

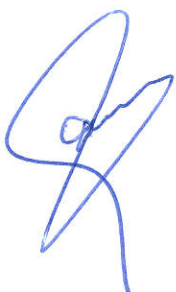
BOLETO DE RESERVA.- En la ciudad de **Punta del Este**, el día **29 de Julio de 2026**, los que suscriben:-----



POR UNA PARTE: Los señores **a) ALFREDO HÉCTOR SALGADO**, argentino, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 8.627.089; **b) JORGE LUIS ARAMBURU**, argentino, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 13.498.227; **c) CARLOS RUBEN ALBERDI**, argentino, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 16.108.467; quienes actúan en este otorgamiento en sus calidades de **titulares del 100% del paquete accionario de la sociedad TERRA BLAU S.A.**, inscrita en el RUT. con el número 216020020014; todos constituyendo domicilio a efectos del presente en la calle San Carlos número 663 de la ciudad de Maldonado (en adelante, la "Futura Parte Vendedora").-----



POR OTRA PARTE: El señor **WILLIAN SANTIAGO BONACHEA del RIO**, ciudadano cubano, residente legal uruguayo, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, divorciado de sus únicas nupcias con Pilar Cáliz, constituyendo domicilio a efectos del presente en chalet Ibérica, calle Salt Lake esquina Galileo, Punta del Este (en adelante, la "Futura Parte Compradora").-----



Y POR OTRA PARTE: **TERRA BLAU S.A.**, inscrita en el RUT. con el número 216020020014; representada en este acto por el señor **Alfredo Héctor Salgado**, argentino, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 8.627.089; en su calidad de **Presidente del Directorio** de dicha sociedad, constituyendo domicilio a efectos del presente en la calle San Carlos número 663 de la ciudad de Maldonado, a los solos efectos de tomar conocimiento del presente boleto de reserva (en adelante "la Sociedad").-----

CONVIENEN OTORGAR LA PRESENTE RESERVA DE COMPRAVENTA-----

PRIMERO.- Antecedentes.- I) a) La sociedad **TERRA BLAU S.A.**, fue constituida por Acta de fecha 5 de diciembre de 2007 en la ciudad de Montevideo, como **sociedad anónima con acciones al portador**. Sus Estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 16 de enero de 2008 y fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 1157, el 23 de enero de 2008 y debidamente publicados en Diario Oficial y Periódico Profesional. **b)** Se hicieron modificaciones al Estatuto y por Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas realizada en Montevideo el día 23 de octubre de 2015, el 100% de los accionistas resolvieron ampararse a lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 18930, modificando los Estatutos en lo relativo al tipo de acciones de la sociedad, las que pasaron a ser **nominativas**. Dicha modificación fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 113638, el 6 de noviembre de 2015. **c)** De la Declaratoria otorgada ante la Escribana Valeria Robaina Noguez el 26 de octubre de 2015, inscripta en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 7583, el 1 de junio de 2016, en cumplimiento de la Ley 17904, resulta que el Presidente del Directorio de la sociedad es el señor **Alfredo Héctor Salgado, titular del documento de identidad argentino número 8.627.089**. **d)** La sociedad dio cumplimiento a las disposiciones de las leyes 18930 y 19484 comunicando accionistas y beneficiarios finales al Banco Central del Uruguay, el día de de según resulta del Certificado de Recepción número ordinal .-----

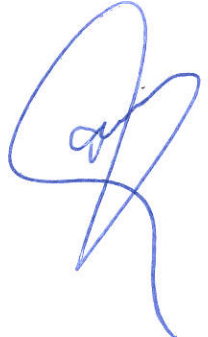
II) Los señores **Alfredo Héctor Salgado, Jorge Luis Aramburu y Carlos Ruben Alberdi**, declaran ser titulares del 100% del paquete accionario de “TERRA BLAU S.A.”, correspondiendo 50% del mismo al primero y 25% a cada uno de los restantes, y que las acciones de la Sociedad se encuentran libres de embargos y todo tipo de **afectaciones, endosos e inhibiciones, al igual que la Sociedad.**-----



III) "TERRA BLAU S.A." es propietaria de los inmuebles ubicados en la manzana catastral 1411 de la localidad catastral Punta del Este, departamento de Maldonado, Padrones ONCE MIL CIENTO VEINTICUATRO (11.124), SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA (6.950), SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO (6.951); los que se describen así: -----



1.-) Padrón 11.124, antes solares 12, 3, 2 y 1, anteriores padrones 6952, 6963, 6964 y 6965, respectivamente, el que según plano de mensura y fusión del Ing. Agrimensor Sergio Bonilla Píriz de diciembre de 2007, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Maldonado con el número 8476, el 6 de marzo de 2008, tiene una superficie de dos mil cuatrocientos ochenta y ocho metros veintiocho decímetros (**2.488 mts 28 dms.**) y se deslinda así: al Sur, 19,50 metros de frente a calle San Martín, entre Avda. Franklin D. Roosevelt y calle Leyenda; y línea recta de 39 metros lindando con los padrones 6951 y 6950; al Oeste, 26 metros de frente a calle Leyenda; al Norte, 52,50 metros de frente a calle Patagonia; unidos ambos frentes por ochava curva de 9,42 metros; y al Este, 64 metros limitando con padrones 6962 y 6953.-



