

BOLETO DE RESERVA DE COMPRAVENTA: En la ciudad de Montevideo, el día 18 de Marzo de 2024, los que suscriben: **POR UNA PARTE.- WILLIAN SANTIAGO BONACHEA DEL RÍO**, cubano, mayor de edad, divorciado de sus únicas nupcias con Pilar Cáliz Montoro, titular de la cédula de identidad número 6.130.618-4, domiciliado en la calle Salt Lake, chalet "Ibérica" de Punta del Este, Departamento de Maldonado, en nombre y representación según poder que se dirá de la señora **PILAR CÁLIZ MONTORO**, Española, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identificación Español número 39.176.017-w, divorciada de sus únicas nupcias con el señor Willian Bonachea del Río, domiciliada en la calle Salt Lake chalet "Ibérica" de Punta del Este, Departamento de Maldonado; gerencia@grupocaybo.com **POR OTRA PARTE.- NATHAN LUCIEN ANKRI**, francés, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 6.462.825-6, soltero, con domicilio en Barrio Privado La Residence, Lote 84, Avenida del Mar S/N, 20000 Punta Del Este, Departamento de Maldonado en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de **MILIOGRA SOCIEDAD ANÓNIMA**, persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 218544270016 y en el Banco de Previsión Social con el número 7250097, y con domicilio fiscal en el kilómetro 10 de la ruta 37, padrón rural 5701 de la Tercera Sección Catastral, Localidad Pan de Azúcar, Departamento de Maldonado miliogra.sa@hotmail.com.-

CONVIENEN OTORGAR LA PRESENTE RESERVA DE COMPRAVENTA.-

PRIMERO.- Antecedentes.- "PILAR CÁLIZ MONTORO" es propietaria del siguiente bien inmueble Fracción de terreno con construcciones y demás mejoras que le acceden, sito en el Departamento de Maldonado, Tercera Sección Judicial y Catastral de Maldonado, rural, empadronado con el número cinco mil setecientos y uno (5701), compuesto de dos lotes señalados con los números cinco y seis en el plano del Ingeniero Agrimensor Juan Nicola de enero de 1949 inscripto en la Dirección General de Catastro el 20 de setiembre de 1949 con el número 1467, según el cual consta de un área de dos hectáreas cuatrocientos cinco metros quince decímetros (20405,15 metros) que se deslindan de la siguiente manera: Al Este 116 metros de frente a carretera a Piriápolis Ruta número 37; al Sur 157,60 metros con fracción número 7; al Suroeste 121.64 metros lindando con fracción de María Dolores Indart, al Norte 194,22 metros lindando con solar 4, todos del mismo plano.-

SEGUNDO.- Objeto.- En virtud de la suscripción del presente documento **MILIOGRA SOCIEDAD ANÓNIMA RESERVA para la COMPRA** y **PILAR CÁLIZ MONTORO RESERVA para la VENTA** el inmueble Padrón 5701 sito en el Departamento de Maldonado, Tercera Sección Judicial y Catastral de Maldonado, cuyos datos individualizantes surgen de la cláusula anterior **OBLIGANDO a las dos partes a otorgar la compraventa**, conforme a derecho.-

TERCERO.- Precio.- El precio de la futura compraventa asciende a la suma de dólares americanos ochocientos cincuenta mil (U\$S 850.000) que se abonan de la siguiente manera: I) la suma de dólares americanos ochenta cinco mil (U\$S 85.000) que el futuro comprador abona en este acto por lo que la parte futura vendedora otorga a la parte futura compradora carta de pago por dicho monto; II) La suma de dólares americanos cuatrocientos quince mil (U\$S 415000) que se abonarán de la siguiente manera, en 5 cuotas mensuales y consecutivas de dólares americanos setenta mil (U\$S 70000) y en una sexta cuota de dólares americanos sesenta y cinco mil (U\$S 65000) el día de la firma de la compraventa (6 meses después de la firma de boleto de reserva). III) El saldo de precio, o sea la suma de dólares americanos trescientos cincuenta mil (U\$S 350000), el comprador asume la hipoteca que pesa sobre el bien y cuyo vencimiento es el 13 de agosto de 2024. En caso de no conseguirse la prórroga, la hipoteca será cancelada por el vendedor, realizándose simultáneamente una hipoteca a de la parte vendedora, **PILAR CÁLIZ MONTORO o su representante WILLIAN SANTIAGO BONACHEA DEL RÍO**, u otro acreedor que puedan acordar ambas partes a Miliogra S.A. sobre el bien objeto de este contrato, por la suma de dólares americanos trescientos cincuenta mil, en las mismas condiciones que la hipoteca cancelada. Los gastos referidos a las modificaciones del crédito hipotecario serán asumidos por el futuro comprador **MILIOGRA SOCIEDAD ANÓNIMA**.

