

**Hb N° 912908**

ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

EDIFICIO ITALIA**UNIDAD 207****COMPROMISO DE COMPRAVENTA.**

En la ciudad de Punta del Este, el día tres de **Marzo de 2022**, reunidos: **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 recepcion@grupocaybo.com, que en adelante se denominará “parte promitente vendedora”.-----

POR OTRA PARTE: El señor **Laudelino Juan de León Redín**, oriental, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad Nro. 3.674.586-8 y **Laudelino Juan de León Olid**, oriental, mayor de edad, casado en únicas nupcias y separado judicialmente de bienes de la señora Sonia Redin, titular de la cédula de identidad Nro. 2.718.583-3, ambos domiciliados en la calle Chuy número 160, de Cebollatí, Departamento de Rocha y con domicilio a todos los efectos de este contrato en la calle Rafael Pérez del Puerto número 685, apartamento 101, de la ciudad de Maldonado y con domicilio electrónico a todos los efectos de este contrato en la casilla “laudelino@lamuebleria.com.uy”, que en adelante se denominará “parte promitente compradora”.-----

QUIENES CONVIENEN OTORGAR UN COMPROMISO DE COMPRAVENTA
con sujeción a las siguientes cláusulas:

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, **Padrón TREINTA MIL TRESCIENTOS DIEZ (30.310)**, resultante de la fusión de los anteriores 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 del señor Juan Alejandro Pomilio, soltero, según escritura autorizada por la Escribana Florencia D’Angelo, el día 12 de agosto de 2020, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 7302, el día 3 de setiembre de 2020.-----

III) En el terreno referido en el inciso anterior, “MANZITEC S.A.”, construirá un Edificio que se denominará **EDIFICIO ITALIA**, de acuerdo al régimen de la ley 10.751 de propiedad horizontal y concordantes, según Plano Proyecto de Mensura y Propiedad Horizontal del Ingeniero Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de mayo de 2020 y planos del Arquitecto Álvaro Lalia y memoria descriptiva referidos en el permiso de construcción tramitado ante la Intendencia de Maldonado en el expediente número 2020-88-01-09637.-----

SEGUNDO.- **Objeto:** La sociedad “MANZITEC S.A.” **promete vender** - libre de embargos, obligaciones y gravámenes, excepto la hipoteca recíproca que se pactará en

**Hb N° 912909**

ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

el Reglamento de Copropiedad, inherente al régimen legal de propiedad horizontal uruguayo - a Laudelino Juan de León Redin y Laudelino Juan de León Olid, quienes en común, pro indiviso y por partes iguales y en tales conceptos **prometen comprar**, la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble que forma parte del **Edificio ITALIA:** **Unidad departamento doscientos siete (207) empadronada individualmente con el número TREINTA MIL TRESCIENTOS DIEZ barra DOSCIENTOS SIETE, (30.310/207)** la que, según plano proyecto de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de mayo de 2020, se ubica en el Piso segundo, a cota vertical más seis con setenta y cuatro metros, tendrá una superficie de cincuenta y ocho metros con sesenta y dos decímetros (58 mts. 62 dms.).- Le corresponde a esta unidad el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: "Terraza E2" y "Lavadero G2" y **la Cochera Número ochenta y uno (81)** ubicada en Cochera y Circulación F, sitas ambas en Planta Baja a cota vertical más cero metros noventa centímetros (+0,90 mts).-----

Queda comprendida en la enajenación la cuota parte que a la unidad citada corresponde en los bienes comunes del Edificio, de conformidad con las disposiciones que rigen el régimen de propiedad horizontal en Uruguay.-----

Las medidas señaladas en el plano proyecto y en el permiso de construcción mencionados en la cláusula primera quedan sujetas a las variaciones corrientes que se producen durante la construcción y para cumplir con las disposiciones de la autoridad municipal.-----

TERCERO.- Precio y Forma de Pago: I) El precio de la compraventa prometida es la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO TREINTA MIL (US\$ 130.000)** Impuesto al Valor Agregado incluido, **que se abonará de la siguiente manera: 1.-** Con la suma de dólares estadounidenses ciento veinte mil (US\$ 120.000) que la parte promitente compradora abona de la siguiente forma: con trece mil dólares

en efectivo y con la suma de ciento siete mil dólares americanos mediante una letra de cambio cruzada emitida por el Banco República a nombre del promitente comprador señor Laudelino Juan De León Redin, el día dos de Marzo de dos mil veintidós, serie 55 número 732615 por igual importe, la que fue debidamente endosada y es entregada a la promitente vendedora, acordando las partes en la extinción de las acciones causales emergentes de este contrato, quedando subsistentes únicamente las cambiarias emergentes del título valor relacionado, por lo que la parte vendedora "MANZITEC S.A." otorga a la parte promitente compradora, formal y eficaz carta de pago por la suma de dólares estadounidenses ciento veinte mil (U\$S 120.000).- 2.- Y el saldo, esto es la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MIL (U\$S 10.000) la parte promitente compradora se obliga a abonarlo de la siguiente manera: al momento de ocupar la unidad.- II) El saldo de precio referido NO devengará interés compensatorio alguno.- III) Al momento de entregarse la unidad el precio de esta promesa deberá estar totalmente abonado. IV) El precio convenido es fijo e inamovible, no pudiendo variar por aumentos en los precios de materiales, salarios, subcontratos ni por ningún otro concepto.-----