Padrón 6.950.- Según plano de mensura del Agrimensor Carlos A. Rodríguez, de abril de 1966, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado con el número 4959, el 31 de mayo de 1968, se señala como solar 1 de la manzana 4, tiene una superficie de seiscientos dieciséis metros veintiocho decímetros (**616 mts. 28 dms.**) y se deslinda así: al Sur, 13,50 metros de frente a Calle de 17 Metros No. 2 (hoy calle San Martín); al Oeste, 26 metros de frente a Calle de 17 Metros No. 3 (hoy calle Leyenda), unidos ambos frentes por ochava curva de 9,42 metros; al Norte, 19,50 metros lindando con el solar 16; y al Este, 32 metros limitando con el solar 2.-----

Padrón 6.951.- Según el plano de mensura del Agrimensor Carlos A. Rodríguez, relacionado precedentemente, se señala como solar 2 de la manzana 4, tiene una

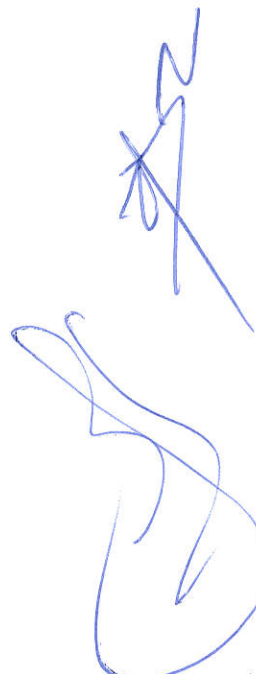
superficie de seiscientos veinticuatro metros (**624 metros**) y se deslinda así: al Sur, 19,50 metros de frente a Calle de 17 Metros No. 2 (hoy calle San Martin); al Oeste, 32 metros lindando con el solar 1; al Norte, 19,50 metros lindando con el solar 15; y al Este, 32 metros limitando con el solar 3.-----

IV) El señor Willian Santiago Bonachea del Río expresa tener interés en la adquisición de los inmuebles **Padrones 6.950, 6.951 y 11.124**, mediante la Compraventa de la totalidad (100%) del paquete accionario de la sociedad "TERRA BLAU S.A." y construir en el padrón resultante de la fusión de los tres padrones referidos un Edificio de propiedad horizontal, razón por la cual se suscribe el presente.-----

Se adjunta como Anexo I y forma parte del presente el Anteproyecto del referido edificio de propiedad horizontal.-----

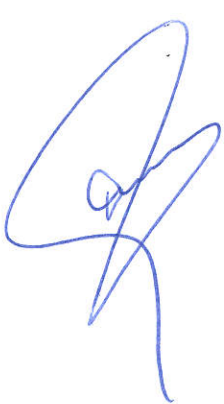
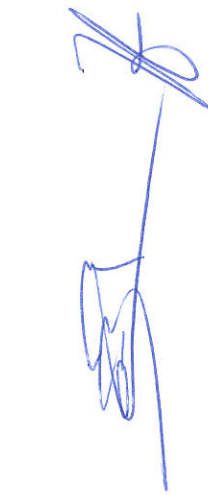
SEGUNDO.- Objeto.- Por el presente los señores Alfredo Héctor Salgado, Jorge Luis Aramburu y Carlos Ruben Alberdi, **se obligan a vender** - libre de toda clase de deudas, obligaciones, gravámenes de cualquier índole, inhibiciones, interdicciones y toda clase de afectaciones - al señor WILLIAN SANTIAGO BONACHEA DEL RÍO, quien en tales conceptos se **obliga a comprar**, la totalidad (100%) del paquete accionario de la sociedad "TERRA BLAU S.A.", RUT. 216020020014.-----

TERCERO.- Precio.- El precio de la compraventa a otorgarse es la suma de **SEIS MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 6.000.000-)** que se integrará de la siguiente manera: **I)** Con la suma de **tres millones de dólares estadounidenses (US\$ 3.000.000-)** que la futura parte compradora abonará a la futura parte vendedora simultáneamente con el otorgamiento del contrato de Compraventa de la totalidad del paquete accionario de la sociedad "TERRA BLAU S.A." y la toma de posesión de los inmuebles dentro del plazo de seis (6) meses a contar de la firma del presente, **prorrogable por 60 días más**, en cualquiera de las formas de pago



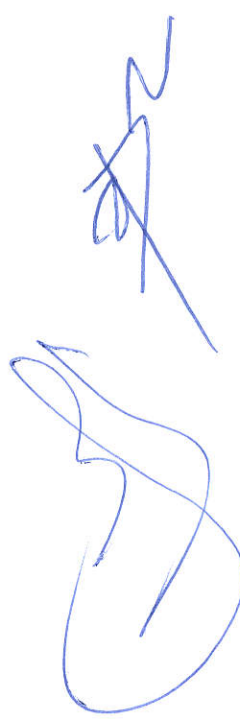
admitidas por las leyes 19210, 20469 y concordantes y aceptada por la parte enajenante. **II)** La suma de **tres millones de dólares estadounidenses (US\$ 3.000.000)** que la futura parte compradora abonará a la futura parte vendedora mediante la enajenación a favor de la parte vendedora o de la persona física y/o jurídica que ésta indique, de unidades de propiedad horizontal del edificio a construirse por la futura parte compradora en los inmuebles objeto de esta Reserva, por una superficie de mil metros cuadrados (1.000 mts cuadrados) más las cocheras a adjudicarse a cada unidad.

