



En

Nº 237346



ESC. MARIA CECILIA FREIRA POLLERI - 14833/4

**Nº3.- PROMESA DE COMPRAVENTA... POR GASTÓN PARISIER CAFARELLI Y**

**OTROS CON CONSTRUMIL S.A.** En la ciudad de Punta del Este, el quince de mayo de dos mil doce, ante mi María Cecilia Freira Pollerí, Escribana Pública, comparecen: **POR UNA PARTE: I) Gastón Parisier Cafarelli**, argentino, mayor de edad, soltero, titular del documento nacional de identidad argentino número 31.752.083., **II) Michelle Parisier Cafarelli**, argentina, mayor de edad, soltera, titular del documento nacional de identidad argentino número 33.737.963. **III) André Parisier Cafarelli**, argentino, mayor de edad, soltero, titular del documento nacional de identidad argentino número 33.737.962. Todos con domicilio en la calle Alejandro Mario Aguada número 2890 y constituyendo domicilio en la calle San José 871, escritorios 107 y 108 de la ciudad de Montevideo. **Por otra parte: I) Willian Santiago BONACHEA**, ciudadano español, mayor de edad, titular del pasaporte español número AAA382348, en su calidad de apoderado y en nombre y representación de **CONSTRUMIL S.A.** persona jurídica hábil, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 216836700014, con domicilio en la calle Colonia número 981, apartamento 803 y sede en Montevideo y constituyendo domicilio en Plaza Cagancha 1335, escritorios 317 y 318 de la ciudad de Montevideo. **Y para que lo consigne en este mi protocolo expresan que: PRIMERO.**

**Objeto:** Gastón Parisier Cafarelli, Michelle Parisier Cafarelli y André Parisier Cafarelli, prometen vender libre de toda

obligación, gravamen y ocupantes a cualquier título, a CONSTRUMIL S.A. quien en tales concepto prometen comprar la propiedad y posesión de: dos solares edificados, ubicados en primera sección judicial del Departamento de Maldonado, localidad catastral Punta del Este, Cantegril, zona urbana, empadronados con los números tres mil doscientos dieciséis (3.216) y dos mil seiscientos noventa y cuatro (2.694), antes con el número mil novecientos veintiséis, en mayor área, solares señalados con los números 1 y 4, de la manzana 58, en plano de fraccionamiento del Agrimensor Antonio Asuaga Nougé, de junio de 1946, aprobado por el Municipio de Maldonado, el 20 de mayo del mismo año e inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado, con el número 167, el 25 de junio de 1946, con un área total de dos mil novecientos cincuenta y un metros, cincuenta decímetros (2951 m 50 dm) y se deslindan así:

I) Solar 1, **padrón tres mil doscientos dieciséis (3.216)**, posee una superficie de mil quinientos cincuenta y un metros cincuenta decímetros (1.551 m 50 dm); con 31 metros 3 centímetros al Suroeste, frente a Avenida Roosevelt, 50 metros al Noroeste, por ser esquina, también de frente a Avenida de 34 metros de acceso al Cantegril Country Club; lindando 31 metros 3 centímetros al Noreste, con solar 2; y 50 metros al Sureste con solar 4. II) Solar 4, **padrón dos mil seiscientos noventa y cuatro (2.694)**, posee una superficie de mil cuatrocientos metros (1.400 m); con 28 metros de frente al Suroeste a Avenida Franklin Delano



En

Nº 237347



ESC. MARIA CECILIA FREIRA POLLERI - 14833/4

Roosevelt, por 50 metros de fondo; lindando al Oeste con solar 1, hoy padrón tres mil doscientos dieciséis (3.216); al Este solar 5, padrón 9.097 y 28 metros al Noreste con solar 3.