El referido precio deberá abonarse por la Parte futura Compradora en la forma prevista por las disposiciones legales uruguayas, en especial las leyes 19.210, 19889, modificativas y concordantes. que la compradora declara conocer y aceptar en este acto. La parte futura vendedora proporcionará la cuenta bancaria en la que se deberán depositar o transferir las cuotas del saldo de precio, al otorgarse la Compraventa definitiva del inmueble.-

El saldo de precio que se adeude, hasta la entrega de la unidad, NO devengará interés

compensatorio alguno.-

La falta de pago del saldo de precio en las fechas estipuladas en el presente, devengará el máximo interés moratorio permitido por las disposiciones legales vigentes al momento del incumplimiento.-

CUARTO.- Otorgamiento de la Compraventa.- La Compraventa del inmueble se otorgará en el plazo máximo de **30 días** a contar de la notificación que la **Sra. PILAR CÁLIZ MONTORO** o su representante **WILLIAN SANTIAGO BONACHEA DEL RÍO** realice a la parte compradora, de que dispone de la totalidad de la documentación y permisos necesarios para la firma de la misma. Dicho plazo no podrá superar los 6 meses contados a partir de hoy, la notificación previa de 30 días antes de la firma será vinculante para las partes, en ese acto el promitente vendedor fijará día y hora para la firma de la compraventa. La **Compraventa** a otorgarse contendrá las estipulaciones que realizará el escribano designado por la parte compradora, la que deberá ajustarse a derecho y a las cláusulas del presente boleto .

QUINTO.- Entrega del inmueble.- El inmueble ya está siendo ocupado por la parte futura compradora en virtud del contrato de arrendamiento con opción a compra suscrito con anterioridad a este entre Duniway S.A. y Pila Cáliz Montoro en Montevideo el 8 de marzo de 2021, en el cual se aceptó que Miliogra S.A. hiciera uso del mismo, el cual mantendrá vigencia hasta el día que se haga efectiva la compraventa en los plazos a que se hace referencia en el presente contrato. En este acto las partes acuerdan que al término del presente contrato, las mejoras realizadas quedarán en beneficio del inmueble objeto de este contrato, sin obligación por parte del vendedor de reembolsar al comprador el importe que hubiere sido gastado o invertido por dichos conceptos.

SEXTO.- Condiciones.- La Compraventa a otorgarse queda sujeta a las siguientes condiciones: a) que los títulos de propiedad del inmueble sean buenos, completos y sin vicio alguno, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, a juicio del Escribano designado por el Reservante para intervenir en la Compraventa; b) a que tanto el inmueble como sus titulares dominiales o de derechos se encuentren libre de embargos, interdicciones y gravámenes; con la sola excepción de la Hipoteca a la que se hace referencia en la cláusula Tercero, c) a que el inmueble no esté sujeto o pendiente de expropiación total o parcial por parte del Estado y/o Municipio. d) La parte futura vendedora se obliga desde ya a entregar, si correspondiere: certificado del Banco de Previsión Social (sea por las construcciones o por ser contribuyente la vendedora), certificado único departamental, y declaración jurada y recibo de pago de Impuesto al Patrimonio, cumplimiento de la declaración jurada de caracterización urbana, así como toda otra documentación necesaria para la escrituración proyectada, incluyendo los títulos antecedentes de dominio del inmueble.-