CUARTO.- Unidades a Entregarse como Parte de Pago.- i) Dichas unidades deberán enajenarse libre de embargos, obligaciones y gravámenes a excepción de los resultantes del régimen de propiedad horizontal uruguayo. En los 1.000 (un mil) metros cuadrados referidos se computarán los metros propios de las unidades departamentos (superficie individual), los metros comunes de uso exclusivo y los metros del 50% de los muros comunes correspondientes a las unidades, **más una cochera** por cada unidad departamento (superficie que NO está incluida en los 1.000 metros cuadrados de las unidades). ii) La individualización definitiva de las unidades que deberán estar ubicadas en los **Pisos 10 y 11**, tipología, metraje, ubicación y estacionamiento será realizada de común acuerdo entre las partes y se detallarán exhaustivamente en los Compromisos de Compraventa de las respectivas unidades de propiedad horizontal, debiendo adjuntarse a los mismos copia de plano de planta de las unidades, Garage y Amenities y Memoria Descriptiva que contenga materiales a utilizarse en la construcción del Edificio. iii) En el caso de que la selección de unidades no permita obtener exactamente 1.000 metros cuadrados, según lo convenido, la diferencia si fuera **en menos** será abonada por la parte futura compradora a la parte futura vendedora; y si fuera **en más metros**, será abonada por la parte futura vendedora a la parte futura compradora conforme a derecho. La diferencia de metraje NO podrá ser

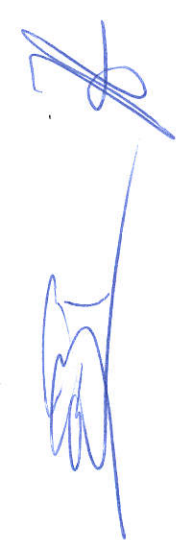


superior al 5% del metraje total convenido. iv) Las futuras unidades de propiedad horizontal con sus respectivas cocheras se entregarán en el plazo máximo de **cuarenta y ocho (48) meses** a contar del otorgamiento de los Compromisos de Compraventa a favor de la parte futura vendedora, con una prórroga más de 180 días a opción exclusiva de la parte futura compradora. v) El Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales que los Compromisos de Compraventa de las unidades genere, **serán pagados por las partes contratantes, conforme a derecho.** Los honorarios y gastos que generen los referidos Compromisos **serán de cuenta y cargo de la parte adquirente de las distintas unidades a enajenarse.** Los gastos de ocupación de las distintas unidades, así como gastos de Reglamento de Copropiedad y Plano de Fraccionamiento Horizontal y Fondo de Reserva del Edificio serán abonados por los adquirentes de las respectivas unidades. vi) El Impuesto a la Renta y/o cualquier otro que corresponda por la enajenación de acciones, **serán abonados por las parte enajenante de las acciones.**-----

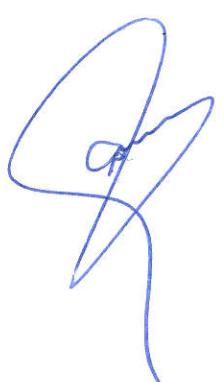
QUINTO.- Señala.- En garantía del cumplimiento de las obligaciones que por el presente asume, el señor WILLIAN SANTIAGO BONACHEA DEL RÍO **deposita** en manos de la Escribana Ana Margarita Duaso, afiliada a Caja Notarial con el número 7663-1, con domicilio profesional en el Estudio Jurídico Notarial Cairo Duaso, calle 3 de Febrero sin número esquina Santa Teresa de la ciudad de Maldonado, la suma de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 300.000-),** mediante la entrega de cheque serie 15 número 202851 del Banco ^{SANTO DOMINGO} ~~Scotiabank~~, por igual importe, librado por "GEMINAR S.A." en el día de hoy, asumiendo la Escribana las obligaciones legales del depositario en el Derecho uruguayo. La suma recibida en concepto de Señal pasará a integrar el precio de la Compraventa a otorgarse en cumplimiento del presente.-----



SEXTO.- Escritura a otorgarse.- La escritura de Compraventa de Paquete Accionario se otorgará dentro del plazo convenido, siempre y cuando en dicho plazo se hubieran obtenido: a) la totalidad de los certificados registrales necesarios; b) todos los demás recaudos necesarios para la escrituración; c) se hubiera realizado el debido estudio y analizado exhaustivamente la situación económica, financiera y tributaria de la sociedad; d) se hubiera realizado el ponderado análisis de los registros fiscales, contables y otros y la debida diligencia de la situación de la sociedad y su o sus accionistas. Si hubieran paros o huelgas de las oficinas públicas necesarias para la obtención de información previa a la escrituración, dicho plazo se prorrogará automáticamente por tantos días como dure el evento.-----