CUARTO.- Pago del precio, moneda, lugar, tiempo y documentación del pago.- I)

Los pagos a cuenta de precio o de cualquier otra obligación pecuniaria emergente del presente deberán realizarse en la siguiente cuenta bancaria: **a) cuenta corriente número 3484148900 del Banco SCOTIABANK Sucursal 19, a nombre de "MANZITEC S.A, con precisa indicación de la unidad y nombre del promitente comprador que realiza dichos pagos.** Los comprobantes de depósito en la referida cuenta bancaria servirán como suficiente recibo o carta de pago del precio, para la parte promitente compradora, de conformidad con las disposiciones de la ley 19210 y su

**Hb N° 912910**

ESC. FELIPE MILTON EGUÍA VEGA - 19078/3

decreto reglamentario 351/2017. La parte promitente compradora se obliga a comunicar y/o copiar a la sociedad promitente vendedora en el mail indicado en el presente, los pagos efectuados en cumplimiento de este contrato.- II) El costo de la respectiva transferencia bancaria o depósito, así como los de la conversión de dólar transferencia a dólar billete serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte promitente compradora.-----

En caso de controversia, diferencia o litigio respecto de la interpretación y/o cumplimiento de este compromiso queda expresamente estipulado que la parte promitente compradora no podrá suspender, retener o gestionar el depósito de las cuotas que adeude, debiendo pagar puntualmente las mismas, sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva.-----

III) Las partes aceptan que el dólar estadounidense constituye la moneda en la cual se obliga a pagar el precio la promitente compradora. Para el caso que en el futuro se dicten disposiciones legales o reglamentarias que restrinjan o hagan imposible la compra o transferencia desde el exterior de los dólares estadounidenses necesarios para el pago de las sumas comprometidas por la promitente compradora, la promitente vendedora podrá exigir que el pago de dichas obligaciones se verifique con la cantidad de moneda nacional que sea necesaria para adquirir, libre de gastos, la cantidad de dólares estadounidenses billetes o transferencia que la promitente compradora deba abonar, según el tipo de cambio vendedor del mercado libre o del que lo reemplazará.---

IV) Respecto del precio acordado, así como de cualquier otra obligación de carácter pecuniario que asuma la promitente compradora por el presente contrato, las partes convienen especialmente que la mayor o menor cotización o costo del dólar estadounidense con relación al peso uruguayo en los momentos en que deban

efectivizarse los pagos, es una variable económica cuyo riesgo asume voluntaria e íntegramente la promitente compradora, por lo que desde ya renuncia en forma expresa a invocar judicial o extrajudicialmente “excesiva onerosidad o teoría de la imprevisión”, o cualquier otra acción o excepción que pudiere fundarse directa o indirectamente en la ocurrencia del hecho considerado riesgoso.-----

QUINTO.- Interés Moratorio y Caducidad de los Plazos.- Si la parte promitente compradora no cumpliera con los pagos pactados en las fechas indicadas, ya sea que correspondan éstos a saldo de precio adeudado o a cualquier otra obligación de carácter pecuniario a que resulte obligado por el presente compromiso de compraventa, las sumas vencidas e impagas devengarán automáticamente, a partir del respectivo vencimiento y hasta el día del pago efectivo, el interés moratorio del ocho por ciento (8,00%) tasa efectiva anual, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.-----

Dicho interés moratorio podrá ser exigido por la parte promitente vendedora en cualquier momento, hasta el pago total del saldo de precio adeudado, aunque después de la generación del interés moratorio la parte promitente compradora hubiera realizado pagos a cuenta del precio.-----

Si el atraso en los pagos fuere mayor a los **noventa (90) días**, caducarán de pleno derecho todos los plazos acordados para los mismos, quedando facultada la parte promitente vendedora a reclamar y exigir el pago de la totalidad del saldo de precio pendiente, así como las penas, sanciones e intereses moratorios convenidos en el presente.-----

SEXTO.- Pacto Comisorio: Queda estipulado el pacto comisorio preceptuado por los artículos 1737 a 1741 del Código Civil.-----

**Hb N° 912911**

ESC. FELIPE MILTON EGUÍA VEGA - 19078/3

SÉPTIMO.- Escritura Definitiva.- I) La parte promitente compradora se obliga a otorgar la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo de **sesenta (60) días** a contar de aquél en que, disponiéndose de la documentación requerida por la ley 10.751 o cualquier otra que sea aplicable a esta contratación, ello sea requerido por la promitente vendedora, mediante telegrama colacionado.- II) Es obligación de la parte promitente vendedora gestionar con diligencia y responsabilidad la habilitación final del Edificio de conformidad con las disposiciones legales vigentes, así como toda la documentación necesaria para la escrituración del mismo.- III) La parte promitente vendedora no estará obligada a otorgar la escritura de compraventa de la unidad de propiedad horizontal objeto de este contrato, si la promitente compradora no se encontrara al día y/o no hubiera cumplido con todas las obligaciones asumidas por esta en este contrato y muy especialmente en lo referente al precio y su forma de pago.- IV) Los tributos que deban abonarse con motivo del otorgamiento de la escritura de compraventa serán abonados por las partes según lo dispongan las leyes vigentes a dicha fecha. Serán de cuenta y cargo de la parte promitente compradora el pago de los nuevos impuestos y/o tasas, así como el aumento de tasa de los actuales, que graven en el futuro las traslaciones de dominio, aun cuando la ley ponga los nuevos impuestos o tasas, o el aumento de los actuales, de cargo de la parte promitente vendedora.-----

