especificaciones convenidas, con la respectiva habilitación, sin ser afectadas e independientemente de las variaciones que pueda sufrir el costo real de las obras, cualesquiera sean las causas que sobrevengan, aunque sean derivadas del aumento de los precios de los materiales o de la mano de obra.

7. Que, para la construcción del «EDIFICIO ARGENTINA», «FORTES» se compromete a obtener la financiación necesaria, bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo y

cargo en un plazo máximo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha del certificado de registro del «Memorial de Incorporacao», en el 3er oficio del Registro General de Inmuebles. «FORTES» informará a «ARGENTINA» el otorgamiento del certificado, en cuanto esto ocurra y le remitirá copia del contrato de financiamiento.

7.1. «ARGENTINA», desde ahora, expresamente conviene y declara que no se opondrá a que la garantía hipotecaria que sea exigida por la entidad que financie la construcción, incluya el terreno y las mejoras relativas a toda obra; en este caso, «FORTES» se obliga y compromete a liberar y desligar de la mencionada garantía las unidades contratadas por la presente y detalladas en el punto 5, en el plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la fecha del certificado de habilitación del «EDIFICIO ARGENTINA».

8. Que la construcción del «EDIFICIO ARGENTINA» será totalmente realizada por «FORTES» dentro del plazo máximo de 36 (treinta y seis) meses, contados a partir de la fecha de la firma del contrato de la financiación mencionada en el punto 7, salvo caso fortuito o de fuerza mayor previsto en la legislación brasileña, independiente de la voluntad de «FORTES» y debidamente comprobado.

9. Que la inobservancia del plazo establecido en el punto anterior para la entrega de las unidades mencionadas en el punto 5, en las condiciones estipuladas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, previsto en la legislación brasileña, independiente de la voluntad de «FORTES» y debidamente comprobado, dará derecho a «ARGENTINA» a percibir (y sin perjuicio del cumplimiento de las demás garantías otorgadas en el presente instrumento) una multa contractual, meramente moratoria, equivalente a 0,50 UPC (cincuenta centésimos de UPC) por metro cuadrado de «área privativa» de las unidades contratadas, por mes o fracción que excediera del plazo establecido, y pagadera hasta el día 10 (diez) del mes siguiente al vencido, bajo pena de ejecución, aparte de una multa penal de 10% (diez por ciento) sobre el total adeudado, costos, costas y honorarios de abogados;

9.1. Si la demora excediera en 6 (seis) meses del plazo establecido, «ARGENTINA» podrá optar entre percibir el doble de la multa convenida o exigir la rescisión del contrato, por incumplimiento, con ejecución de las garantías en él otorgadas.

10. Que se considerará rescindido el presente contrato, comprometiéndose «FORTES», en falta, a otorgar la retroventa del terreno objeto del presente ajuste y mencionado en la cláusula 1, independientemente de indemnización o compensación de cualquier naturaleza, si:

10.1 «FORTES», sin justa causa, no hubiera iniciado las obras en el plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha del contrato de financiación;

10.2 «FORTES» no hubiera conseguido la financiación para la construcción, en el plazo de 12 (doce) meses, contados a partir de la fecha del certificado de registro del «Memorial de Incorporacao » del «EDIFICIO ARGENTINA» en el 3er «Oficio del Registro General de Inmuebles.

10.3 «FORTES» no obtuviera la renovación del permiso de construcción o éste fuera

revocado o se produjera cualquier acto administrativo que impidiera la realización del proyecto aprobado 06.295.125/75 o de otro equivalente que pueda sustituirlo.