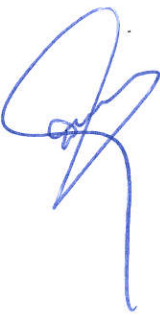
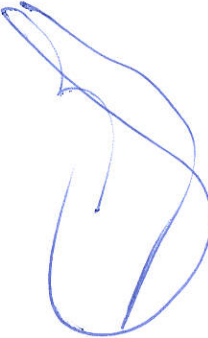
Para el caso de que la futura parte compradora formule observaciones a cualquier documentación presentada por la futura parte vendedora – en base a normas legales o criterios de admisibilidad de títulos en instituciones bancarias de plaza - o exigiere la presentación de documentación que la futura parte vendedora no obtenga o no estuviere en condiciones de proporcionar, el presente boleto se resolverá de pleno derecho sin responsabilidad ni multa para ninguna de las dos partes, debiendo la Escribana depositaria devolver la documentación y seña en su custodia.-----



SÉPTIMO.- Entrega de Titulación.- La parte enajenante queda especialmente obligada a entregar a la Escribana Duaso: I) Dentro del plazo de 15 días a contar de hoy, la siguiente documentación relativa a los inmuebles que integran el patrimonio de la Sociedad y documentación relativa a la Sociedad: 1.-) Títulos de propiedad originales de los inmuebles; 2) copia de títulos antecedentes hasta cubrir un período de 30 años, Promesas y Cesiones de Promesas, Cartas de Pago, Sucesiones, Poderes si los hubiera,

etc.; 3) Plano de Mensura de los inmuebles; 4.-) Copia completa de Estatutos de la sociedad "TERRA BLAU S.A." con constancia de aprobación de la Auditoría Interna de la Nación o de la Inspección General de Comercio, constancia de inscripción en el Registro de Comercio y publicaciones realizadas en el Diario Oficial y otro; Modificaciones de Estatutos si las hubieran; 5.-) Declaratorias en cumplimiento de la ley 17904; 6.-) Comunicación de Accionistas y Beneficiarios Finales al Banco Central del Uruguay (leyes 18930 y 19484); 7.-) Libros de la Sociedad: Libro de Actas de Directorio, Libro de Actas de Asamblea, Libro de Registro de Asistencia a Asambleas, Libro de Registro de Títulos Nominativos; 8.-) **Copia anverso y reverso de los Títulos Accionarios y Certificados Provisorios;** 9.-) Copia de convenios de accionistas en caso de existir; 10.-) Copia de los Estados Contables y Financieros de la Sociedad correspondientes a los últimos 3 años de ejercicio; 11.-) cualquier otro recaudo necesario para la escrituración de los inmuebles de acuerdo a la ley, así como cualquier otro recaudo necesario para la enajenación de Paquete Accionario.-----

II) Con anterioridad al otorgamiento de la escritura de Compraventa de la totalidad del Paquete Accionaria de la Sociedad, la Parte Vendedora deberá proporcionar a la Escribana interviniente, con relación a la Sociedad: **1.-) Certificado Especial del Banco de Previsión Social** que habilite a enajenar los inmuebles; **2.-) Última Declaración Jurada** (que comprenda el año 2025) y **Último Recibo de Pago del Impuesto al Patrimonio** de la Sociedad; **3.-)** cualquier otro recaudo legal que corresponda en la enajenación de inmuebles por sociedades comerciales; **4.-)** Caracterización Urbana de los inmuebles existentes en el patrimonio de la sociedad, ya referidos en el presente, en cumplimiento del artículo 178 de la ley 17296. **5.-)** Certificados de Conexión a Saneamiento por los inmuebles con construcciones según lo dispuesto por la ley 18840.-----



OCTAVO.- Condiciones Resolutorias.- La escritura de Compraventa de Paquete Accionario a otorgarse queda sujeta a las siguientes condiciones resolutorias: i) A que al momento de celebrarse dicho contrato **“TERRA BLAU S.A.”** sea propietaria de los inmuebles ubicados en la manzana catastral 1411 de la localidad catastral **Punta del Este, departamento de Maldonado, Padrones 11.124, 6.950 y 6.951.** ii) A que en los referidos inmuebles la Ordenanza de Construcción de la Intendencia de Maldonado y normativa vigente en la materia, **autorice** la construcción de un edificio en régimen de propiedad horizontal compuesto de **Planta Baja, como mínimo 21 pisos de altura más Pent House;** iii) A que tanto los referidos inmuebles, así como sus titulares actuales o anteriores estén totalmente libre de embargos, interdicciones y gravámenes, en el período en que hubieran tenido derechos sobre los bienes objeto de esta Reserva. iv) A que los referidos inmuebles no estén sujetos o pendientes de expropiación ni total ni parcial por parte de la Intendencia o de cualquier otro organismo del Estado. v) A que del estudio de títulos de los inmuebles no surja ningún elemento que haga presumible la interposición de una Acción Simulatoria o una Acción Pauliana. vi) A que del estudio exhaustivo a realizarse a la Sociedad no surjan observaciones sustanciales, litigios, gravámenes que afecten a los inmuebles o las acciones, limitaciones al dominio, afectaciones administrativas, contingencias fiscales relevantes, inconsistencias societarias ya sea en los balances, en los asientos contables, en los pagos de impuestos de la sociedad y/o cualquier otro, pasivos ocultos o cualquier otra circunstancia que razonablemente pueda afectar el valor económico del negocio, la seguridad jurídica de la inversión o la viabilidad del desarrollo inmobiliario proyectado.-----