OCTAVO.- Títulos: Este contrato queda sujeto a la condición resolutoria de que los títulos de propiedad del inmueble sean buenos a juicio del Escribano designado por la parte promitente compradora para instrumentar la promesa de compraventa.- En caso de no formularse observaciones dentro de los 30 días siguientes a la fecha del presente compromiso, los títulos se tendrán por irrevocablemente aceptados por la parte promitente compradora.-----

NOVENO.- Obras Extraordinarias: La parte promitente compradora no podrá: a) entrar al edificio en construcción, ni a su unidad, hasta el momento de la entrega de la

ocupación de la misma, salvo autorización expresa y escrita de la promitente vendedora;
b) solicitar ni efectuar modificaciones ni obras extraordinarias en su unidad hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa, salvo autorización expresa y escrita de la parte promitente vendedora.- c) Si la promitente compradora solicitara obras modificativas en tiempo, éstas deberán ser realizadas por la empresa constructora del edificio, siempre que sean admitidas por la Intendencia Departamental de Maldonado y que el presupuesto respectivo fuera aprobado y efectivamente abonado por la promitente compradora, dentro de los treinta días siguientes a la solicitud de modificación de su unidad.-----

DÉCIMO.- Entrega de la Unidad: I) La entrega de la unidad prometida en venta se hará efectiva en el segundo semestre del año 2022, 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.- II) Cualquier demora en el suministro de los servicios definitivos de agua, energía eléctrica, conexión al saneamiento o cualquier otro servicio que existiere, siempre que el Edificio cuente con dichos suministros a través de provisorios de obra, no significará que la unidad no está pronta para ser entregada, ni habilitará a la parte promitente compradora a retardar la recepción de la unidad.- III) Simultáneamente con la recepción de la unidad, la parte promitente compradora deberá firmar el acta de toma de posesión y el reglamento interno del edificio, si lo hubiera.- IV) **A partir de la entrega de la unidad:** a) la conservación y cuidado del bien serán de cargo exclusivo de la parte promitente

**Hb N° 912912**

ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

compradora, así como los riesgos, incluidos los de caso fortuito y fuerza mayor, b) el promitente comprador podrá reclamar la responsabilidad prevista en el artículo 1844 del Código Civil, cuyo plazo comenzará a correr a partir de la entrega del Edificio; c) los impuestos, contribución inmobiliaria, impuesto de educación, consumos, servicios, gastos comunes y cualquier otro servicio instalado en el apartamento serán de cuenta y cargo de la parte promitente compradora.-----

DÉCIMO PRIMERO.- **Gastos a Cargo de la Promitente Compradora:** I) En el momento en que la parte promitente vendedora comunique, mediante telegrama colacionado o acta notarial, o cualquier medio idóneo de comunicación fehaciente, o email enviado a la casilla de correo electrónico indicada por las partes como suyas en este instrumento que la unidad objeto de este contrato se encuentran en condiciones de ser entregada, la parte promitente compradora queda obligada a recibirla en tal calidad, en un plazo de **quince (15) días** a partir de la notificación. Transcurrido dicho plazo, la unidad se tendrá por recibida (ocupación ficta) sin excepción alguna.- II) A partir de la recepción de dicha notificación, la parte promitente compradora queda obligada a abonar a la promitente vendedora una suma equivalente al **cuatro por ciento (4%) del precio de esta promesa**, la que se destinará al pago de los siguientes conceptos: a) La cuota parte de los importes por conexiones y/o entradas de energía eléctrica (UTE), teléfono (ANTEL), agua corriente y saneamiento (OSE), y demás servicios públicos; b) La cuota parte en los gastos de alhajamiento y equipamiento de las zonas comunes del Edificio, decoración de hall de entrada, artefactos de luz para las partes comunes del edificio y su instalación, central telefónica y conexiones de las líneas telefónicas, equipo electrógeno -si lo hubiera- y su instalación, enjardinados (gramillas, plantas, especies arbóreas, etc.), instalaciones complementarias para los casos que hayan canchas de deportes, fuentes, piscinas, barbacoa, etc; III) 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.- **IV)** Asimismo serán de cargo de la parte promitente compradora: **a)** Todos los gastos y honorarios que correspondan por el presente compromiso y por la escritura de compraventa, así como el impuesto a las transmisiones patrimoniales correspondiente a la parte adquirente. **b)** Todos los gastos y honorarios por gestiones judiciales o extrajudiciales que se generen por incumplimiento al presente contrato.- **V)** Simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de Compraventa, en cumplimiento del presente, la parte promitente compradora se obliga a abonar a “MANZITEC S.A.” **el uno por ciento (1%) del precio de este contrato**, suma que se destinará al pago de: la cuota parte que a la unidad corresponde en los gastos y honorarios del Plano de Fraccionamiento Horizontal y de la escritura de Reglamento de Copropiedad del Edificio.- **VI)** Si la parte promitente compradora no abonara las sumas indicadas en el plazo de **quince días (15)** a partir de la notificación auténtica que a tales efectos se le realice, los adeudos generarán un **interés moratorio**, a partir del respectivo vencimiento y hasta el día del pago efectivo, el interés moratorio máximo permitido por el Banco Central del Uruguay al momento del incumplimiento.- La falta de pago de los rubros indicados se considerará incumplimiento grave del presente contrato y dará lugar a la parte promitente vendedora a suspender la entrega real de la unidad y exigir su pago; sin perjuicio de las acciones rescisorias, de daños y perjuicios y de cobro de multa a que hubiere lugar.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Reglamento de Copropiedad y otros: Los derechos y obligaciones de los copropietarios del inmueble, se regirán: **a)** por la escritura de reglamento de copropiedad que otorgará la parte vendedora, aceptándola desde ya la parte promitente compradora, en especial, la hipoteca recíproca que allí se pactará de conformidad con las disposiciones que rigen el régimen de propiedad horizontal en el Uruguay. **b)** Por el Reglamento Interno que podrá otorgar la sociedad promitente