**SEGUNDO: Precio:** El precio de la compraventa prometida asciende a la suma de dólares estadounidenses un millón trescientos mil (U\$S 1.300.000.00); que se abonará de la siguiente forma: a) la suma de dólares estadounidenses cien mil (U\$S 100.000.00) que los vendedores reciben del comprador en este acto a su entera satisfacción, suma por la cual la parte vendedora otorga a la compradora, carta de pago total. B) el saldo de dólares estadounidenses un millón doscientos mil (U\$S 1.200.000) que se abonara con la firma de la escritura definitiva de la siguiente manera: 1) Con la entrega de dólares estadounidenses trescientos cincuenta mil (U\$S 350.000) que los vendedores recibirán del comprador en ese acto, por la cual la parte vendedora otorgará a la compradora, carta de pago total por ese importe. 2) La suma de dólares estadounidenses cuatrocientos veinticinco mil (U\$S 425.000) con la entrega de tres cheques de pago diferido librados al día de la firma de escritura definitiva, al portador, contra el Banco BBVA, Sucursal Golero, Cuenta Número 8000441, que se detallan a continuación: a) Cheque Número 764414 por dólares estadounidenses ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y siete (U\$S 141.667) para ser cobrado a partir de 16 de junio. b) Cheque Número 764415 por dólares estadounidenses ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y

siete (U\$S 141.667.) para ser cobrado a partir de 15 de julio.

3) Cheque Número 764416 por dólares estadounidenses ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y seis (U\$S 141.666.) para ser cobrado a partir de 15 de agosto. Las partes por el monto de los respectivos cheques otorgarán novación por cambio de objeto, extinguiéndose las relaciones causales y quedando subsistentes únicamente las cambiarias pertinentes. En consecuencia por el referido monto otorgan carta de pago total a la compradora. c) El saldo pendiente de dólares estadounidenses cuatrocientos veinticinco (U\$S 425.000.) que se abonara en tres cuotas: a) La primera de dólares estadounidense ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y siete (U\$S 141.667.), el 15 de septiembre del 2012. B) La segunda de dólares estadounidense ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y siete (U\$S 141.667.), el 15 de octubre del 2012. C) La tercera de dólares estadounidense ciento cuarenta y un mil seiscientos sesenta y seis (U\$S 141.666.), el 15 de noviembre del 2012. Este saldo de precio no generara ningún tipo de interés. En garantía del pago de las últimas tres cuotas se otorgara garantía hipotecaria sobre el padrón número tres mil doscientos setenta y nueve (3279) del Departamento de Maldonado, localidad catastral Punta del Este.

**TERCERO:** Plazo para la escrituración. La escritura de compraventa se otorgará en un plazo de 15 días a partir de la firma de la presente promesa de compraventa. El plazo se



En

Nº 237348

*JD*

ESC. MARIA CECILIA FREIRA POLLERI - 14833/4

suspenderá en tanto ocurran paros o medidas gremiales que impidan la obtención de la documentación.-----

**CUARTO:** Respecto a los tributos que deban abonarse con motivo de esta Promesa y/o de la escritura de Compraventa, la parte compradora asume la obligación de abonar el impuesto de IRPF y ITP que le corresponde a la parte vendedora.-----

**QUINTO:** La parte vendedora entrega en este acto a la Escribana designada para la Escritura María Cecilia Freira los títulos de los inmuebles, los demás recibos y documentos necesarios.-----

**SEXTO: ENTREGA DEL BIEN.** La parte promitente vendedora entrega en este acto a la parte promitente compradora la posesión del bien descripto-----

**SEPTIMO:** A partir de hoy serán de cargo de la parte promitente compradora todos los gastos por insumos, como luz, agua, teléfono e impuestos municipales.-----

**OCTAVO:** Se conviene especialmente que este compromiso queda sujeto a la condición resolutoria de que los títulos de propiedad sean buenos en concepto de la Escribana designada en la escritura. La presente promesa podrá resolverse sin responsabilidad para ninguna de las partes, por voluntad de la parte promitente compradora si el bien estuviere sujeto a expropiación total o parcial, decretada o en trámite ya sea por el Estado, Municipio u otro Ente Público, antes del otorgamiento de la escritura de compraventa.-----