11. Que en el caso de producirse la rescisión del presente contrato a causa de uno de los motivos de rescisión mencionados en los puntos 10.1 y 10.2 y, mediando culpa de «FORTES», también a causa de lo referido en el punto 10.3, «FORTES» estará obligada a pagar, además de los gastos de restitución del título de la propiedad a su estado anterior, es decir a nombre de «ARGENTINA», por la retroventa, una multa contractual equivalente a 60.000 UPC (sesenta mil UPC), multa ésta que será confrontada con el monto de la parte del préstamo referido en el punto 2.2, que ya hubiera percibido «ARGENTINA», comprometiéndose «FORTES», si resultare deudora, a liquidar el saldo correspondiente en cruceiros, debidamente actualizado en función del valor unitario de la UPC, vigente en el momento, dentro del plazo improrrogable de 90 (noventa) días, contados a partir de la rescisión, bajo pena de cobro ejecutivo y exigencia de las demás garantías contractuales.

11.1. En el caso de que la suma ya percibida por «ARGENTINA» fuera equivalente o mayor que el importe de la multa convenida en 11, ésta será considerada pagada, nada teniendo «FORTES» que reclamar de «ARGENTINA», y renunciando a cualquier saldo que pudiera existir en su favor por la diferencia entre ambas sumas.

12. Que «FORTES» hasta la fecha de iniciación de la obra, podrá introducir modificaciones al proyecto 06.295.125/75, o inclusive reemplazarlo, sobre la base del actual «Reglamento de Construcciones y Edificaciones», de la legislación complementaria en vigor y nuevas disposiciones legales que rijan en la materia, en los siguientes casos y condiciones:

12.1. Sin necesidad de depender del consentimiento previo de «ARGENTINA», pero mediando su consulta previa, por escrito, para concederle la oportunidad de presentar sugerencias, mientras dichas modificaciones no le causen perjuicio ni den como resultado modificaciones apreciables de la posición, forma y tamaño de las «áreas privativas» que corresponderán a «ARGENTINA», o cualquier reducción del valor comercial de las unidades inmobiliarias correspondientes, y se introduzcan:

12.1.1. en cumplimiento de «exigencias» de las autoridades municipales para renovación del permiso de construcción;

12.1.2. a juicio de «FORTES», para facilitar la comercialización de la obra.

12.2 Mediando necesariamente consentimiento de «ARGENTINA» (aunque de las modificaciones o substitución del proyecto resulten alteraciones apreciables de la posición relativa y forma de las superficies que pertenecerán a «ARGENTINA») a condición que busquen alcanzar por lo menos a uno de los objetivos fijados en 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3 y se cumplan las condiciones establecidas en 12.2.4;

12.2.1. Mejor adecuación del proyecto a la actual coyuntura del mercado, desde el punto de vista de la comercialización de la obra;

12.2.2. Máxima preservación, compatible con la viabilidad económico-financiera de la obra,

de los aspectos ecológicos propios del terreno de «Praia» de Botafogo Nº 228.

12.2.3. Mayor integración de la arquitectura del nuevo proyecto con el ambiente paisajístico local y de los alrededores;

12.2.4. En la hipótesis de la introducción de modificaciones en el proyecto, o de su sustitución, según lo previsto en 12.2, se asegura a «ARGENTINA» el derecho prioritario de elegir nuevas unidades inmobiliarias que satisfagan sus necesidades y sean por lo menos de igual valor comercial total que las especificadas en el punto 5 de este contrato y que le corresponderán en el edificio que será construido de acuerdo con el nuevo proyecto, mediante manifestación escrita que, con el acuerdo de «FORTES», pasará a integrar y completar este instrumento.

12.2.4.1. En la misma hipótesis de modificaciones o substitución de proyecto, «FORTES» reconoce el derecho de «ARGENTINA» a requerir la conformidad del Tribunal de Tasaciones de la Argentina y a aceptar sus dictámenes.

Asimismo «FORTES» se compromete a abonar todos los nuevos gastos que demanden los trámites que deban realizarse por parte de «ARGENTINA», en el Brasil o en la Argentina. Además se especifica que las innovaciones que se efectúen no acarrearán modificación de los plazos establecidos en este contrato.

13. Que corresponderá a «FORTES» pagar todos los gastos de fluidos y comunicaciones (ej. Energía eléctrica, teléfono, agua, etc.), material, mano de obra, administración, transporte, seguro contra incendio, conexiones provisorias y definitivas de la construcción, incluyendo los de dirección, hasta la concesión del certificado de habilitación, protección contra incendios, compactador de residuos y todas las obligaciones de la legislación social y del trabajo, inclusive las derivadas de conflictos laborales y de la alteración de los niveles de salario mínimo.