**Hb N° 912913**

ESC. FELIPE MILTON EGUÍA VEGA - 19078/3

vendedora y que la parte promitente compradora deberá aceptar al momento de tomar posesión de la unidad o con posterioridad a la ocupación. El mismo contendrá aquellas estipulaciones que se estimen necesarias para preservar y mantener el buen uso de todos los bienes del Edificio ITALIA y la convivencia pacífica de los ocupantes del Edificio.-

DÉCIMO TERCERO.- Administración.- I) La parte promitente vendedora se reserva el derecho de designar a quien se hará cargo de la Administración del Edificio, hasta la constitución del condominio y la escrituración de las unidades.- II) El Administrador cursará a la parte promitente compradora la liquidación de los gastos comunes, cuyo importe deberá ser abonado en el domicilio que indique el administrador, dentro de los **diez (10) días** siguientes a su recibo. Si no lo abonase en dicho plazo, se aplicará el interés moratorio fijado conforme a lo establecido en la cláusula décima, sin perjuicio de exigirse el pago de lo adeudado.- III) La falta de pago de dichos gastos se considerará, asimismo, incumplimiento de este compromiso y dará lugar a que la parte promitente vendedora proceda conforme a lo establecido en la cláusula siguiente.-----

DÉCIMO CUARTO.- Multa: I) La falta de cumplimiento a cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente, dará lugar a que la parte perjudicada pueda optar entre dar por rescindido este compromiso de pleno derecho, o exigir su cumplimiento, debiendo abonar, en cualquiera de los casos la parte incumplidora a la otra, en concepto de multa y de única indemnización, una cantidad equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del precio de este compromiso. Si el importe resultante excediera el máximo permitido por la ley 18.212, dicha multa será reducida hasta el máximo autorizado por dicha ley.- II) En caso de exigirse el cumplimiento de este compromiso, podrá reclamarse a la vez la obligación principal y la pena. La multa por incumplimiento no se pagará, en ningún caso, a prorrata por lo no ejecutado, sino en su totalidad.- III) Si el incumplimiento fuera de la parte promitente compradora y se

produjere después de haber recibido la unidad y la promitente vendedora optara por la rescisión del contrato, además de la multa estipulada, la promitente compradora deberá pagar, en carácter de indemnización por el uso de la unidad, el uno por mil (1‰) del precio convenido en esta promesa, por cada día que transcurra desde la configuración de su incumplimiento, hasta la restitución efectiva de la unidad, a satisfacción de la promitente vendedora.- -----

DÉCIMO CUARTO.- Cesión de Derechos: La parte promitente vendedora se reserva el derecho de ceder a terceros los derechos crediticios resultantes de este compromiso, bastando, para que las cesiones queden perfectas, la notificación que se practique a la parte promitente compradora, por telegrama colacionado.- La parte promitente compradora sólo podrá ceder los derechos y obligaciones emergentes de este compromiso si se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones.-----

DÉCIMO QUINTO.- Autorización Expresa.- I) La parte promitente compradora autoriza expresamente y en forma irrevocable a MANZITEC S.A. a: **a)** adquirir nuevos padrones y fusionarlos con el padrón 30.310, a efectos de construir un nuevo cuerpo edilicio que acompañará al proyectado al día de hoy, o a realizar nuevas obras que determinarán el surgimiento de nuevas unidades de propiedad horizontal, bienes comunes de uso exclusivo o bienes comunes en general; **b)** a realizar modificaciones en el permiso de construcción conferido por la Intendencia de Maldonado, siempre que no afecte la unidad objeto del presente ni sus bienes de uso exclusivo.- **II)** La sociedad "MANZITEC S.A." se reserva: el derecho a construir todos los pisos que la Intendencia Departamental de Maldonado autorice en las construcciones proyectadas en el padrón 30.310.- **III)** A los efectos indicados en el presente, la parte promitente compradora se obliga a otorgar y suscribir la documentación que fuere necesaria, en especial, la modificación del presente contrato, en virtud de las variaciones que pudieran darse en la configuración del terreno asiento de las construcciones, el número de

