

PROMESA DE CONTRATAR. BOLETO DE RESERVA. -

En la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado, el día 29 de septiembre del año 2020, entre:

POR UNA PARTE: El señor Willian Santiago Bonachea, ciudadano cubano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, quien actúa en este otorgamiento en su calidad de Presidente del Directorio, en nombre y representación de la sociedad **MANZITEC SOCIEDAD ANONIMA**, persona jurídica con plazo vigente, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 217692040010, constituyendo domicilio a efectos del presente en calle Salt Lake esquina Galileo, Cantegril, Punta del Este, y con domicilio electrónico a todos los efectos de este contrato en la casilla info@grupocaybo.com que en adelante se denominará parte futura promitente vendedora.

POR OTRA PARTE: la señora MARCELO ALEJANDRO FARALL, de nacionalidad argentina, mayor de edad, titular del documento de identidad argentino número 22.989.777 y con domicilio a todos los efectos de este contrato en la calle Avenida Kennedy Club Nautico UF 463 S/N, Belén de Escobar, Escobar, Buenos Aires y con domicilio electrónico a todos los efectos de este contrato en la casilla marce19731@hotmail.com, en adelante parte futura promitente compradora.

Quienes convienen celebrar el presente contrato de promesa de contratar conforme a las siguientes estipulaciones:

PRIMERO: Antecedentes: I) “**MANZITEC S.A.**” es PROPIETARIA del siguiente inmueble: solar de terreno baldío ubicado en la manzana catastral número 1170 de la localidad catastral Maldonado, departamento de Maldonado, **TREINTA MIL TRESCIENTOS DIEZ (30.310)**, resultante de la fusión de los antes padrones 8109, 8110, 8111 y 8112, el que según Plano de Mensura y Fusión del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de enero de 2020, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Maldonado con el número 14426 el 17 de abril de 2020, consta de una superficie de mil setecientos veintiocho metros (1728 metros), y se deslinda de la siguiente manera: Al Este 48 metros de frente a la Calle Francisco Acuña de Figueroa; al Sur 36 metros lindando con el padrón 20.913; al Oeste 48 metros lindando con los padrones números 8120, 7074, 8119 y 8118; y al Norte 36 metros lindando con el padrón 8114.-

II) La sociedad **MANZITEC S.A.** hubo el inmueble referido por título compraventa y modo tradición de Juan Alejandro POMILIO, según escritura autorizada por la Escribana Florencia D’Angelo, el día 12 de Agosto del Año 2020 y cuya primera copia se encuentra inscripta ante el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el Número 7302 el día 03 de Setiembre del Año 2020.-

III) En el terreno referido en el inciso anterior, “**MANZITEC S.A.**”, se encuentra construyendo bajo el régimen de administración directa un Edificio que se denominará **EDIFICIO ITALIA**, de acuerdo al régimen de la ley 10.751 de propiedad horizontal y concordantes, según planos de Arquitectura del Arquitecto



Álvaro Lalia referidos en el permiso de construcción tramitado ante la Intendencia de Maldonado en el expediente número 2020-88-01-09637 y Plano Proyecto de Mensura y Propiedad Horizontal del Ingeniero Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de Mayo del Año 2020.-

SEGUNDO: MANZITEC S.A. en su calidad de Propietaria del Inmueble antes referido, **reserva dentro de su patrimonio y para prometer vender**, libre de obligaciones, interdicciones y gravámenes -con excepción de la hipoteca recíproca que al amparo de lo preceptuado por la Ley 10.751 se pactará en ocasión de otorgarse el Reglamento de Copropiedad-, a favor del señor MARCELO ALEJANDRO FARALL, **quien en tal concepto reserva para prometer adquirir** conforme el Régimen de la Ley 8.733 modificativas y concordantes, por sí y para sí o por interpuesta persona y/o para la persona física o jurídica que este desee y designe, por título promesa de compraventa y modo tradición los derechos de promitente comprador sin entrega de posesión del siguiente bien inmueble que forma parte del Complejo Inmobiliario en construcción denominado Edificio Italia:

Unidad DEPARTAMENTO NÚMERO (607) empadronada individualmente con el número (30.310/607), se ubica en Planta 6, la que, según plano proyecto de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de Mayo de 2020 tendrá una superficie de 53 metros aproximados **(muros, ductos y Terrazas incluidos.)** Le corresponde a esta unidad el uso exclusivo de la cochera **número 15** ubicado en el subsuelo del edificio.