14. Que «ARGENTINA» queda facultada a solicitar, por escrito y en las épocas oportunas que serán definidas en un documento que constituirá parte integrante y complementaria del presente instrumento de contrato, las modificaciones que deseare introducir en las especificaciones del material a ser empleado en sus unidades, reajustándose entonces la ejecución y forma de pago de lo que se agregue al costo de la obra en virtud de esas modificaciones, respetándose los plazos previstos en el cronograma de la construcción, para la definición respectiva.

15. Que «ARGENTINA» podrá hacer seguir la marcha y desarrollo de la construcción, facultándosele el libre y amplio acceso a la obra y comprometiéndose «FORTES» a proporcionarle de inmediato y por escrito, toda la información y aclaraciones solicitadas.

16. Que «FORTES» se compromete con carácter irrevocable e irretractable, cuando haya registrado el «Memorial de Incorporaçao» del «EDIFICIO ARGENTINA» y completado las operaciones relativas a la financiación para la construcción, a titularizar, con carácter provisorio, en nombre de «ARGENTINA », las fracciones ideales del terreno y las partes comunes del edificio, especificadas en el «Memorial » en cuestión, relativas a las unidades objeto del presente contrato mencionadas en el punto 5. La titularización se

tornará definitiva en el plazo de 180 (ciento ochenta) días, a contar de la fecha en que el edificio sea declarado habilitado, mediante otorgamiento de escritura de compraventa, a cargo de «FORTES».

17. Que «ARGENTINA», de acuerdo con la autorización exhibida en este acto, ha obtenido de las autoridades municipales el permiso para la demolición de las edificaciones aún existentes en el terreno, objeto de la presente escritura. La demolición será efectuada por una empresa especializada contratada por «FORTES» mediante licitación privada, aprobadas por «ARGENTINA».

17.1. El precio en cruceiros que será pagado por la empresa de demolición será percibido por «FORTES» y acreditado a «ARGENTINA» que determinará su destino actualizándose su valor de conformidad con la variación de la UPC.

17.2. «FORTES» asegura a «ARGENTINA» el derecho de disponer de los materiales y piezas que desee conservar de la demolición de las construcciones aún existentes en el terreno de Praia de Botafogo Nº 228, comprometiéndose «ARGENTINA», como contrapartida, a elegirlos antes de la licitación para contratación de la firma de demolición y a retirarlos en un plazo de 30 (treinta) días después del término del mencionado trabajo.

18. Que «FORTES» conviene expresamente y declara que no se opondrá a que el Consulado de la REPUBLICA ARGENTINA permanezca en el edificio que ocupa actualmente en la calle Farani Nº 29, hasta que «FORTES» haya preparado en la planta baja del edificio a ser construído, un local apto y suficientemente amplio para su funcionamiento provisional, y lo ponga a disposición de «ARGENTINA » por el tiempo que demande la completa ejecución y entrega de las obras proyectadas, o facilite, en los alrededores, otros locales que, a juicio de «ARGENTINA» sirvan para ello.

19. Que «ARGENTINA» y «FORTES» se aseguran, recíprocamente, las siguientes prioridades y preferencias, bajo las condiciones previstas en 19.2.1. y 19.2.2.:

19.1. «ARGENTINA» o la entidad que ésta quiera indicar, tendrá prioridad para la adquisición de otras unidades del edificio a ser construido, en las condiciones de precio y forma de pago que serán establecidas en los avisos de venta al público. El plazo que se dará a «ARGENTINA», para definirse acerca de la reserva de esas unidades, no será menor de 2 (dos) meses, independientemente de la definición de sus respectivos precios y terminará 15 (quince) días antes de la fecha de iniciación de las ventas al público, que será comunicada a «ARGENTINA» con antelación suficiente.