**Hb N° 912914**

ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

padrón, etc., cuyo costo será de cuenta y cargo de la parte promitente vendedora.- IV) La parte promitente compradora confiere poder especial e irrevocable a MANZITEC S.A. para que en su nombre y representación, otorgue y suscriba: planos de mensura y fusión, toda la documentación que fuere necesaria ante la Intendencia de Maldonado, Dirección General de Catastro, Banco de Previsión Social y cualquier organismo que fuere necesario para la modificación del proyecto constructivo de "TORRE ITALIA" tal como se expresó en la presente.- V) A ampararse en el régimen de la Ley 16.760 y/o el de la Ley 18.795 y toda otra normativa actual o futura que estime menester.- VI) Las facultades enunciadas en la presente cláusula conferidas por la parte promitente compradora a favor de "MANZITEC S.A." se han indicado a vía enunciativa y no taxativas, por lo que deberán considerarse conferidas, además, todas las que tengan relación o sean consecuencia de las mismas.-----

DÉCIMO SEXTO.- Reserva de Derechos: I) La promitente vendedora "MANZITEC S.A." se reserva: a) El derecho de percibir toda indemnización o reembolso por cercos, arrimos, medianeras y/o sobrecargas. b) El derecho a utilizar las medianeras para usos publicitarios. c) El derecho a realizar cualquier variante o innovación de orden técnico, estético o utilitario en el edificio y cambiar el destino de los bienes comunes no asignados contractualmente a una unidad determinada, siempre que sea posible, dentro de las disposiciones legales y municipales. d) El derecho de instalar - también dentro de lo permitido por las autoridades competentes - antenas u otros dispositivos tecnológicos, en la azotea del edificio. e) El derecho de colocar letreros de propaganda de venta en el frente de edificio, hasta pasados treinta días de firmado el compromiso de compraventa de la última unidad disponible, siempre que no moleste la visual de la unidad objeto de este compromiso, ni los accesos a los bienes comunes. f) El derecho de pasaje por los lugares de uso común o privado para la ejecución de obras, hasta que se obtenga la habilitación final de las distintas edificaciones que componen el edificio. g) El derecho

a mantener una unidad del Edificio destinada a local de venta, hasta que se venda la última unidad del edificio.- La parte promitente compradora acepta desde ya, que las devoluciones de impuestos por franquicias a la construcción, o cualquier otro beneficio similar, beneficiarán en todos los casos, a “MANZITEC S.A.” no teniendo la compradora derecho a reclamo alguno por dichos conceptos.- II) La sociedad “MANZITEC S.A.” se reserva: el derecho a construir todos los pisos que la Intendencia de Maldonado autorice en las construcciones proyectadas en el padrón 30.310.- III) La promitente vendedora “MANZITEC S.A.” se reserva, asimismo, el **derecho de sobreelevar** que podrá asignar a la unidad que determine para hacer efectiva la construcción de nuevas unidades o un nuevo volumen edilicio, sin limitación de clase alguna. El propietario de la unidad asignada para ejecutar el derecho de sobreelevar será, en consecuencia, el titular de las unidades que resulten del ejercicio del referido derecho de sobreelevar con la facultad de distribuir los bienes comunes en la forma que estime conveniente, siempre que respete los bienes comunes asignados a la unidad de propiedad horizontal objeto del presente contrato. La reserva del derecho de sobreelevar comprende la facultad de presentarse y gestionar ante la Intendencia de Maldonado, y cualquier otro organismo que corresponda, todos los trámites necesarios para solicitar los permisos correspondientes, realizar las obras, regularizar las construcciones, pudiendo asimismo modificar el plano de mensura y fraccionamiento horizontal y el Reglamento de Copropiedad para adaptarlo a las modificaciones autorizadas sin necesidad de consentimiento de clase alguna de los demás copropietarios.- -----

DECIMO SÉPTIMO.- **Financiación.-** En caso de que MANZITEC S.A. opte por financiar la construcción del edificio – total o parcialmente - con una entidad financiera, modificando el régimen de propiedad horizontal por el cual se encuentra actualmente amparado, la parte promitente compradora otorga desde ya su autorización en forma

**Hb N° 912915**

ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

expresa y anticipada, y se obliga a suscribir toda la documentación que se le requiera a esos efectos, y en la fecha que le sea intimada, y muy especialmente: **1.** Confiere poder especial y expreso a MANZITEC S.A. para que otorgue en su nombre y representación con las cláusulas de estilo la escritura de “cambio de régimen de incorporación a la Ley 10.751 a través de la Ley 16.760”, otorgue el Reglamento de Copropiedad y la Garantía Hipotecaria sobre las unidades resultantes de la incorporación efectuada. **2.-** Manifiesta que nada tiene que objetar a la posible afectación por parte de MANZITEC S.A. al crédito hipotecario de la futuras unidades resultantes del emprendimiento en tanto y en cuanto dicha afectación no comprenda la prometida en venta por medio de este compromiso.- **3.-** Confiere poder especial y expreso a MANZITEC S.A. para que otorgue en su nombre y representación con las cláusulas de estilo toda la documentación necesaria para ampararse en las disposiciones de las leyes 16760, 18.795, modificativas y concordantes.-----