TERCERO: I.- La referida unidad se encuentra ampliamente detallada y descripta en el Plano de Arquitectura y en el permiso de construcción número 2020-88-01-09637 y Plano Proyecto de Mensura y Propiedad Horizontal del Ingeniero Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de Mayo del Año 2020, que se adjunta como Anexo I y que las partes suscriben y se considera parte integrante de este contrato. II.- El Complejo Inmobiliario en construcción denominado “**Edificio Italia**” del que formará parte la futura unidad de propiedad horizontal por el presente instrumento reservada, se registrará conforme el régimen de la propiedad horizontal de la Ley diez mil setecientos cincuenta y uno (10.751), concordantes, modificativas y reglamentaciones vigentes y que registrará los derechos y obligaciones de los propietarios actuales y futuros del mismo, sin perjuicio de las disposiciones del derecho común. III.- También queda comprendida en la presente reserva la potestad unilateral e irrestricta de la futura promitente vendedora de variar el régimen legal de propiedad horizontal aplicable al Padrón Matriz actual 30.310 antes referido, ampararse en la Ley 16.760 y/o en la Ley 18.795. IV.- Entrega de la Unidad: La entrega de la unidad prometida en venta se hará efectiva en el Tercer trimestre del Año 2023, con una prórroga de 180 días más, a opción de la parte vendedora, salvo caso fortuito o fuerza mayor.- Dicha obligación no implica la entrega total del edificio, el que puede estar en fase de terminación de otras unidades, o de zonas comunes, pero obliga a que el acceso a la unidad objeto de este contrato pueda hacerse en forma segura y cómoda.- Los plazos referidos regirán salvo fuerza mayor, caso fortuito, lluvias, huelgas totales o parciales, lock-outs, imposibilidad o demora en obtener materiales nacionales o importados y, en general, toda causa justificada que impida o dificulte el normal desarrollo de las obras. V. - Acordando las partes que el compromiso de compraventa reservado se



inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado, Sección Promesas, y que conocen las disposiciones de la ley 8.733 y concordantes.-

CUARTO: El precio de la promesa de enajenación proyectada es la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE CIENTO QUINCE MIL (U\$S 115.000.-)** IVA INCLUIDO, que la parte futura promitente compradora entregará a la parte futura promitente vendedora en una o varias partidas dando cumplimiento a lo preceptuado por los Artículo 35 y 35 BIS de la Ley 19.210 en la redacción dada por la Ley 19.889 modificativas, concordantes y vigentes a la fecha de efectivizarse cada pago. Si se optare por abonarse mediante transferencia interbancaria esta deberá cursarse a la cuenta nacional o internacional que el futuro promitente vendedor indicare y todo ello de la siguiente forma: **1.-** Con la suma de dólares estadounidenses billete TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS (U\$S 32.500.-) que el promitente comprador entrega en este acto a la futura promitente compradora; acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergente de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado. En consecuencia, la parte futura promitente vendedora otorga a favor de la parte futura promitente compradora carta de pago por la suma de dólares estadounidenses billete treinta y dos mil quinientos (U\$S 32.500).- **2.-** Con la suma de dólares estadounidenses billete dieciséis mil doscientos cincuenta (U\$S 16.250.-) que el promitente comprador abonará el 15 de mayo de 2021. **3.-** Con la suma de dólares estadounidenses billete dieciséis mil doscientos cincuenta (U\$S 16.250.-) que el promitente comprador abonará el 15 de noviembre de 2021. **4.-** Con la suma de dólares estadounidenses billete diecisiete mil quinientos (U\$S

17.500.-) que el promitente comprador abonará el 15 de mayo de 2022. 5.- Con la suma de dólares estadounidenses billete diecisiete mil quinientos (U\$S 17.500.-) que el promitente comprador abonará el 15 de noviembre de 2022. 6.- Con la suma de dólares estadounidenses billete quince mil (U\$S 15.000.-) que el promitente comprador abonará contra entrega de la unidad.

