

BOLETO DE RESERVA.- En la ciudad de Punta del Este, Uruguay y Buenos Aires, República Argentina, el día de 1º de octubre de 2020, entre:

POR UNA PARTE: El señor Willian Bonachea, titular de la cédula de identidad uruguaya No. 6.130.618-4, en su calidad de Presidente del Directorio de la sociedad “**DOKIDAN S.A.**”, persona jurídica inscripta en el RUT con el No. 21 761406.0017, constituyendo domicilio a efectos del presente en chalet Ibérica, calle Galileo y Salt Lake, Punta del Este.-----

Y POR OTRA PARTE: La señora Leticia Petrich, argentina, mayor de edad, titular del documento de identidad argentino número 11.556.593 casada con Bernardo Priemer, constituyendo domicilio a efectos del presente en calle Intendente Lino Churruarin número 517,Paraná, República Argentina **CONVIENEN OTORGAR LA PRESENTE RESERVA.**-----

PRIMERO.- Antecedentes.- “DOKIDAN S.A.” es propietaria del inmueble **Padrón No. 28.553**, manzana catastral No. 387 de la localidad catastral Maldonado, departamento de Maldonado, con frente a Avenida Roosevelt y calle Antonio José Méndez, por ser esquina. En dicho predio construirá el Edificio **TORRE GAUDI**, bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 10751 y 16.760, en su caso, según permiso de construcción de la Intendencia de Maldonado, recaído en el expediente 8775/2016.-----

SEGUNDO.- Objeto.- Del Edificio **TORRE GAUDÍ** que se construye de acuerdo a planos y proyecto del Arquitecto Guillermo Craviotto y memoria descriptiva que se suscribe simultáneamente, Leticia Inés Petrich RESERVA para la COMPRA:

Unidad 1304 Piso 13

Superficie aprox. 59 m²

Futuro Padrón 28553/1304

Garage SS2 67

OBLIGÁNDOSE a otorgar una promesa de compraventa de acuerdo al régimen de la ley 8733, modificativas y concordantes, la que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado, conforme a derecho.-----

TERCERO: Precio.- El precio de la promesa de compraventa a otorgarse es la suma de **ciento treinta y ocho mil dólares estadounidenses (U\$S 138.000)**, IVA incluido, el que se abonará de la siguiente manera:

- A)** Dólares estadounidenses trece mil ochocientos (**U\$S 13.800**) en concepto de **seña** que la señora Leticia Inés Petrich abona a "DOKIDAN S.A." por transferencia bancaria en caja de ahorros en dólares número 8919782 del Banco ITAU, suma por la que se otorga formal y eficaz carta de pago.
- B)** Dólares estadounidenses noventa mil (**U\$S 90.000**) que el comprador abonará a DOKIDAN S.A. en el mes de noviembre del presente año 2020.
- C)** Dólares estadounidenses treinta y cuatro mil doscientos (**U\$S 34.200-**) que la parte compradora abonará en el mes de Diciembre del presente año 2020.

El referido precio deberá abonarse por la Parte Compradora en la forma prevista por las disposiciones legales uruguayas, en especial la ley 19.210, que la compradora declara conocer y aceptar en este acto.-

CUARTO: Otorgamiento de la Promesa.- La Promesa de Compraventa del inmueble se otorgará en el mes de Enero de 2021 y contendrá las estipulaciones que resulten del proyecto de Promesa de Compraventa que entregará la promitente vendedora al Reservante, como es de uso y costumbre en la venta de edificios en construcción en el Uruguay, a efectos de unificar los derechos y obligaciones de todos los adquirentes de unidades de TORRE GAUDI.-----

QUINTO: Entrega de la Unidad.- La entrega de la unidad a la parte promitente compradora se efectuará en el cuarto trimestre de 2020.-----

SÉPTIMO: Gastos de Ocupación, Reglamento y Plano.- Simultáneamente con la ocupación de la unidad, la parte promitente compradora se obliga a abonar a la parte promitente vendedora, una suma equivalente al **cinco por ciento (5 %) del precio de la unidad**, que se destinará a los siguientes rubros: a) equipamiento, mobiliario y decoración de zonas y espacios comunes; jardinería y paisajismo; b) equipamiento de

seguridad exigido por Dirección Nacional de Bomberos; entradas de energía eléctrica, agua y teléfono; costo de tasas municipales por la construcción del Edificio, etc.-----

Asimismo, la parte promitente compradora queda obligada a contribuir al fondo de reserva del Edificio, por lo que deberá abonar la suma de U\$S 1.000-, para integrar dicho fondo, al tomar posesión de la unidad.-----

Simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble, la parte promitente compradora se obliga a abonar a la promitente vendedora una suma equivalente al **uno por ciento (1%) del precio de la unidad** para cubrir gastos y honorarios del reglamento de copropiedad y plano de fraccionamiento horizontal del Edificio.-----

OCTAVO: Condiciones.- La Promesa de 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 Promesa de Compraventa; b) a que tanto el inmueble como sus titulares dominiales o de derechos se encuentren libres de embargos, interdicciones y gravámenes; c) a que el inmueble padrón matriz 28.553 no esté sujeto o pendiente de expropiación total o parcial por parte del Estado y/o Municipio.-----

NOVENO: Multa.- La parte que incumpliera las obligaciones emergentes del presente deberá abonar a la otra, en concepto de pena por el incumplimiento, la suma de TRECE MIL OCHOCIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 13.800), quedando comprendidos en dicha suma los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.-----

Si el incumplimiento fuera de la parte adquirente, ésta perderá de pleno derecho la suma entregada como seña a "DOKIDAN S.A." quedando para esta sociedad dicha suma en carácter de indemnización y pago de la multa pactada, sin trámite judicial o extrajudicial alguno, lo que desde ya es consentido por la parte compradora.-----

DECIMO: Reserva de Derechos de DOKIDAN S.A.- "DOKIDAN, S.A." se reserva: a) el derecho a construir todos los pisos que la Intendencia de Maldonado autorice en TORRE GAUDI; b) el derecho a modificar los planos

de la Torre, siempre que no se modifique la unidad Reservada por el presente, ya sea por exigencias de las autoridades pertinentes o por razones de índole práctica o estética; c) a modificar alguno de los materiales explicitados en la memoria descriptiva por razones de escasez en el mercado o de falta de producción del mismo; d) a fusionar el inmueble con otros padrones.-----

DECIMO PRIMERO: 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 por telegrama colacionado; 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, costos 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; g) es de conocimiento de las partes que los equipamientos y elementos de decoración que aparecen en folletería de venta, renders, maquetas y en cualquier otro elemento promocional NO forman parte del objeto de esta Reserva .-----



DECIMO SEGUNDO: Impuestos y Gastos.- a) Los gastos y honorarios que genere la promesa de compraventa a otorgarse será de cuenta y cargo de la parte promitente compradora.- b) El impuesto a las transmisiones patrimoniales será abonado por mitades por ambas partes, conforme a derecho.-----

DECIMO TERCERO: En virtud de que la Parte Compradora reside en forma permanente en la República Argentina y, en virtud de la especial situación ocasionada por el COVID 19 que impide el libre desplazamiento de las personas entre países, las partes ACEPTAN que la firma de esta Reserva sea realizada mediante el procedimiento de FIRMA ESCANEADA de la Parte

Compradora, a la que en este instrumento se le confiere la eficacia y el valor de consentimiento expreso y formal de la presente Reserva. -----

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line at the bottom.