DÉCIMO OCTAVO.- **Servidumbres:** La parte promitente vendedora queda autorizada a otorgar servidumbres de toda índole, con y hacia los predios linderos, como asimismo realizar aberturas para el funcionamiento de dichas servidumbres.-----

DECIMO NOVENO.- **Fuerza Mayor:** El plazo de entrega de la unidad se aumentará en tantos días hábiles como sean los no trabajados por causas de fuerza mayor, días de lluvia, paros, etc. computados desde el inicio de las obras.- El referido plazo se incrementará cuando la parte promitente compradora haya solicitado obras extraordinarias, por el término que las mismas insuman, el que se indicará en el presupuesto correspondiente.-----

VIGÉSIMO.- **Lugar de Pago:** Los pagos que deban realizarse en cumplimiento de este compromiso se efectuarán en el domicilio de la parte promitente vendedora, en las cuentas bancarias indicadas en este contrato o en el lugar que la promitente vendedora indique por escrito.-----

VIGÉSIMO PRIMERO.- Medidas y Materiales: La parte promitente compradora declara conocer y aceptar las diferencias que pudieren existir en cuanto a las áreas determinadas en el plano proyecto de fraccionamiento horizontal citado y el plano definitivo de propiedad horizontal, así como en los materiales a emplearse y en los servicios con que contará el complejo. Los mismos quedan sujetos a las alteraciones normales y corrientes en que se haya incurrido o se incurra al construirse el edificio y las impuestas por las autoridades competentes, quedando la promitente vendedora facultada para sustituir en la obra cualquier material o elemento incluido en la memoria descriptiva, ya sea por escasez o desabastecimiento en el mercado, por conveniencia o por cualquier otra causa justificada, a juicio de los directores de la obra, pero obligándose a sustituirlos por otros de similar calidad.- La parte promitente compradora presta su conformidad a todo cambio de materiales que el promitente vendedor efectúe en la construcción de la obra, siempre que mantenga la calidad de la misma según la memoria descriptiva y no deprecie el valor de la unidad.- -----

VIGESIMO SEGUNDO.- Destino de las Unidades: Los apartamentos que componen el edificio serán destinados a casa habitación, estudios o consultorios profesionales y el espacio destinado a “garage” tendrá por destino exclusivo el estacionamiento de vehículos.-----

VIGESIMO TERCERO.- Documentación Anexa: Forman parte de este contrato, los siguientes documentos que se suscriben simultáneamente: plano proyecto de fraccionamiento horizontal correspondiente a los pisos de las unidades objeto de este contrato y memoria descriptiva.- La parte promitente vendedora informa que la folletería y publicidad de Edificio ITALIA se refiere a la vista que se apreciaría desde el piso superior del Edificio, lo que no significa que la misma se mantenga en cualquier otro piso.- Toda la documentación vinculada con el presente contrato cumple con las disposiciones de la ley 17.250 de Relaciones de Consumo.-----

**Hb N° 912916**

ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

VIGESIMO CUARTO.- Empresa Constructora: La parte promitente vendedora realiza la obra referida en la cláusula primera inciso c) de este compromiso por administración directa.-----

VIGESIMO QUINTO.- Estipulaciones Especiales: Las partes convienen expresamente: a) La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas operará de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos fijados, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.- b) Las obligaciones contraídas en el presente son solidarias e indivisibles hasta su total extinción.- c) Los domicilios especiales únicos, para todos los efectos judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el presente compromiso, son los indicados en este contrato.- d) Queda estipulado el pacto comisorio en su más amplio aspecto legal.- e) Que aceptan y reconocen la validez de las notificaciones por telegrama colacionado o acta notarial.- f) La jurisdicción y competencia de los Juzgados del departamento de Maldonado, para cualquier conflicto o litigio derivado del presente contrato.- g) Que convienen en inscribir este compromiso en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado, Sección Promesas, y que conocen las disposiciones de la ley 8.733 y concordantes.-----

VIGÉSIMO SEXTO.- Declaraciones.- La sociedad "MANZITEC S.A." declara: a) ser contribuyente del Banco de Previsión Social, y que el certificado único que se controlará se encuentra vigente al día de hoy; b) a los efectos del impuesto a la renta - Ley 18.083 - ser contribuyente de IRAE; c) estar comprendido en las disposiciones de la Ley 17.930 y que el certificado único departamental que se controlará se encuentra vigente al día de hoy; d) el representante de la sociedad promitente vendedora declara que el capital de la sociedad "MANZITEC S.A." está representado en acciones nominativas y que, con posterioridad a la comunicación efectuada al Banco Central que se relacionará, efectuada en cumplimiento de las leyes 18930 y 19484, no ha habido

modificaciones en la titularidad del capital accionario ni en los beneficiarios finales de la sociedad.-----

VIGESIMO SÉPTIMO.- Solicitud de Certificación Notarial.- Las partes solicitan al Escribano Felipe Milton Eguía Vega la certificación de las firmas del presente contrato.- Se lee, otorga y firma en el lugar y fecha indicados al inicio de este contrato.-

FIRMA ILEGIBLE

Por MANZITEC S.A.

