



Hf N° 556427



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

EDIFICIO ITALIA

UNIDAD 706

COMPROMISO DE COMPRAVENTA.

En la ciudad de Maldonado, el día 6 de junio de 2022, entre: **POR UNA PARTE:** Milton Andrés Barboza Ferreira, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.854.843-2, quien actúa 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, y con domicilio electrónico a todos los efectos de este contrato en la casilla info@grupocaybo.com que en adelante se denominará "parte promitente vendedora".- **POR OTRA PARTE:** Maria Alejandra GABELLA ESPINOZA, chilena, soltera, mayor de edad, titular del pasaporte chileno número 281174912, cédula de identidad uruguayana número 6.415.358-4, domiciliada en Avenida Roosevelt y Parada 17, Edificio Parque Mar Bosque, apartamento 704, Punta del Este Maldonado, y con domicilio a todos los efectos de este contrato en la calle 18 de julio 1125 de esta ciudad, y con domicilio electrónico a todos los efectos de este contrato en la casilla esc.erikas@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 **Maria Alejandra GABELLA ESPINOZA**, quien en tales conceptos **promete comprar**, la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble que forma parte del **Edificio ITALIA: Unidad departamento SETECIENTOS SEIS (706) empadronada individualmente con el número TREINTA MIL TRESCIENTOS DIEZ barra SETECIENTOS SEIS, (30.310/706)** la que, según plano proyecto de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de mayo de 2020, se ubica en el Piso 7, **Unidad No. 706**, a cota vertical más 19,84 metros, tendrá una superficie



Hf N° 556420



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

de **SESENTA Y UN METROS CON VEINTITRÉS DECÍMETROS, (61,23 MC)**.- Le corresponde a esta unidad el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: **"Terraza H7"** y la **Cochera Número 8**, ubicada en planta subsuelo, Circulación KS1. 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: I) El precio de la compraventa prometida es la cantidad de **DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO QUINCE MIL**, Impuesto al Valor Agregado incluido (**U\$S 115.000 IVA. INC..**), que se abono a la parte promitente vendedora antes de este acto de la siguiente forma: mediante la entrega de letra de cambio cruzada emitida por el Banco Santander, por igual importe, la que fue debidamente endosada y cobrada por la sociedad promitente vendedora. En virtud de haberse oportunamente acreditado el precio en la cuenta de la parte promitente vendedora del Banco Scotiabank sucursal 19, cuenta corriente en dólares número 3484148900, la Sociedad "MANZITEC S.A." otorga a la parte promitente compradora, formal y eficaz carta de pago por el precio referido. 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.- 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. **QUINTO.- 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. **SEXTO.- 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. **SEPTIMO.- Entrega de la Unidad:** **I)** La entrega de la unidad prometida en venta se hará efectiva en el primer semestre del año 2023, más una prórroga de 6 meses, a opción de la parte promitente vendedora, salvo caso fortuito o fuerza



Hf N° 556421



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

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.-----

OCTAVO.- 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) La parte promitente compradora queda exceptuada de abonar a la promitente vendedora la suma equivalente al **cuatro por ciento (4%) del precio de esta promesa**, y por consiguiente no deberá ningún pago destinado a: **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; ni ningún otro tipo de alahamiento. III) La parte promitente compradora únicamente 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 y que provengan de su incumplimiento, en caso contrario le corresponderán al promitente vendedor.- 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**, o sea U\$S 1.150, 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, de los cuales se le deberá entregar copia.- VI) Si la parte promitente compradora no abonara las sumas indicadas en el plazo



Hf N° 556422



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

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.-----

NOVENO.- 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.- 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 PRIMERO.- 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 SEGUNDO.-**

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 TERCERO.- 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



Hf N° 556423



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

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 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 CUARTO.- 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, así mismo, 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



Hf N° 556424



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

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 QUINTO.- 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 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 SEXTO- 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, no debiendo causar la mismas ningún perjuicio a la unidad objeto de la presente. **DECIMO SEPTIMO.- 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. **DECIMO**

OCTAVO.- 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. **DECIMO**

NOVENO.- 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 .-**

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 PRIMERO.- 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