Si no se verificaran algunos de los extremos previstos en la presente, esta Reserva se rescindirá sin responsabilidad ni multa alguna para las partes contratantes.-----

NOVENO.- Títulos.- Esta oferta mantendrá vigencia siempre y cuando del estudio de todos los documentos relativos a la sociedad y de la titulación NO surgiesen observaciones que a criterio de los profesionales Escribanos, Contadores, Abogados de la parte adquirente, hagan desechar la operación. Si los profesionales indicados o las Escribanas Duaso y/o Cairo Duaso **observaran la titulación** - de acuerdo a criterios legales o de admisibilidad de títulos en instituciones bancarias de plaza -, esta reserva se rescindirá de pleno derecho, **sin responsabilidad ni multa alguna para las partes contratantes.** En tal caso las Escribanas **quedan obligadas a devolver de inmediato:** a) a la parte adquirente la seña depositada en sus manos; y b) a la parte enajenante la totalidad de la documentación de los inmuebles y relativa a la sociedad que tuviera en su poder.-----

DÉCIMO.- Declaraciones y Garantías de la Parte Vendedora.- La Parte Futura Vendedora declara que:-----

(i) Los Sres. Alfredo Héctor Salgado, Jorge Luis Aramburu y Carlos Ruben Alberdi, son los únicos y legítimos titulares del 100% de las acciones de la Sociedad, en la proporción ya indicada en el presente.-----

(ii) Las acciones de la Sociedad están libres de gravámenes, prendas, usufructos, embargos, medidas cautelares, opciones de compra, derechos de preferencia, restricciones a la transferencia o cualquier otro derecho de terceros.-----

(iii) La inexistencia de otros títulos accionarios y/o certificados provisorios emitidos distintos a los declarados en el presente Boleto de Reserva.-----

(iv) La inexistencia de opciones, y convenios de accionistas o de sindicación de acciones de especie alguna.-----



(v) Estados Financieros y Contables.- Que los Estados Financieros y Contables a proporcionarse serán completos, reflejarán razonablemente la situación patrimonial de la Sociedad y no han omitido contingencias relevantes.-----



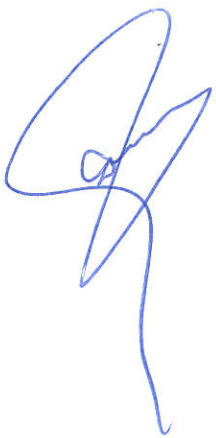
(vi) La inexistencia de pasivos ocultos, deudas fuera de balance, préstamos a socios, cuentas particulares, obligaciones contingentes, contratos no revelados. Que no se han otorgado avales, fianzas, garantías, ni firmado conformes, vales, reconocimientos de deuda, prendas, hipotecas ni obligaciones contingentes que no hayan sido expresamente informadas. -----



(vii) La inexistencia de contingencias fiscales, laborales, municipales, ambientales, previsionales, contractuales, anteriores al cierre.-----



(viii) Aspectos tributarios.- Que la Sociedad ha presentado las declaraciones tributarias exigibles, ha pagado los tributos exigibles. No existen deudas con la Dirección General Impositiva (DGI), Banco de Previsión Social (BPS) o Auditoría Interna de la Nación (AIN).-----



(ix) Aspectos laborales.- Que la Sociedad cumple con la normativa laboral y de seguridad social. La Sociedad no tiene empleados. No existen juicios laborales o reclamaciones pendientes no informados. No existen deudas salariales o previsionales ocultas.-----

(x) Litigios.- No existen juicios, arbitrajes, inspecciones o procedimientos administrativos que afecten o puedan afectar a la Sociedad. No existen amenazas de litigios relevantes conocidos por la Parte Vendedora.-----

(xi) Cuentas Bancarias.- La Sociedad no posee cuentas bancarias abiertas a su nombre.-

(xii) Que toda la información y documentación que entregarán a la Parte Futura Compradora en el proceso de negociación es verdadera, completa y no omitirá hechos

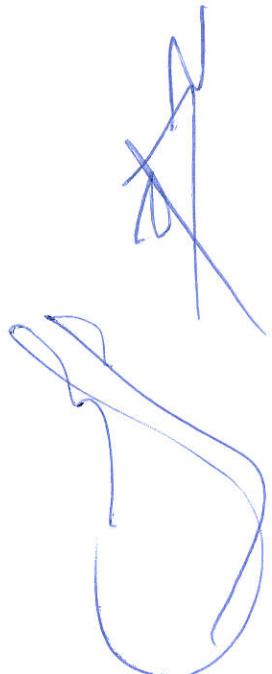
cuya omisión pudiera inducir a error a la Parte Compradora respecto de la situación de la Sociedad.-----

