

BOLETO DE RESERVA - EDIFICIO GOLDEN RISE

En la ciudad de **Punta del Este**, el día **30 de Diciembre de 2024**, los que suscriben: ----- **POR**

UNA PARTE: "GEMINAR SOCIEDAD ANÓNIMA", persona jurídica hábil y con plazo vigente, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 219590780011, representada en este otorgamiento por el señor **Willian Santiago Bonachea del Río**, residente legal uruguayo, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, quien actúa en su calidad de Presidente del Directorio, constituyendo domicilio a efectos del presente en el chalet Ibérica, calle Salt Lake esquina Galileo, Punta del Este, domicilio electrónico gerencia@grupocaybo.com, en adelante **Parte Enajenante**.-----

Y POR OTRA PARTE: El señor Rodion Negov nacionalidad rusa, mayor de edad, titular del documento de identidad número 76 2393867, estado civil casado., constituyendo domicilio a efectos del presente en Gabriel Pereira 3125, Apt.503 11300 Montevideo, Departamento de Montevideo domicilio electrónico negovrodion@gmail.com. teléfono celular +59891732958, en adelante **Parte Adquirente**.-----

CONVIENEN OTORGAR LA PRESENTE RESERVA DE COMPRA.

PRIMERO.- Antecedentes.- I) **"GEMINAR S.A."** es promitente compradora del inmueble ubicado en la manzana catastral 432 de la localidad catastral PUNTA DEL ESTE, departamento de Maldonado, **Padrón número ONCE MIL SETECIENTOS DIECISIETE (11.717)**, antes padrones 2827 y 2924, el que según Plano de Mensura y Fusión del Ing. Agr. Carlos Rodríguez Queirolo de julio de 2024, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro Oficina Delegada de Maldonado con el número 16177, el 13 de setiembre de 2024, tiene una superficie de 7220 mts 36 dms, con frente a Avda. Franklin Delano Roosevelt, calle Salt Lake y calle Mar de Coral, por ser esquina.-----

II) En dicho predio **"GEMINAR S.A."** construirá el Edificio **GOLDEN RISE**, bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 10751, según permiso de construcción de la Intendencia de Maldonado, recaído en el expediente 2024-88-01-14191 El proyecto constructivo consta de una Galería Comercial en planta baja y Piso 1 y apartamentos en los restantes pisos de la Torre a construirse.-----

SEGUNDO.- Objeto.- Del Edificio **GOLDEN RISE** que se construye de acuerdo a planos y proyecto del Arquitecto Guillermo Craviotto y memoria descriptiva que se suscribe simultáneamente, el señor Rodion Negov **RESERVA para la COMPRA la siguiente Unidad de Propiedad Horizontal,** que se enajenará libre de embargos, obligaciones y gravámenes, a excepción de los resultantes del régimen de propiedad horizontal uruguayo: **Unidad 1307, Padrón 11.717/1307, Piso 13., Sup. aproximada 51 mts y COCHERA No. 79A Subsuelo 1, 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.- I) El precio de la Promesa de Compraventa a otorgarse es la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO NOVENTA. MIL (U\$S 190.000)**, IVA incluido, el que la parte compradora **abonará** de la siguiente manera:

A) 10% U\$S 19.000 (Dólares estadounidenses Diecinueve Mil) que se entregan en este acto a GEMINAR S.A., la que asume las obligaciones del depositario con relación a dicha suma, en concepto de Señal por Reserva de la unidad.-----

B) U\$S 49.000 (Dólares estadounidenses cuarenta y nueve mil) que el adquirente abonará simultáneamente con el otorgamiento de la Promesa de Compraventa de la unidad.-----

C) U\$S 122.000 (Dólares estadounidenses Sesenta Mil Ochocientos Dieciseis) que el adquirente abonará en **120** cuotas mensuales, siguientes y consecutivas. Las primeras 48 cuotas serán de **U\$S 1.267, cada una**, venciendo la primera de las mismas a los 30 días de la firma del presente. Las siguientes 71 cuotas serán de **U\$S 850, más una cuota de U\$S 834 , cada una**.-----

II) Simultáneamente con el otorgamiento del Compromiso de Compraventa de la unidad se otorgará contrato de Prenda de Derechos de promitente comprador en garantía del saldo de precio, el que será autorizado por el Escribano que designe la sociedad enajenante y cuyos honorarios y gastos abonará el promitente comprador.-----