**NOVENO: Incumplimiento.**- La parte que faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente compromiso, abonará a la otra parte, como multa y en concepto de única indemnización, una suma de U\$S 200.000. La multa será acumulable a la ejecución forzada, al cumplimiento tardío y a los daños y perjuicios.-----

**DECIMO:** Solidaridad e indivisibilidad.- El objeto de las obligaciones emergentes de este contrato es indivisibles y los deudores son solidariamente responsables.-----

**DECIMO PRIMERO:** Mora.- La mora en el cumplimiento de las obligaciones contraídas se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos fijados o por la omisión o realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.-----

**DECIMO SEGUNDO:** En caso de resolución de la presente promesa por incumplimiento de la parte promitente vendedora, deberá restituir a la parte promitente compradora, la parte del precio que hubiera sido abonada, los tributos que la parte compradora haya abonado que legalmente le correspondan a la vendedora y pagar la pena establecida en esta promesa, dentro los 10 días de operada la resolución. En caso de la resolución de esta promesa por incumplimiento de la parte promitente compradora, la parte promitente vendedora se podrá quedar con la suma abonada como parte de la multa pactada-----



En

Nº 237349

*Handwritten signature*

ESC. MARIA CECILIA FREIRA POLLERI - 14833/4

**DECIMO TERCERO:** Domicilios especiales.- Las partes fijan como domicilios especiales, a todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que pueda dar lugar el presente compromiso, en los respectivamente indicados en la comparecencia.-----

**DECIMO CUARTO:** Las partes convienen expresamente en inscribir el presente compromiso en el Registro de la Propiedad - Sección Inmobiliaria de Maldonado, de acuerdo a lo establecido en la ley Número 8.733 del 17 de junio de 1931 y 2 de diciembre de 1965 y concordantes, que declaran conocer, acordando que el presente contrato se rija por las mismas.-----

**DECIMO QUINTO:** Declara la parte Promitente Vendedora bajo juramento: I) Que que no es contribuyente del Impuesto al Patrimonio. II) No ser contribuyente al Banco de Previsión Social. III) Que no existen en el inmueble objeto de esta escritura construcciones o reformas de especie alguna posteriores a 1975. IV) No ser contribuyente del impuesto a las rentas de las actividades económicas (IRAE) ni del impuesto a la enajenación de bienes agropecuarios (IMEBA).-----

**DECIMO SEXTO:** Las partes acuerdan la validez de las comunicaciones, notificaciones e intimaciones efectuadas por telegrama colacionado a los domicilios respectivos.. Y YO

**ESCRIBANA AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE:** A) Conozco a la parte compradora, no conozco a la parte vendedora quienes me acreditan su identidad exhibiendo sus respectivos documentos de identidad.

B) **CONSTRUMIL Sociedad Anónima:** I) Es persona jurídica vigente,

constituida en Montevideo por acta fundacional el 21 de octubre de 2011 por un plazo de 100 años. Sus estatutos fueron debidamente aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 3 de noviembre del 2011 e inscriptos en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Comercio con el Número 903 el 23 de enero de 2012 y publicados en legal forma en el Diario Oficial y "El Heraldó Capitalino", del cual resulta que la sociedad es representada por un Administrador o un Directorio y por Acta de Asamblea Extraordinaria de accionistas del 14 de mayo de 2012 se designa a Sergio Arturo Mampel Barcelo presidente del Directorio. II) La referida sociedad cumplió con el requisito establecido por la Ley 17.904, según escritura de declaratoria de fecha 14 de mayo del 2012, autorizada por la escribana Esther Reitzes Hoffnung inscripta en el Registro de las Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Comercio el 15 de mayo del 2012 con el número 6850. III) Control de poder: Por escritura de poder general autorizada por la Escribana Esther Reitzes Hoffnung el 15 de mayo de 2012, Sergio Arturo Mampel Barcelo en representación de CONSTRUMIL S.A. confirió poder a Willian Santiago BONACHEA. C) Proceso dominiál: La parte vendedora lo hubo por escritura de compraventa celebrada el 31 de octubre del 2004, con TAMIX S.A, autorizada por la Escribana Beatriz Virginia Galli, cuya primera copia se inscribió el 16 de noviembre del dos mil cuatro ante el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número