(xiii) La Parte Vendedora desde la fecha de firma del presente hasta la fecha de firma de la Compraventa de Paquete Accionario se obliga a no realizar ningún: (a) cambio material adverso, (b) actos extraordinarios fuera del giro de la Sociedad, (c) distribuir utilidades, dividendos extraordinarios, (d) asumir endeudamiento significativo, (e) vender los activos relevantes, principalmente, los inmuebles objeto del presente, (f) celebrar contratos nuevos; sin autorización previa y por escrito de la Parte Compradora; (g) NO enajenar ni gravar a ningún título los inmuebles Padrones 11.124, 6.950 y 6.951 de Punta del Este.-----

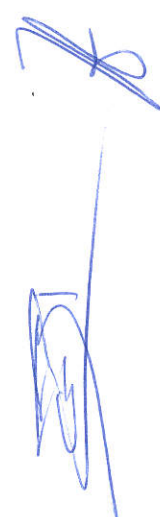
(xiv) Las declaraciones y garantías efectuadas por la Parte Vendedora se entenderán formuladas a la fecha de firma del presente boleto y se reputarán reiteradas, como si fueran efectuadas nuevamente, en la fecha del cierre de la Compraventa de Paquete Accionario, debiendo ser verdaderas y exactas en dicha oportunidad.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Indemnidad.- La Parte futura Vendedora se obliga a mantener indemne y a indemnizar a la Parte Futura Compradora, así como a la Sociedad, por un plazo de hasta **36 meses** después de celebrada la Compraventa del Paquete Accionario, por todo daño, perjuicio, pérdida, disminución patrimonial, contingencia, responsabilidad, obligación, deuda, multa, sanción, intereses, recargos, costos, gastos (incluyendo honorarios profesionales razonables) o cualquier otro menoscabo económico que resulte, directa o indirectamente, de: a) la falsedad, inexactitud o incumplimiento de cualquiera de las Declaraciones y Garantías formuladas por la Parte Vendedora.-----

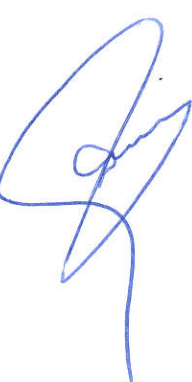
DÉCIMO SEGUNDO.- Multa.- I) La parte que incumpliera con las obligaciones asumidas y pactadas en el presente, deberá abonar a la otra, en concepto de pena y sin



trámite judicial o extrajudicial alguno, la suma de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 300.000-)** más los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. **II)** Si la Parte Futura Vendedora desistiera del negocio proyectado, además de la multa convenida, deberá abonar (reembolsar) a la Parte Futura Compradora la totalidad de los gastos en que hubiera incurrido por concepto de: honorarios y gastos del plano proyecto del Edificio a construirse; honorarios y gastos del Plano de Mensura y Fusión de los inmuebles, tasas y cualquier otro rubro abonado por el mismo a la Intendencia de Maldonado; gastos de publicidad en el ofrecimiento del proyecto al público y todo otro desembolso que pudiera demostrar fehacientemente vinculado con el edificio proyectado, todo lo cual se estima por las partes en la suma de **QUINIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 500.000-)**.-----



DÉCIMO TERCERO.- Estipulaciones Especiales.- Las partes convienen: **I)** a) que la mora operará de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos pactados o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho contrario a lo estipulado. b) La solidaridad e indivisibilidad de las obligaciones contraídas en el presente. c) La validez de las notificaciones por telegrama colacionado. d) Que los domicilios especiales a efectos del presente son los indicados en la comparecencia. e) La jurisdicción de los Juzgados del departamento de Maldonado, para toda contienda o litigio que pudiera surgir del presente contrato. f) Los inmuebles deben ser entregado con la totalidad de los impuestos al día: contribución inmobiliaria e Impuesto de Enseñanza Primaria. Si existieran deudas la Escribana interviniente retendrá los importes correspondientes a efectos de cancelar las mismas.---

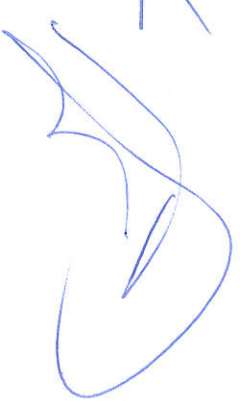
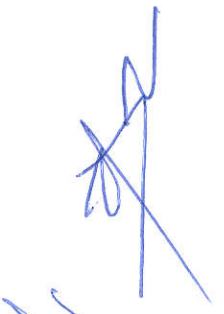


DÉCIMO CUARTO.- Gastos e Impuestos.- I) La Escribana advierte a las partes que la Compraventa de Paquete Accionario a otorgarse está gravada con el **Impuesto a la Renta** que debe abonar la Parte Futura Vendedora.-----

