



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

EDIFICIO ITALIA

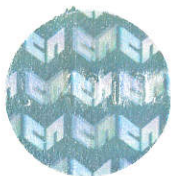
UNIDAD 807

COMPROMISO DE COMPRAVENTA. En la ciudad de Montevideo, el día 18 de abril de 2022, reunidos: **POR UNA PARTE:** El señor **Milton Andrés BARBOZA FERREIRA**, mayor de edad, titular de la Cédula de identidad número 3.854.843-2, domiciliado en calle 2 y 5 Barrio Sarandí, de la ciudad de Maldonado del departamento homónimo, en su calidad de apoderado y 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, que en adelante se denominará “parte promitente vendedora”, con domicilio electrónico en recepción@grupocaybo.com. **POR OTRA PARTE:** El Señor **Ricardo Alejandro AGUILAR SCARPA**, oriental, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad Número 1.927.146-0 y con domicilio a todos los efectos de este contrato en la Rambla Claudio Williman, Parada 18 playa mansa, Edificio Ostende local 001, de la ciudad de Maldonado, con domicilio electrónico en ricardoalejandroaguilar7@gmail.com 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 inscrita 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 el Reglamento de Copropiedad, inherente al régimen legal de propiedad horizontal uruguayo a **Ricardo Alejandro AGUILAR SCARPA**, quien en tales conceptos **promete comprar**, la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble que forma parte del **Edificio ITALIA: Unidad departamento ochocientos siete (807) empadronada individualmente con el número TREINTA MIL TRESCIENTOS DIEZ barra OCHOCIENTOS SIETE, (30.310/807)** la que, según plano proyecto de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de mayo de 2020, se ubica en el Piso Octavo, a cota vertical más 22,46 metros, tendrá una superficie de cuarenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros (44 mts 68 cms).- Le corresponde a esta unidad el uso exclusivo del siguiente bien común: "Terraza J8". 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



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

disposiciones de la autoridad municipal.-----

TERCERO.- Precio y Forma de Pago: I) El precio de la compraventa prometida es la cantidad de **DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO SIETE MIL (U\$S 107.000)** Impuesto al Valor Agregado incluido, **que se abonará de la siguiente manera:** 1.- Con la suma de dólares estadounidenses cincuenta y un mil novecientos ochenta (U\$S 51.980) que el promitente comprador abonó a la promitente vendedora, suma por la cual la entidad "MANZITEC S.A." otorga a la parte promitente compradora, formal y eficaz carta de pago por dicha suma; y 2.- El saldo de dólares estadounidenses billete cincuenta y cinco mil veinte (U\$S 55.020) que la parte promitente compradora se obliga a abonarlo de la siguiente manera: en catorce (14) cuotas iguales, mensuales, siguientes y consecutivas de dólares tres mil novecientos treinta (U\$S 3.930) cada una, con vencimiento la primera el 18 de mayo de 2022.- 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: **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 las referidas cuentas 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 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



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

"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.-----

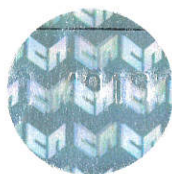
SÉPTIMO.- Escritura Definitiva.- I) La parte promitente compradora se obliga a otorgar la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo de **sesenta (60) días** a contar de aquél en que, disponiéndose de la documentación requerida por la ley 10.751 o cualquier otra que sea aplicable a esta contratación, 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



Hd N° 491627



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

efectiva en el primer 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.- 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 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 **tres por ciento (3%) 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

**Hd N° 491628**

ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

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 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

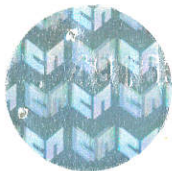
**Hd N° 491629****ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2**

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 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 expresa y anticipada, y se obliga a suscribir toda la documentación que se le requiera a esos efectos, y en la fecha que



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

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.-----

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



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

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 a la Escribana N. Alejandra Pastorino Da Rosa la certificación de las firmas del presente contrato. **Se lee, otorga y firma en el lugar y fecha indicados al inicio de este contrato en tres ejemplares de un mismo tenor.-** Hay dos firmas que pertenecen a Milton Andrés BARBOZA FERREIRA, y a Ricardo Alejandro AGUILAR SCARPA.

NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA, ESCRIBANA, CERTIFICO QUE: **1)** Las firmas que anteceden son auténticas y fueron puestas en mi presencia por las personas hábiles: **Milton Andrés BARBOZA FERREIRA**, en su calidad de apoderado de **MANZITEC**

SOCIEDAD ANONIMA, y por **Ricardo Alejandro AGUILAR SCARPA**, cuyos demás datos individualizantes surgen de la promesa de compraventa, referente al inmueble padrón de Maldonado, localidad Maldonado número 30.310/807; quienes previa lectura que del mismo les hice, lo otorgaron y suscribieron. **II)** Por no conocer a los comparecientes sus **identidades** me las acreditan con los documentos que me exhiben. **III)** Tengo a la vista: **a)** Toda la documentación relacionada en la promesa referida, así como la cláusula primera numeral II de **procedencia**. **b)** Se está al día en el pago de **contribución inmobiliaria**. **c)** El **valor real** del bien es de Pesos Uruguayos 1.738.755. **d)** El valor del **dólar** al tipo de cambio comprador es de \$U 40,85 e interbancario \$U 41,2470. **e) i)** “**MANZITEC SOCIEDAD ANONIMA**” es persona jurídica hábil y vigente, se **constituyó** en Montevideo, el 14/9/2015, sus **estatutos** fueron aprobados, e **inscriptos** en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio con el número 111922, el 13/10/2015; se realizaron las publicaciones en legal forma; la administración y representación de la sociedad estará a cargo del Administrador, Presidente, o el Vicepresidente indistintamente o dos Directores actuando conjuntamente. Sus acciones son **nominativas**. Según escritura de **poder especial** autorizada por la Esc. Ana Duaso el 18/05/2021, Manzitec SA otorgó poder especial al Señor Milton Andrés BARBOZA FERREIRA, estando **vigente** en su cargo y con **facultades bastantes** para el presente. Se realizó comunicación de la **ley 17.904** inscripta en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio con el número 5515 de 8/6/2020. Se cumplió con la **ley 18.930 y 19.484**, según comunicación al BCU enviada el 13/06/2018 número ordinal 2225972, y según declaró su representante no existen modificaciones con posterioridad a la misma. **f)** Certificado común número 1958076 de **BPS**, expedido el 13/01/2022, que acredita que MANZITEC SOCIEDAD ANONIMA se encuentra en situación regular de pagos, vigente hasta el 12/07/2022. **g)** **Certificado Unico Departamental** número 15232/2021 expedido el 18/08/2021, por la Intendencia Municipal de Maldonado por el bien matriz de la presente, vigente hasta el 17/08/2022. **h)** Se tomaron las medidas de debida diligencia notarial para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo, en virtud de la **ley nº 18.494**, decretos reglamentarios



Hd N° 491632



ESC. NELLY ALEJANDRA PASTORINO DA ROSA - 14452/2

y legislación vigente en la materia. **EN FE DE ELLO**, a solicitud de la parte promitente compradora, y para su inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado, expido el presente que sello, signo y firmo, en Montevideo, el dieciocho de abril de dos mil veintidós, en una hoja de papel notarial de actuación serie Hd número 491572. Hay un Signo Notarial. Alejandra Pastorino Da Rosa. Sello Notarial.

Protocolización Preceptiva. En la ciudad de Montevideo, el dieciocho de abril de dos mil veintidós, de acuerdo con lo dispuesto en la ley 16.320, incorporo a mi Registro de Protocolizaciones: el documento privado de promesa de compraventa del inmueble padrón 30.310/807 de Maldonado, localidad Maldonado, otorgado el presente por **Milton Andrés BARBOZA FERREIRA**, en su calidad de apoderado de **MANZITEC SOCIEDAD ANONIMA**, con **Ricardo Alejandro AGUILAR SCARPA**, certificado por la suscrita Escribana, extendido en nueve hojas de papel simple, y una de papel notarial de actuación, serie Hd número 491573, y cumpliendo con el Decreto-Ley 1.421 la presente acta, lo que verifico del folio 30 al 40. **REFERENCIA.** Esta protocolización sigue inmediatamente a la número seis de protocolización preceptiva, verificada el nueve del presente del folio 21 al 29. Hay un Signo Notarial. Alejandra Pastorino Da Rosa.-

PRIMER TESTIMONIO de dos que expido, que he compulsado de los documentos y acta incorporados a mi Registro de Protocolizaciones. **EN FE DE ELLO**, para la promitente vendedora, y para su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Maldonado, lo sello, signo y firmo en el lugar y fecha de su incorporación, en nueve hojas de papel notarial de actuación serie Hd números 491624 al 491632.-



Alejandra Pastorino Da Rosa
ESCRIBANA
MAT. 9528



Ministerio
de Educación
y Cultura

Dirección General
de Registros

PIN: 1454

188857

Oficina Registral: REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA

Sede: MALDONADO

Fecha y Hora; 10/06/2022 12:24:28

Nro: 9427

Escribano | Ente Emisor: PASTORINO DA ROSA NELLY ALEJANDRA

PROMESA

1

Calificacion: DEFINITIVO

Bien/es de :

MALDONADO / MALDONADO / 30310 / / / 807 /

Control fiscal:

I.T.P. declaración jurada Nro.

1353993 de fecha

11/05/2022

\$

72624,00

Monto: \$ 2530



Documento firmado digitalmente.

Código de validación

748cfc09-7eb8-4172-9e18-5eb46914d0d5