Hf N° 556425



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

la documentación vinculada con el presente contrato cumple con las disposiciones de la ley 17.250 de Relaciones de Consumo. **VIGESIMO SEGUNDO.-** Empresa Constructora: La parte promitente vendedora realiza la obra referida en la cláusula primera inciso c) de este compromiso por administración directa. **VIGESIMO TERCERO.-** 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) Que aceptan y reconocen la validez de las notificaciones por telegrama colacionado o acta notarial.- e) La jurisdicción y competencia de los Juzgados del departamento de Maldonado, para cualquier conflicto o litigio derivado del presente contrato.- f) Las partes declaran conocer y aceptar las disposiciones de la ley 8.733, modificativas y concordantes en todos sus términos y acuerdan la inscripción de la presente promesa en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado a los efectos de los artículos 15 y 31 de la ley 8.733, modificativas y concordantes.- **VIGÉSIMO CUARTO.-** 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 Erika Sommerer la certificación de las firmas del presente contrato. HAY DOS FIRMAS ILEGIBLES PERTENECIENTES A MILTON ANDRÉS BARBOZA FERREIRA. MARIA ALEJANDRA GABELLA ESPINOZA. _____

ERIKA SOMMERER, ESCRIBANA PÚBLICA, CERTIFICO QUE: I) Las firmas que lucen al pie del compromiso de compraventa que antecede del inmueble ubicado en la localidad Catastral de Maldonado, Departamento de Maldonado, zona urbana, unidad 706, empadronada individualmente con el número 30.310/706, son auténticas, fueron puestas en mi presencia y pertenecen a las personas hábiles y de mi conocimiento **Milton Andrés Barboza Ferreira - en representación de MANZITEC S.A.-y Maria Alejandra Gabella Espinoza** cuyos demás datos individualizantes surgen del referido documento, a quienes previa lectura que del mismo les hice así lo otorgaron y suscribieron. II) **MANZITEC S.A.** a) es persona jurídica vigente inscrita en R.U.T. de la D.G.I. con el número 217692040010. b) Sus estatutos otorgados por Acta de fecha 14 de setiembre de 2015, aprobados por la A.I.N. el 17 de setiembre de 2015, y protocolizado en Montevideo el 8 de octubre de 2015, por la Escribana Silvana Valeria Grezes e inscripto en el Registro de las Personas Jurídicas, Sección Comercio el 13 de octubre de 2015, con el número 111.922, habiéndose efectuado las publicaciones según ejemplares del Diario oficial y el Heraldo Capitalino. c) La administración y representación de la sociedad le corresponde Directorio a través de su Presidente o Vicepresidente o dos Directores actuando conjuntamente. Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 14 de mayo de 2020 se designo a Willian Santiago Bonachea como Presidente y único integrante del Directorio. d) Se efectuó la Declaratoria prescripta por la ley **17.904**, según documento de fecha 15 de mayo de 2020, cuyas firmas certifico y protocolizo la escribana Maria Noel Bergalli, inscripto el primer testimonio de protocolización en



Hf N° 556429



ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

55el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio el 8 de junio de 2020, con el número 5515.

e) La sociedad tiene acciones nominativas habiendo efectuado la comunicación de beneficiario final prescripta por la ley **19.484**, fecha de la declaración 1 de junio de 2018, enviada al B.C.U. el 13 de junio de 2018, número ordinal 2225972. , no habiendo modificaciones posteriores, según declaración efectuada en documento que antecede. f) **Por** escritura que en Punta del Este, el 18 de mayo de 2021, autorizo la Escribana Ana Margarita Duaso, MANZITEC S.A. **confirió poder** con facultades para el otorgamiento que antecede a Milton Andrés Barboza Ferreira, estando el mismo vigente. III) El inmueble padrón 30.310 lo hubo MANZITEC S.A. según esritura que en la ciudad de Punta del Este el día 12 de agosto de 2020, autorizo la Escribana Florencia D Angelo Dobal, de Juan Alejandro Pomillo, soltero, inscripta la primera copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado el 3 de setiembre de **2020, con el número 7302**. La referida escritura fue **rectificada** por escritura otorgada el 24 de mayo de 2021, por las partes ya referidas, inscripta la primera copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado con el número **6994**, 7 de junio de **2021**. IV) El padrón matriz se encuentran al día en el pago del Impuesto de **Contribución Inmobiliaria**. IV) La Intendencia Departamental de Maldonado no hizo uso del **Derecho de Preferencia que acuerda el artículo 66 de la Ley 18.308**, según constancia de fecha 6 de mayo de 2022, número registro 13552. V) El **valor real** del inmueble objeto del compromiso que antecede según resulta de la cédula catastral que tengo a la vista asciende a la suma de \$ 2.432.417. VI) **La cotización del dólar** estadounidense al tipo de cambio comprador en el mercado financiero nacional al cierre del día 3 de junio de 2022 es de pesos uruguayos **38.60**. VII) He tomado las diligencias debidas en relación a la prevención de lavado de activos previstas en la Ley 18.494 y Decretos Reglamentarios. VIII) Tengo a la vista **Certificado Común** de B.P.S. expedido en Montevideo, el día 31 de mayo de 2022, con el número 2100165, que acredita que la parte promitente vendedora se encuentra en situación

regular de pagos, **vigente hasta el 30 de julio de 2022. EN FE DE ELLO**, a solicitud de la parte interesada y para su presentación ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado, expido el presente que sello, signo y firmo, en Maldonado, el día seis de junio de dos mil veintidós. HAY UN SIGNO NOTARIAL. ERIKA SOMMERER. SELLO: Erika Sommerer Saroba. ESCRIBANA. MAT. 9243.-----