El saldo de precio NO generará interés compensatorio.- Las cuotas antedichas se abonarán en las fechas antes indicadas y en la cuenta corriente en dólares del Banco Scotiabank Sucursal 058, cuenta Número 1798317200 a nombre de Willian Bonachea o en la que el promitente vendedora indicare por medio fehaciente tal como el telegrama colacionado con acuse de recibo o por email a la casilla indicada por el futuro promitente comprador en este instrumento, dando cumplimiento en cada pago a la legislación vigente en la materia, esto es a la Ley 19.210 en la redacción dada por la Ley 19.889 y muy especialmente conforme lo preceptuado por el Artículo 1 inciso 2 de la Ley 19.210 en la redacción dada por el Artículo 1 de la Ley 19.732 y su Decreto Reglamentario 350/2017 modificativas y concordantes. El costo de la respectiva transferencia bancaria o depósito, así como los de la conversión de dólar si correspondiere serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte futura promitente compradora.- Los recibos de pago por los depósitos antedichos tendrán pleno efecto cancelatorio por el monto en el contenido una vez que los mismos hayan sido debidamente verificados por la entidad bancaria y acreditados en cuenta del futuro promitente vendedor. De existir diferencias entre el monto consignado en el recibo de transferencia o depósito y la suma efectivamente acreditada en cuenta valdrá esta última y deberá



el futuro promitente comprador corregir el pago hasta su adecuación a los términos en el presente establecidos. Los pagos que vienen de exponerse deberán consignarse con indicación de la unidad objeto de esta reserva y una vez realizado deberá enviar comprobante del mismo a la casilla de correo electrónico indicada por el futuro promitente vendedor en este instrumento. - Al momento de entregarse la unidad objeto de esta reserva el precio de la unidad deberá estar totalmente abonado, pudiendo la promitente vendedora no hacer efectiva la entrega de la unidad objeto de este contrato hasta la total cancelación del saldo de precio.-

QUINTO: I.- El precio antedicho **NO** es comprensivo de los gastos de ocupación **NI** de los gastos de Plano **NI** de los gastos Reglamento de Copropiedad. Los cuales se pactarán en la Promesa de Compraventa Reservada de la siguiente forma: Gastos de Ocupación 3% del precio de esta reserva, Gastos De Reglamento y Plano 1% y en la forma y ocasión en que se establecerá en el precitado documento.- **II)** Asimismo, la parte promitente compradora quedará 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.-

SEXTO: i.- El compromiso de compraventa se otorgará dentro del plazo de 60 días desde la firma de la presente reserva. **ii.-** El plazo antes referido será suspendido sin responsabilidad para las partes por los días en que las oficinas públicas, tales como Registros Públicos, Intendencias Municipales, Banco de Previsión Social, Dirección Nacional de Catastro o cualquier otra oficina de la que dependa este negocio, entren en medidas de paro o huelga que hagan demorar los trámites necesarios por fuerza mayor no imputable a las partes. El plazo para la firma de los

negocios prometidos se prorrogará en caso de paro bancario al inmediato día hábil posterior

SEPTIMO: La escritura de compromiso de compraventa y/o compraventa se otorgarán en el domicilio de la parte vendedora o donde ésta indique, con la unidad y sus propietarios o anteriores titulares del dominio, libres de gravámenes, hipotecas, embargos, interdicciones, y cualquier otro impedimento que pudiera resultar de los certificados de los Registros Públicos.-

OCTAVO: Desde ya la parte futuro compradora acepta que se otorgará por parte de la parte futuro vendedora un Reglamento de Copropiedad y un Reglamento Interno que regulará cualquier otro aspecto del uso de las unidades y los bienes comunes -de uso exclusivo y/o de uso común- y demás instalaciones, situación que expresamente se aceptará incondicionada en el compromiso de compraventa y en la escritura de compraventa, de conformidad a las disposiciones que exija la parte vendedora.-

NOVENO: Será de cargo de la parte futura promitente vendedora el pago de la Contribución Inmobiliaria y demás tributos municipales o nacionales que graven al Edificio y/o a la unidad objeto de este reserva, hasta la fecha de la efectiva entrega de la posesión de la antedicha unidad por parte de la parte vendedora, efectuándose si correspondiere los prorrates y retenciones que correspondan para el pago de tales tributos y consumos si los hubiere. Desde la toma de posesión serán de cargo del futuro promitente comprador el pago de las precitadas erogaciones por su unidad individual, debiendo abonar el importe de



las mismas o contribuir a prorrata de su unidad si estas aún se pagaren por el Padrón matriz.-