II) La futura Parte Compradora asumirá el pago de todas las tasas, tributo, timbre e impuestos nacionales y departamentales que requiera la obtención y/o aprobación del permiso de edificación del proyecto a desarrollar por la futura parte compradora sobre los inmuebles de TERRA BLAU S.A. Será asimismo de cargo exclusivo de la futuro Parte Compradora la totalidad de los costos de trámite y presentación, la gestión de los beneficios derivados del régimen de promoción de inversiones (COMAP), correspondiendo íntegramente a ésta los créditos fiscales y demás beneficios que pudieren obtenerse en virtud de dicho régimen, así como el pago de todos los costos y honorarios profesionales (Contadores, Economistas, Abogados, Escribano, Agrimensores, Arquitectos, etc.) que se contrate para la obtención del permiso, presentación ante COMAP, y cualquier otro trámite que la futura parte compradora presente en relación de los padrones objeto del presente.-----

DÉCIMO QUINTO.- Reserva de Derechos.- La parte compradora se reserva el derecho de adquirir la totalidad del Paquete Accionario de "TERRA BLAU S.A." a nombre de la persona física o jurídica que designe al momento de otorgarse la escritura de Compraventa convenida en el presente. No obstante ello, **asume a título personal**, las obligaciones contraídas en el presente.-----

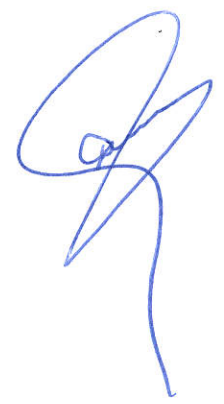
DÉCIMO SEXTO.- Garantías.- I) Los señores Alfredo Héctor Salgado, Jorge Luis Aramburu y Carlos Ruben Alberdi, se **obligan especialmente** a constituirse en **Fiadores Solidarios – renunciando a los beneficios de división y excusión -** de todas y cada una de las obligaciones asumidas y/o las deudas generadas por la sociedad con anterioridad al contrato de Compraventa de Paquete Accionario, por el plazo de **tres (3) años**, a contar de dicha enajenación.-----



II) Los señores Alfredo Héctor Salgado, Jorge Luis Aramburu y Carlos Ruben Alberdi, **se obligan a dar en garantía a la parte adquirente** tres (3) unidades de propiedad horizontal del edificio a construirse, mediante el otorgamiento de contrato de Prenda de Derechos de Promitente Comprador a favor de la parte futura adquirente de las Acciones. Dichas unidades no podrán ser enajenadas a terceros o gravarse por ningún concepto, por el plazo de **tres (3) años** a partir de la celebración del negocio proyectado. En caso de comprobarse la existencia de pasivos ocultos, incumplimientos o contingencias no declaradas, el comprador podrá ejecutar los derechos de promitente comprador de dichas unidades o imputar su valor al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las demás acciones legales que pudieran corresponder.-----



III) El señor Willian Santiago Bonachea del Río se **obliga especialmente** a constituirse en **Fiador Solidario – renunciando a los beneficios de división y excusión -** de todas y cada una de las obligaciones asumidas en el presente, en lo relativo a la construcción del Edificio de propiedad horizontal en los inmuebles relacionados en este Boleto, por el plazo de **tres (3) años**, a contar de la Compraventa de Paquete Accionario. Si con anterioridad a dicho plazo, los vendedores de paquete accionario enajenaran las unidades que se le adjudicarán en pago – con excepción de las relacionadas en el numeral II) de la presente – quedan obligados a cancelar la referida Fianza, dentro del plazo de 30 días a contar de la enajenación de la última de las unidades.-----



IV) Los contratos de **Fianza y Prenda de Derechos de Promitente Comprador** relacionados en el presente se otorgarán simultáneamente con la firma de los contratos de Compraventa de Paquete Accionario y Promesas de Compraventa de las unidades que se adjudicarán a los vendedores de paquete accionario como parte de pago del precio del negocio convenido. Dichos contratos serán redactados por los profesionales

de la parte a la que aseguran los mismos y los honorarios y gastos de los mismos serán abonados por las partes, según corresponda.-----

DÉCIMO SÉPTIMO.- Inmobiliarias.- En esta operación intervienen como corredores inmobiliarios: a) por la parte enajenante TIERRAS+PROYECTOS SAS RUT 219084660019; y b) por la parte adquirente Daniel D'Angelo RUT 212830360014; cada parte abonará la comisión correspondiente a Inmobiliaria que lo asesora, siempre y cuando se concrete el negocio proyectado en el presente.-----

DÉCIMO OCTAVO.- Exclusividad.- Durante la vigencia del presente Boleto, la Parte Vendedora se obliga a no negociar, ofrecer, reservar, prometer vender, ceder opciones o celebrar acuerdos de cualquier naturaleza respecto de los inmuebles objeto de este negocio, con terceros. Las partes dejan expresa constancia que la aceptación de las condiciones establecidas en el presente acuerdo determina el abandono de negociaciones mantenidas con otros potenciales interesados en la adquisición.-----