Nº11. PROTOCOLIZACIÓN PRECEPTIVA DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA. POR

MANZITEC S.A. CON MARIA ALEJANDRA GABELLA ESPINOZA. En la ciudad de Maldonado,

el día seis de junio de dos mil veintidós, cumpliendo con lo dispuesto por el **artículo 39 del Decreto Ley 1.421 y el artículo 276 de la Ley 16.320**, incorporo a mi Registro de Protocolizaciones los siguientes documentos: Compromiso de Compraventa del inmueble padrón 30.310/706, de la Localidad Catastral Maldonado, Departamento Homónimo, otorgado el día de hoy, por la parte promitente vendedora con la parte promitente compradora, en 7 hojas de papel simple A4, la respectiva certificación de firmas redactada por mí en una hoja de papel notarial de actuación, y la presente Acta de Protocolización, la cual verifico con el número 11, del folio 43 al folio 51. Esta protocolización sigue inmediatamente a la número 10 de Protocolización de Documentos y Actas, extendida el día de cuatro de junio, del folio 39 al folio 42. HAY UN SIGNO NOTARIAL. ERIKA SOMMERER-----

ES PRIMER TESTIMONIO que he compulsado del documento, certificación notarial y acta incorporados a mi Registro de Protocolizaciones. **EN FE DE ELLO**, para la parte promitente vendedora, y para su presentación ante el Registro de la propiedad Inmobiliaria de Maldonado, expido el presente que sello, signo y firmo, en el lugar y fecha de su incorporación, en ocho hojas de mi papel notarial de actuación de la serie Hf números 556427, 556420 al 556425 y 556429.



ERIKA SOMMERER SAROBA
ESCRIBANA
MAT. 9243

**Hh N° 253894**

ESC. ERIKA KAROLINA MARIA KLARA SOMMERER SAROBA - 14130/3

AMPLIANDO EL QUE ANTECEDE, CERTIFICO QUE: Tengo a la vista C.U.D. emitio por la Intendencia Departamental de Maldonado que acredita que la Sociedad MANZITEC S.A. no registra adeudos de Contribución ni patente de rodados, habiéndose incluido el padrón 30.310 de Maldonado, estando el mismo vigente hasta el 12 de setiembre de 2023, certificado número 17588/2022. **EN FE DE ELLO** a solicitud de la parte interesada y para su presentación ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado extendo el presente que sello, signo y firmo en Maldonado, el día diecisiete de noviembre de dos mil veintidós.



ERIKA SOMMERER SAROBA
ESCRIBANA
MAT. 9243



Ministerio
de Educación
y Cultura

Dirección General
de Registros

PIN: 60

352795

Oficina Registral: REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA

Sede: MALDONADO

Fecha y Hora; 18/11/2022 09:31:03

Nro: 19307

Escribano | Ente Emisor: SOMMERER SAROBA ERIKA KAROLINA MARIA KLARA

1

PROMESA

Calificación: DEFINITIVO

Bien/es de : MALDONADO / MALDONADO / 30310 / / / 706 /

Control fiscal:				
I.T.P. declaración jurada Nro.	1581031	de fecha	09/09/2022	\$ 102580,00
I.T.P. declaración jurada Nro.	1658344	de fecha	20/10/2022	\$ 102580,00

Monto: \$ 2530



Documento firmado digitalmente.

Código de validación
348eba92-c4cd-4b5c-af75-a00b6ba20978



 DGI DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA	COMPROBANTE DE PAGO BOLETO N° 3810696			2908
	NOMBRE: SOMMERER SAROBA ERIKA KAROLINA RUT: 110245010010			
Cód.Impuesto	CONCEPTO	MES	AÑO	IMPORTE
680	TRANSMISIONES PATRIMONIALES	6	2022	102.580
	*****			*****
	*****			*****
	*****			*****
	*****			*****
TOTAL				102.580
SON \$ ciento dos mil quinientos ochenta M/N				
Fecha de Pago: 15/06/2022				