DECIMO: Multa.- La parte que faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, o por el solo vencimiento de los plazos aquí pactados, deberá abonar a la otra parte, en carácter de pena, sin más trámite y en calidad de única indemnización comprensiva asimismo de los daños y perjuicios que el incumplimiento pueda ocasionar, la suma de dólares estadounidenses treinta y dos mil quinientos (U\$S 32.500.-), no siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 1370 del Código Civil. Igual multa corresponderá a la parte que desistiere de celebrar el negocio relacionado en la cláusula primera por causa no imputable a la contraparte. La multa pactada como única indemnización es sin perjuicio de las repristinaciones debidas entre las partes por resolución del presente contrato. Las partes acuerdan desde ya que no aceptaran el cumplimiento parcial, tardío y/o inexacto.-

DECIMO PRIMERO: Esta operación queda sujeta a la condición de que los títulos de propiedad, planos y antecedentes dominiales del inmueble 30.310 -y sus padrones anteriores- y del Padrón individual 30310/607 objeto de esta reserva de promesa de contratar sean buenos de acuerdo al Escribano designado por la parte futura promitente compradora. En caso de que éste efectúe observaciones deberán ser inexorablemente por escrito y fundadas y de no ser estas aceptadas y/o compartidas por la parte vendedora, las mismas serán sometidas a la opinión inapelable de la Asociación de Escribanos del Uruguay o darán derecho a la

resolución de este contrato y a las repristinaciones que se debieren realizar las partes. Tal opción será exclusiva de la parte futuro promitente vendedora.-

DECIMO SEGUNDO: Las partes caerán en mora de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos pactados o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo pactado, no aceptándose desde ya ni el cumplimiento parcial, ni el tardío ni el inexacto.-

DÉCIMO TERCERO: Las partes fijan como domicilios especiales para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que pueda dar lugar el presente contrato en los indicados como suyos precedentemente en la comparecencia, lugar donde se tendrán por válidas todas las comunicaciones, notificaciones e intimaciones a que dé lugar este contrato efectuadas por telegrama colacionado, aunque dicho telegrama no sea retirado de la oficina de Antel por la persona a la que se notificare, acta notarial o email en las casillas indicadas pro cada parte en este instrumento o en la que indicaren en el futuro.-

DÉCIMO CUARTO: Las partes acuerdan la solidaridad activa y pasiva de las obligaciones emergentes de este contrato y la indivisibilidad de su objeto, hasta su total extinción aunque por su naturaleza no lo fueren.-

DÉCIMO QUINTO: A) La parte futuro promitente vendedora se obliga a entregar en formato digital dentro de los 15 días hábiles siguientes al otorgamiento de este contrato y en la casilla de correo electrónico que al efecto el futuro promitente vendedor establezca todos los antecedentes dominiales del Padrón actual y sus anteriores, Planos, Estatutos de Manzitec SA, Publicaciones, Declaratoria Ley



17904, Comunicación BCU, Acta de Directorio autorizando el otorgamiento de las promesas de venta de las unidades resultantes del Edificio Italia sito en el Padrón Matriz 30.310.- Si la parte futuro promitente compradora o su Escribano designado solicitaren la documentación impresa, la misma será gestionada por la promitente vendedora con cargo a la promitente compradora.-

DECIMO SEXTO: Cada parte toma a su cargo pagar el 2% del valor real catastral correspondiente a la unidad objeto de este contrato debidamente actualizado que fuere al momento del otorgamiento del compromiso de compraventa correspondiente de conformidad con la legislación vigente en materia y en concepto de Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.- Pudiendo las sumas correspondientes a impuestos de las partes descontarse y/o retenerse del precio.- Asimismo es obligación de la parte futura promitente compradora el pago de honorarios y gastos que se generen por la promesa de compraventa proyectada.-

DECIMO SEPTIMO: Las costas y costos judiciales y extrajudiciales y demás gastos serán abonados por quien los ocasione.-

Y para constancia se suscribe el presente en el lugar y fecha antes indicados en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto con los documentos adjuntos que forman con este un todo indivisible.-

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