DÉCIMO NOVENO.- Confidencialidad.- Las partes se obligan a mantener absoluta reserva respecto de las negociaciones mantenidas, de la información intercambiada y del contenido del presente acuerdo, salvo respecto de sus asesores profesionales, entidades financieras o autoridades cuya intervención resulte necesaria para la concreción de la operación.-----

VIGÉSIMO.- Autorización, Permisos y Poderes.- En virtud de que la Parte Futura Compradora tiene proyectada la construcción de un edificio en los inmuebles objeto de la presente, la sociedad "TERRA BLAU S.A." y la Parte Futura Vendedora: **I)** Aceptan, consienten y autorizan expresamente a la Parte Futura Compradora a: i) presentar ante la Intendencia de Maldonado la solicitud de permiso de construcción y/o el estudio de factibilidad del edificio a construirse por la misma en los inmuebles propiedad de "TERRA BLAU S.A."; ii) a ofrecer a la venta en inmobiliarias de la zona las unidades



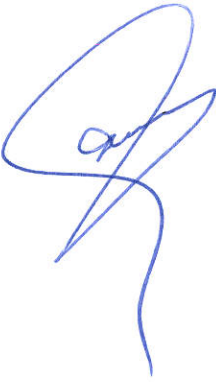
del proyecto edilicio a levantarse en dichos inmuebles. Los gastos y honorarios que dichas gestiones generen serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte futura compradora, quedando exonerada de toda responsabilidad al respecto la parte futura vendedora.-----



II) Se obligan especialmente a otorgar y suscribir toda la documentación que fuere necesaria, en su calidad de propietaria de los inmuebles, para posibilitar y facilitar dicha construcción, realizar la **fusión de padrones**, así como para obtener los permisos correspondientes ante la Intendencia de Maldonado, Banco de Previsión Social, Dirección General Impositiva, Dirección General de Catastro y cualquier otro organismo que corresponda. A tales efectos deberán otorgar y suscribir los documentos, autorizaciones y/o Poderes que fueren necesarios. El incumplimiento de lo convenido en esta cláusula se considerará incumplimiento grave, por lo que serán de aplicación las cláusulas punitivas del presente contrato.-----



III) Autorizan especialmente a la Parte Compradora a cercar los inmuebles propiedad de "TERRA BLAU S.A.", colocar cartelera promocional del Edificio e instalar Oficina de Venta en los mismos; siendo de cuenta y cargo de la parte compradora la totalidad de los gastos y costos que tales cuestiones generen.-----

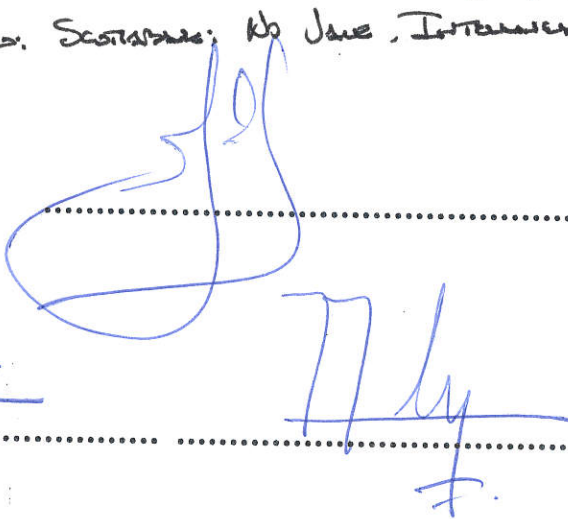


VIGÉSIMO PRIMERO.- Compromisos de Compraventa de las Unidades que se Enajenan como Parte de Pago de Precio.- Los Compromisos de Compraventa de las unidades que se entregarán a los vendedores de paquete accionario contendrán las cláusulas y estipulaciones que determine el Escribano de la Parte Enajenante del Edificio, como es de uso y costumbre en la comercialización de edificios. No obstante ello, los mismos deberán contener necesariamente las siguientes estipulaciones: *a) Que la entrega de las unidades a la parte promitente compradora se realizará dentro del plazo de 48 meses a contar de la firma del Compromiso, más una prórroga de 180 días,*

más a opción de la parte enajenante de las unidades; b) La falta de cumplimiento por la parte promitente vendedora a cualquiera de las obligaciones que deba cumplir, dará lugar a que la parte promitente compradora pueda optar entre dar por rescindido este compromiso de pleno derecho o exigir su cumplimiento, debiendo abonar en cualquiera de los dos casos la parte promitente vendedora incumplidora, en concepto de multa, el cincuenta por ciento (50%) del precio de este compromiso. La mencionada pena será acumulable al cumplimiento específico de la obligación, pactándose en contra del artículo 1370 del Código Civil.-----

Se firman cuatro ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados precedentemente. *Termino. Escrituras: No. Jane, Instrumento: Sumo, U.S.E. -*

PARTE ENAJENANTE:



PARTE ADQUIRENTE



ESC. DEPOSITARIA



Teléfonos 00598 94447243 – 00598 42242433 –

Ana Margarita Duaso
Escribana