En

Nº 237350

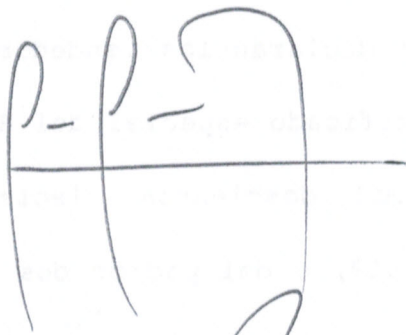
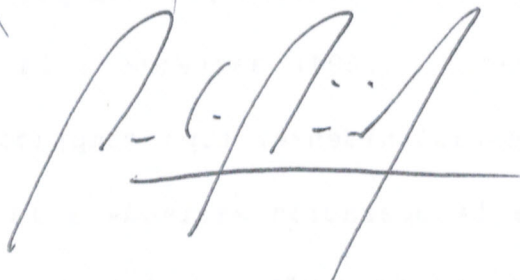
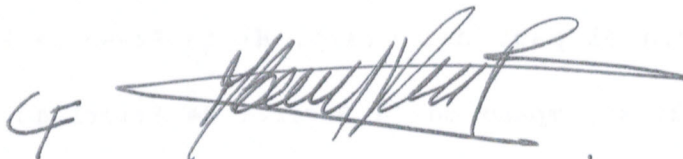


ESC. MARIA CECILIA FREIRA POLLERI - 14833/4

11659 d) La enajenante declaro bajo juramento no ser contribuyente del sistema del Banco de Previsión Social (Ley 16.170 y decreto 152/91) y no existir en el inmueble objeto de la escritura construcciones posteriores a 1975. Según constancia individualizada con la letra "E" de la escritura de fecha 24 de agosto de 1979, se menciona certificado numero 6280, expedido por Chamsec el 14 de marzo de 1975, no se adeudan aportes a la construcción, no habiendo realizado nuevas obras ni modificaciones con posterioridad, según declaran los vendedores, por lo que no corresponde tramitar certificado especial del BPS.

D) El valor real del padrón tres mil doscientos dieciséis (3.216) asciende a la suma de \$ 6.088.969, y del padrón dos mil seiscientos noventa y cuatro (2.694) asciende a la suma de \$ 3.338.166. E) El dólar estadounidense, tipo comprador asciende hoy a \$ 19,75 por lo que la operación asciende a la suma de \$ 256.750.000. F) Tengo a la vista recibo al día de contribución inmobiliaria por el inmueble de referencia. G) Tengo a la vista recibo de Impuesto primaria que acredita que la vendedora se encuentra al día con el pago del mismo. H) La Presente Promesa de Compraventa se otorga al amparo de la Reserva de Prioridad inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el número 6519, el día 15 de mayo del 2012. I) Tengo a la vista expedición de derechos de preferencia por el padrón 2694 y 3216 de fecha 10 de mayo, numero 046835 y 046833 que acreditan que la Intendencia departamental de Maldonado no hace uso del derecho de

preferencia otorgado por el art. 66 de la ley 18308. J) La suscrita  
Escribano deja constancia de haber aplicado las medidas de  
debida diligencia correspondientes (Decreto 355/2010 del  
2/12/2010) K) Esta escritura es leída por mí y los  
comparecientes así la otorgan y la suscriben, expresando hacerlo  
con sus firmas habituales. Esta escritura sigue inmediatamente  
a la número dos de testamento extendida el diecisiete de febrero  
del folio cuatro al folio cinco inclusive.-

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.A handwritten signature in dark ink, featuring a large, stylized 'M' or 'W' shape with a horizontal line across the middle.A handwritten signature in dark ink, showing a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.A handwritten signature in dark ink, featuring a large, stylized 'S' or 'Z' shape with a horizontal line across the middle.A handwritten signature in dark ink, showing a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.