SÉPTIMO Multa.- La parte que no otorgara la firma de la compraventa según los artículos del presente contrato deberá abonar a la otra, en concepto de pena por el incumplimiento, la suma de dólares americanos **quinientos mil (US\$ 500.000)** en todos los casos la suma abonada como multa será comprensiva de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. Quedando las partes inhabilitadas para accionar por cualquier daño perjuicio o indemnización de cualquier naturaleza, con la sola excepción de la multa anteriormente expuesta.-

OCTAVO.- Estipulaciones Especiales.- Se pacta expresamente: a) que la mora operará de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna, por el sólo vencimiento de los plazos pactados o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho contrario a lo estipulado en el presente; b) la indivisibilidad y solidaridad de las obligaciones; c) la validez de las notificaciones electrónicas en los domicilios electrónicos constituidos en el presente y por telegrama colacionado común y web; d) que los domicilios declarados en el presente se consideran domicilios especiales y constituidos a todos los efectos judiciales o extrajudiciales de este contrato; e) todos los gastos y honorarios, costas y costos que se originen por incumplimiento al presente contrato serán de cuenta y cargo de la parte cuyo incumplimiento haya dado origen a la gestión; f) que las partes reconocen y aceptan la jurisdicción de los Juzgados de la ciudad de Maldonado para toda controversia vinculada con el presente.-

NOVENO.- Impuestos y Gastos.- a) Los gastos y honorarios que genere la futura compraventa a otorgarse será de cuenta y cargo de la parte futura compradora.- b) El impuesto a las transmisiones patrimoniales será abonado por mitades por ambas partes, conforme a derecho. c) el Impuesto a la Renta a las Personas Físicas, o Impuesto a la Renta de No Residente, deberá ser abonado por la parte vendedora.-

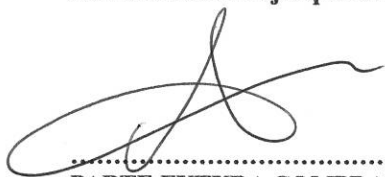
DECIMO.- Las partes reconocen la intervención de la Inmobiliaria Alto Panorama en la intermediación entre la parte futura vendedora y la parte futura compradora desde la etapa de las tratativas, a quienes las partes deberán abonar el honorario previstos en el contrato de alquiler con opción a compra oportunamente firmado.-

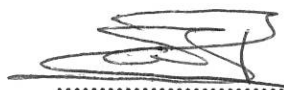
DÉCIMO PRIMERO.- La futura parte compradora designa al Escribano Diego A. Fuentes Brito número de caja notarial 17078-6, y al Escribano Roque Jorge Fuentes González número de caja notarial 9608-6 de forma subsidiaria, para autorizar la compraventa proyectada.-

DÉCIMO SEGUNDO: La hipoteca que refiere la cláusula 3 de precio fue realizada por escritura de fecha 13 de agosto de 2020 que en Montevideo autorizó la Escribana Claudia Theophile Torres, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 773 el 18 de enero de 2021, y la cesión de dicho crédito según escritura de fecha 16 de diciembre de 2022 que en Montevideo autorizó el Escribano Santiago Alberto Rodríguez Carrera, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 793 el 18 de enero de 2023, que se dan por reproducidas en este contrato.-

DECIMO TERCERO - Condición Resolutoria.- Esta Reserva queda sujeta al cumplimiento de las cláusulas Segundo y Tercero, si no se dieran las condiciones referidas, esta Reserva se rescindirá de pleno derecho, sin responsabilidad alguna para las partes contratantes, con la sola excepción de la multa establecida en este documento, quedando obligada **“PILAR CÁLIZ MONTORO”** a devolver en un plazo de treinta días hábiles al futuro comprador la totalidad de las señas que recibió en sus manos, y renunciando una vez cumplido este extremo, la parte futura compradora a cualquier indemnización de toda naturaleza y especie contra **“PILAR CÁLIZ MONTORO”** la futura vendedora.-

Se firman cuatro ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados.-


.....
PARTE FUTURA COMPRADORA


.....
PARTE FUTURA VENDEDORA