

BOLETO DE RESERVA SOLANAS

En la ciudad de Montevideo, el día 11 de enero de dos mil veinticinco, reunidos:

POR UNA PARTE: CARLES MORA, de nacionalidad andorrano, mayor de edad titular de la cédula de identidad N° 6.199.645-6 , constituyendo domicilio a estos efectos en Edificio Venetian apto 2401 cito en Rambla Claudio Williman y Miguel Aldaya , de la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado, (en adelante “La Vendedora”)

POR OTRA PARTE: El/La señor/a _____, nacionalidad _____, mayor de edad, de estado civil _____, titular de la cédula de identidad número _____, con en _____. (en adelante “La Mejor Postor”)

CONVIENEN LO SIGUIENTE:

PRIMERO: CARLES MORA es propietario del siguiente bien inmueble: Unidad de Propiedad Horizontal 1605 que forma parte del Edificio denominado “Jardines del Country”, construido bajo el régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 10.751, en el terreno ubicado en la Primera Sección Judicial del Departamento de Maldonado, Localidad catastral Punta del Este, Manzana Catastral 444, padrón matriz No. 10.970, que según plano de mensura y fraccionamiento de los Agr, Carlos Rodríguez Queirolo y Juan Gambini de febrero de 2008, aprobado por la Intendencia Municipal de Maldonado el 31 de octubre de 2012 en el expediente No. 14496/2012 e inscripto en la Dirección Nacional De Catastro , Oficina Delegada de Maldonado, el 17 de enero de 2013 con el No. 10.315, tiene una superficie de 4.000 metros con 60 metros al Suroeste de frente a Avenida Roosevelt y 20 metros al Noreste también de frente sin ser esquina a calle Mar Tirreno. Ambos frentes se encuentran entre las calles Jefferson y Lake Salt. La referida

unidad 1605 objeto de este contrato, esta empadronada individualmente con el No. 10.970/1605 y según el plano citado se ubica en el decimosexto piso, a cota vertical mas 44 metros 47 centímetros, tiene una superficie de 75 metros 41 decímetros y le corresponde el uso exclusivo de las terrazas G16, H16 y un lugar en la cochera ubicada en el segundo subsuelo (cochera y circulación AS2) identificada con el No. 55 en el plano citado.

SEGUNDO: La Vendedora encomendó al Estudio Rdores. Sergio y Maximiliano Fain Matr. 5.328 y 6.273 respectivamente, quienes constituyen domicilio a todos los efectos en la calle 25 de mayo 604 esc. 101 Edificio Barreiro y Ramos de Montevideo, la subasta privada con una base equivalente a U\$S 200.000 (son dólares estadounidenses doscientos mil) del inmueble descrito en el numeral anterior, acto que se llevo a cabo en el día de la fecha y de la que resulto Mejor Postor la persona relacionada en la comparecencia como la Mejor Postor.

El monto ofertado fue de U\$S _____(son dólares estadounidenses)

La Vendedora se obliga a reservar en su patrimonio a los efectos de **vender** libre de toda obligación, gravamen, afectación, libre de ocupantes a cualquier título, deudas o impedimento a la Mejor Postor, la que en tales conceptos adquirirá para sí y/o para la persona física o jurídica que indique, **la propiedad y posesión** del bien relacionado en la cláusula primera.

TERCERO: PRECIO – INTEGRACIÓN. El precio de la compraventa que por la presente se reserva asciende a la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES** _____ (**USD** _____) que La Mejor Postor ofertó en la subasta y que se obliga a abonar: a) en este acto, el 10% de su oferta en concepto de seña y a cuenta del precio, es decir, la suma de U\$S _____ (son dólares estadounidenses

), y b) el 10%, es decir, la suma de U\$S _____ (son dólares estadounidenses) a la fecha de la escritura de compraventa proyectada, mediante transferencia bancaria o Letra de Cambio (Ley de Inclusión Financiera N° 19.210, modificativas y concordantes) y 80% restante en 120 cuotas mensuales , dichas cuotas devengarán un interés del 6% anual sobre saldos.-

CUARTO: La Vendedora se compromete a reservar el inmueble objeto del presente, retirándolo de la oferta a terceros, mientras duren los plazos fijados para el otorgamiento de la Compraventa o de su prórroga en caso de corresponder.

QUINTO: La presente compraventa se otorgará dentro del plazo de 60 días contados a partir del día de hoy, conjuntamente con el pago del precio en la forma establecida en la cláusula TERCERO de este instrumento y la entrega del inmueble. Podrá prorrogarse dicho plazo en caso de huelga o paro o medidas adoptadas en la esfera registral, judicial, municipal o de alguna dependencia de la que fuera necesario solicitar información para celebrar la compraventa y siempre que la documentación referida al bien y a sus titulares, se encuentre jurídicamente en condiciones que hagan posible su suscripción.

SEXTO: La entrega de la ocupación y posesión del bien se realizará conjuntamente con el otorgamiento de la compraventa, dicha entrega deberá realizarse libre de obligaciones, gravámenes y ocupantes y en el estado de conservación que se encuentra hoy.