19.2. «ARGENTINA» se reserva expresamente la libertad de vender o transferir, total o parcialmente, sus derechos relativos a las unidades inmobiliarias que «FORTES» le entregará, en virtud de este contrato.

19.2.1. Cuando la venta o transferencia no sea hecha a entidad o persona argentina, «ARGENTINA » la ofrecerá en primer término a «FORTES», para que tenga la oportunidad de poderlas adquirir en condiciones equivalentes a las previstas por «ARGENTINA». La enajenación podrá realizarse también a cambio de otras contraprestaciones equivalentes que se convengan.

19.2.2. En la hipótesis de que «FORTES» no se interesara por la compra, la venta y transferencia de las unidades, por «ARGENTINA» a terceros, no podrá realizarse en condiciones de precio y forma de pago inferiores a las previstas en las planillas de venta al público vigentes en el momento.

20. Que el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por «FORTES» en virtud de la presente escritura será, así, asegurado:

20.1. En lo referente a la construcción del EDIFICIO ARGENTINA y a las unidades inmobiliarias mencionadas en el punto 2.1, «FORTES», a pedido de «ARGENTINA» da la garantía de Cr$... 40.000.000,00 (cuarenta millones de cruceiros) representada por el Seguro de Garantía de Obligaciones Contractuales hoy celebrado con «AJAX-Companhia Nacional de Seguros», en favor de «ARGENTINA», con condiciones y modalidades que se especifican en la respectiva póliza, Nº , que le cede, con conocimiento y expresa conformidad del Asegurador, quien además manifiesta habérsele pagado íntegramente la prima, y no existir ningún impedimento para la plena vigencia del Seguro que constituye la referida garantía.

20.2. «FORTES» constituye, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas, una hipoteca en primer grado sobre el inmueble a que se refiere el punto 1, a favor de «ARGENTINA», por el importe de Cr$ 113 194 580,00 (ciento trece millones, ciento noventa y cuatro mil, quinientos ochenta cruceiros), equivalente al 30.09.77 a 529 441,44 UPC (quinientos veintinueve mil, cuatrocientos cuarenta y un UPC, con cuarenta y cuatro céntesimos). Esta hipoteca será levantada si la entidad financiadora lo exigiere cuando se constituya la otra hipoteca que haya de garantizar la financiación de la construcción. Si no rechazare la hipoteca constituida a favor de «ARGENTINA», ésta pasará a ser de segundo grado y cederá ante la nueva hipoteca en las condiciones que a la financiadora le resulten admisibles.

20.3. En lo referente a lo establecido en el punto 2.2. y —en el punto 11— una vez conseguida la financiación de la construcción, de conformidad a lo previsto en el punto 7, y si la financiadora no hubiera admitido la segunda hipoteca, mencionada en el punto anterior - «ARGENTINA» podrá exigir, en el momento que lo estime oportuno, que «FORTES» obtenga un compromiso de aval bancario para garantía del importe, en cruceiros, equivalente al saldo de UPC que siguiere en su poder. «FORTES» obtendrá dicho aval en el plazo de 10 (diez) días hábiles.

21. Que los equivalentes en cruceiros, al 30 (treinta) de Septiembre de 1977, mencionados en esta escritura han sido calculados en base al valor nominal unitario de la UPC —Cr$ 213,80 (doscientos trece cruceiros y ochenta centavos)— establecido por el «Banco Nacional de Habitaçao», para el 3er trimestre de 1977. La actualización de los valores mencionados en los puntos 2.2, 2.2.1., 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 3, 9, 11 y 17.1 será determinada en función de la variación del valor nominal unitario de la UPC relativo a cada trimestre civil, subsiguiente, «pro rata tempore»;

21.1. En el caso de extinción de la UPC, la actualización de los valores citados será

determinada en función de valor unitario de las ORTN (Obligaciones Reajustables del Tesoro Nacional) o, a falta de éste en función de otro índice que oficialmente lo substituyera.

Por las partes contratantes fue dicho que aceptan el presente contrato en los términos en que está redactado.



VEREDICTA LEYES

Proyectos de Contratos. Texto original, como se publicó.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).