Willian Santiago BONACHEA

FIRMA ILEGIBLE

Laudelino Juan de León Redín

FIRMA ILEGIBLE

Laudelino Juan de León Olid

**Hb N° 912905**

ESC. FELIPE MILTON EGUÍA VEGA - 19078/3

FELIPE MILTON EGUÍA VEGA Escribano Público **CERTIFICO**

QUE: I) Las firmas que lucen en la promesa de compraventa precedente, son auténticas, fueron puestas en mi presencia y pertenecen a las personas hábiles y de mi conocimiento: WILLIAN SANTIAGO BONACHEA DEL RÍO, LAUDELINO JUAN de LEÓN REDIN y LAUDELINO JUAN de LEÓN OLID, cuyos demás datos individualizantes surgen del referido documento, el que previa lectura hecha por el suscrito, lo otorgaron y suscribieron de conformidad.- II) “MANZITEC SOCIEDAD ANÓNIMA”, es persona jurídica hábil y vigente, inscripta en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General Impositiva con el número 21.769204.0010, con domicilio en la ciudad de Montevideo y sede en la calle Francisco Bauzá 3547 de la misma ciudad.- Se constituyó por Acta de fecha 14 de Setiembre del año 2015, con plazo de cien años y con su Estatuto aprobado por la Auditoría Interna de la Nación con fecha 17 de Setiembre de 2015 con expediente número 3768/2015, cuyo primer testimonio de protocolización fuera inscripto en el Registro de Personas Jurídicas – Sección Comercio el día 13 de Octubre de 2015, con el número 111922.- La representación de la Sociedad de acuerdo con el artículo veinticuatro del Estatuto corresponde al Administrador, el Presidente o Vicepresidente del Directorio actuando en forma indistinta o a dos Directores actuando conjuntamente.- Según libro de Actas que tuve a la vista, por Asamblea Extraordinaria de accionistas realizada en Montevideo, el 15 de Mayo del año 2020, se designó nuevo Presidente y único integrante del Directorio, cargo que mantiene vigente.- “Manzitec S.A.” dio

cumplimiento con las comunicaciones prescritas por las leyes 18.930 y 19484, según certificado emitido por el Banco Central del Uruguay de fecha 13 de Junio del año 2018, ordinal número 2225972, habiendo declarado su representante que con posterioridad a dicha comunicación no se realizaron modificaciones.- Tengo a la vista el primer testimonio de la Declaratoria otorgada en la ciudad de Montevideo, el día 15 de Mayo de 2020, por “Manzitec S.A.”, cumpliendo con lo dispuesto por la Ley 17904, declarando que por acta de fecha 14 de Mayo de 2020 en la ciudad de Montevideo y por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas fue designado en calidad de Presidente y como único integrante del Directorio de la mencionada sociedad al compareciente Willian Santiago Bonachea del Río.- El referido testimonio se inscribió en el Registro de Personas Jurídicas el día 8 de Junio de 2020 con el número 5515, habiendo declarado su representante que con posterioridad a dicha declaración no se realizaron modificaciones.- III) Procedencia. La sociedad “Manzitec S.A.” hubo el inmueble referido por título compraventa y modo tradición del señor Juan Alejandro Pomilio, soltero, según escritura autorizada por la Escribana Florencia D’Angelo, el día 12 de agosto de 2020, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 7302, el día 3 de setiembre de 2020.- IV) Tengo a la vista el plano de fusión relacionado en la cláusula primera de Antecedentes, numeral I) de la promesa de compraventa que antecede.- V) Tengo a la vista el certificado común expedido por la Asesoría Tributaria y Recaudación del Banco de Previsión Social número 1958076

**Hb N° 912906**

ESC. FELIPE MILTON EGUÍA VEGA - 19078/3

de fecha trece de Enero de dos mil veintidós, que certifica que “Manzitec S.A.” se encuentra en situación regular de pagos con las contribuciones especiales de seguridad social y demás tributos, con vencimiento el doce de Julio de dos mil veintidós.- VI) Tengo a la vista la constancia número 691722000142305, expedida por la Dirección General Impositiva, el dos de Marzo de dos mil veintidós que me acredita que se está al día por el padrón matriz con el pago del Impuesto Anual de Enseñanza Primaria.- VII) Tengo a la vista el comprobante de pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria por el año dos mil veintidós por el padrón matriz.- VIII) Se dio cumplimiento con lo dispuesto por la Ley Dieciocho mil cuatrocientos noventa y cuatro y Decreto número trescientos cincuenta y cinco barra dos mil diez.- IX) Tengo a la vista el certificado de fecha dos de Marzo de dos mil veintidós, número de Registro 11433, expedido por la Intendencia de Maldonado que acredita que dicha Intendencia no hizo uso del Derecho de Preferencia que le confiere el artículo sesenta y seis de la Ley Dieciocho mil trescientos ocho.- X) Tengo a la vista la cédula catastral correspondiente al padrón treinta mil trescientos diez, de la que surge un valor real de pesos uruguayos dos millones setecientos cuarenta y tres mil trescientos setenta (2.743.370), cédula que cumple con el artículo ciento setenta y ocho de la Ley número Diecisiete mil doscientos noventa y seis, válida por diez años.- XI) El valor del dólar americano tipo comprador al día de la fecha asciende a la suma de cuarenta y uno pesos uruguayos con cincuenta centésimos y el valor del dólar americano interbancario al día de la fecha asciende a la suma de cuarenta y dos con setecientos quince.- EN FE DE ELLO, a