III) El referido precio deberá abonarse por la Parte Adquirente mediante depósito o transferencia bancaria a las cuentas corrientes en dólares números

1937160 del Banco Itaú a nombre de GEMINAR S.A. . La constancia de depósito en la referida cuenta bancaria, seguida de la debida acreditación de los fondos servirá como suficiente carta de pago para la parte adquirente, de conformidad con las disposiciones de la ley 19210. El saldo de precio que se adeude, hasta la entrega de la unidad, NO devengará interés compensatorio alguno.----- III) 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 Promesa.- La **Promesa de Compraventa** del inmueble se otorgará dentro del plazo de **30 días** a partir de que GEMINAR S.A. comunique al Reservante que se dispone de la totalidad de la documentación requerida a tales efectos.-----

La **Promesa de Compraventa** a otorgarse 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 GOLDEN RISE, y respecto del cual la parte Promitente Compradora acepto los términos y condiciones con la firma del presente.-----

QUINTO.- Entrega de la Unidad.- La **entrega de la unidad** a la parte promitente compradora se realizará en el **cuarto trimestre de 2028**, más una prórroga de seis (6) meses más, a opción exclusiva de "GEMINAR S.A.".-----

SEXTO.- Gastos de Ocupación y Escrituración.- I) 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; colector. Asimismo, deberá abonar la suma de U\$S 1.000- para integrar el Fondo de Reserva del Edificio. II) Simultáneamente con el otorgamiento de la **escritura de compraventa** del inmueble la parte promitente compradora se obliga a abonar una suma equivalente al **dos por ciento (2%) del precio de la unidad** que se destinará a gastos y honorarios del reglamento de copropiedad y plano de

fraccionamiento

horizontal

del

Edificio.-----**SÉPTIMO.- 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 libre de embargos, interdicciones y gravámenes; c) a que el inmueble padrón matriz 3420 no esté sujeto o pendiente de expropiación total o parcial por parte del Estado y/o Municipio.-----

OCTAVO.- Condiciones Resolutorias.- La Promesa de Compraventa queda sujeta a las siguientes condiciones resolutorias: a) Que la Intendencia de Maldonado autorice a GEMINAR S.A. la construcción del edificio proyectado; b) Que GEMINAR S.A. haya firmado Boletos de Reserva del 20% de las unidades que compondrán el edificio dentro del plazo de 12 meses a contar de la firma del presente.-----

Si alguna de estas condiciones no se cumplieran, este Boleto de Reserva se rescindirá de pleno derecho a instancia de GEMINAR S.A., lo que deberá comunicarse por notificación electrónica o por telegrama colacionado, sin responsabilidad ni multa alguna para las partes contratantes, quedando obligada GEMINAR S.A. a devolver al Reservante, la totalidad de las sumas de dinero que hubiera abonado a cuenta del precio convenido por la unidad.-----

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 **DIECINUEVE MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 19.000)**, 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 "GEMINAR 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. El excedente le será devuelto por GEMINAR S.A.. Si el incumplimiento fuera de "GEMINAR S.A." deberá abonar una suma igual a la parte adquirente en carácter de indemnización y pago de la multa pactada. 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.-----

DÉCIMO.- Reserva de Derechos de GEMINAR S.A..- "GEMINAR S.A." se reserva: **a)** el derecho a construir todos los pisos que la Intendencia de Maldonado autorice en el Edificio GOLDEN RISE; **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 reparcelar el terreno padrón 11.717 ya sea quitando o agregando superficie al mismo; **e)** a solicitar asistencia financiera o préstamo bancario para la construcción de la torre proyectada, pudiendo adoptar para la misma el régimen legal que corresponda a esos efectos, sin limitación de clase alguna, lo que desde ya es consentido por la parte adquirente.-----

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 electrónicas en los domicilios electrónicos constituidos en el presente y 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.- Hipoteca.- La parte reservante adquirente declara

conocer y aceptar la existencia de una hipoteca que grava el padrón matriz, la que "GEMINAR S.A." se obliga a cancelar con anterioridad al mes de diciembre de

2025.-----**DÉ**

CIMO TERCERO.- 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.-----

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



PARTE ADQUIRENTE



GEMINAR S.A