solicitud de parte interesada y para su inscripción en el Registro de la Propiedad – Sección Inmobiliaria de Maldonado, expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Maldonado, el día tres de Marzo de dos mil veintidós.- **SIGNO. FELIPE EGUIA VEGA** Escribano. **SELLO.-**

Nro. 2. PROTOCOLIZACIÓN PRECEPTIVA DE PROMESA DE COMPRAVENTA, entre “Manzitec S.A.” y Laudelino Juan de León Redín y Laudelino Juan de León Olid.- En la ciudad de Maldonado, el día tres de Marzo de dos mil veintidos, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo dos de la Ley número Doce mil cuatrocientos ochenta del año mil novecientos cincuenta y siete en la redacción dada por el artículo doscientos setenta y seis de la Ley número Dieciséis mil trescientos veinte, incorporo a mi Registro de Protocolizaciones el documento privado de promesa de compraventa entre “Manzitec S.A.” y los señores Laudelino Juan de León Redin y Laudelino Juan de León Olid, otorgado el día de hoy, cuyas firmas certificó el suscrito Escribano, con referencia al inmueble empadronado con el número treinta mil trescientos diez barra doscientos siete, sito en la zona urbana del Departamento de Maldonado, Localidad Catastral Maldonado, todo lo cual realizo con el número dos del folio siete al diecisiete vuelto.- Esta protocolización sigue a la número uno verificada el día veintidos de Enero del folio uno al seis vuelto.- **SIGNO. FELIPE EGUIA VEGA** Escribano.

ES PRIMER TESTIMONIO de la protocolización número dos verificada en mi Registro de Protocolizaciones.- **EN FE DE ELLO,** para la parte promitente vendedora: “MANZITEC SOCIEDAD ANÓNIMA” y para su presentación ante el Registro de la Propiedad – Sección



Hb N° 912904



ESC. FELIPE MILTON EGUIA VEGA - 19078/3

la Propiedad – Sección Inmobiliaria - Promesas de Maldonado, expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el día tres de Marzo de dos mil veintidós, en doce Papeles Notariales serie "Hb" números 912908 al 912916, 912905, 912906 y 912904 inclusive.-

FELIPE EGUIA VEGA
ESCRIBANO PÚBLICO





Hb N° 912987



ESC. FELIPE MILTON EGUÍA VEGA - 19078/3

FELIPE MILTON EGUÍA VEGA Escribano Público **CERTIFICO QUE:** I) Tengo a la vista el Certificado Único Departamental (Artículo 487 de la Ley 17.930 del 19 de Diciembre de 2005), número 14232/2021, expedido por la Intendencia de Maldonado, de fecha dieciocho de Agosto de dos mil veintiuno, con vencimiento el diecisiete de Agosto de dos mil veintidós, que acredita que "MANZITEC SOCIEDAD ANÓNIMA", titular del RUT número 21.769204.0010, no tiene adeudos pendientes por concepto de Contribución Inmobiliaria y/o Patente de Rodados, así como por sanciones fiscales relativas a estos tributos, sobre el padrón número 30310, entre otros.- II) Tengo a la vista el certificado común expedido por el Banco de Previsión Social, Asesoría Tributaria y Recaudación, número 1958076, de fecha trece de Enero de dos mil veintidós, que acredita que "MANZITEC SOCIEDAD ANÓNIMA", se encuentra en situación regular de pagos con las contribuciones especiales de seguridad social y demás tributos, con vencimiento el día doce de Julio de dos mil veintidós.- III) El lugar de otorgamiento del documento que surge de la matriz es en la ciudad de Maldonado, habiéndose padecido error al expedir el primer testimonio de la protocolización.- **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante el Registro de la Propiedad – Sección Inmobiliaria de Maldonado, expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Maldonado el día dieciocho de Mayo de dos mil veintidós.-

FELIPE EGUÍA VEGA
ESCRIBANO PÚBLICO



Ministerio
de Educación
y Cultura

Dirección General
de Registros

PIN: 4191

183406

Oficina Registral: REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA

Sede: MALDONADO

Fecha y Hora; 14/03/2022 09:29:18

Nro: 3814

Escribano | Ente Emisor: EGUIA VEGA FELIPE MILTON

PROMESA

1

Calificacion: DEFINITIVO

Bien/es de :

MALDONADO / MALDONADO / 30310 / / / 207 /

Control fiscal:

I.T.P. declaración jurada Nro. 1256777 de fecha 15/03/2022 \$ 113334,00

Monto: \$ 2530