SEPTIMO: Será obligación de la Vendedora la obtención y entrega a la Escribana designada por la Mejor Postor, de toda la documentación original necesaria para poder llevar a cabo la compraventa dentro del plazo de 15 días hábiles a contar de hoy, a modo de ejemplo: Título de propiedad originales con sus antecedentes que cumplan los 30 años y las cartas de pagos que correspondan, las sucesiones existentes en el proceso

dominial y de los poderes utilizados, separación de bienes; Plano de mensura y fraccionamiento, caracterización urbana vigente, recibos que justifiquen estar al día con el impuesto de contribución inmobiliaria sin existir convenios sobre el bien de referencia y recibo de enseñanza primaria de estar al día, recibo de OSE, reglamento de copropiedad (si correspondiere); la o las declaraciones juradas y recibos de pago del Impuesto al Patrimonio (si corresponde), Certificado Único Departamental (si corresponde), Certificado Único del Banco de Previsión Social (si corresponde), así como también la documentación de la sociedad vendedora en caso de corresponder.

OCTAVO: Para el otorgamiento de la compraventa: la Vendedora deberá presentar recibos de UTE, OSE, ANTEL (si corresponden), todo otro servicio que tuviere el inmueble objeto del presente.

NOVENO: El otorgamiento de la compraventa proyectada queda sujeto a la condición resolutoria de: a) que los títulos de propiedad sean buenos a juicio de la Escribana designada por la Mejor Postor, de acuerdo a la legislación vigente y no exista impedimento, afectación o gravamen que recaigan sobre el bien o sobre la persona del vendedor, ni de los titulares anteriores en este caso, en cuanto quede alcanzado el bien; si el Escribano designado por la parte adquirente formulara observaciones y éstas fueran aceptadas, pero las mismas no son subsanables, el contrato se resolverá sin responsabilidad para ninguna de las partes. b) que el inmueble esté libre de expropiación, ensanche y retiro y que la Intendencia de Maldonado no haga uso del derecho de Preferencia (Art.66 ley 18.308), que tenga plano de mensura y fraccionamiento inscripto (si corresponde), la declaración de caracterización urbana vigente, Certificado de Ose y saneamiento (Ley 14.497 y 18.840) Certificado de la Ley 17.930 art.358 (si corresponde), c) que se cuente con toda la documentación necesaria y

certificados de los registros públicos y municipales libres de inscripciones que afecten al bien y/ o a las personas de los anteriores y/o actuales titulares; si dichos certificados arrojaran inscripciones, la parte vendedora deberá descartarlas, levantarlas o cancelarlas dentro del plazo de 30 días de conocidas, o podrá resolver el presente boleto de reserva sin responsabilidad para ninguna de las partes. d) que no existan deudas por leyes sociales ante el Banco de Previsión Social por el inmueble o por la parte enajenante o ante la Intendencia de Maldonado

DÉCIMO: Tributos y gastos. El Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales será abonado por las partes en la proporción del 2% cada parte del Valor real del bien y el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas que grava el otorgamiento de la Compraventa será abonado por la parte vendedora, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente en caso de corresponder.

DECIMO PRIMERO: Señal y Multa I) En garantía del cumplimiento de las obligaciones que contrae por este instrumento la Mejor Postor deposita en manos de los Rematadores Sergio y Maximiliano Fain, la suma de USD _____ (son dólares estadounidenses _____) mediante _____ el día de hoy. II) Las partes convienen en fijar una multa de USD _____ (son dólares estadounidenses _____) a cargo de la parte que incumpla todas o alguna de las estipulaciones pactadas en esta Promesa de Contratar, la que se contrae en calidad de cláusula penal. Esta multa se conviene para el caso de incumplimiento, y en todo caso se deberá por el total indicado, incluyendo los daños y perjuicios que pudieran originarse.

DECIMO SEGUNDO: Mora de pleno derecho, domicilios especiales y validez de las notificaciones por telegrama colacionado. I) Cualquiera de las partes caerá en

mora de pleno derecho, sin necesidad de intimación o interpelación judicial o extrajudicial de especie alguna, por la sola realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado en este documento. **II)** Las partes declaran que constituyen domicilios especiales para todas las cuestiones y efectos, judiciales y/o extrajudiciales, a que pueda dar lugar este acuerdo en los declarados como suyos. **III)** Asimismo convienen en reconocer la validez del telegrama colacionado con aviso de retorno, para cualquier notificación o intimación que deban efectuarse como consecuencia de este documento. **IV)** Las partes convienen expresamente la solidaridad activa y pasiva de las obligaciones asumidas y la indivisibilidad del objeto de la obligación.

PARA CONSTANCIA, PREVIA LECTURA y RATIFICACIÓN LAS PARTES

ASÍ LO OTORGAN el día _____ de 2024 **Y FIRMAN 3**

EJEMPLARES DEL MISMO TENOR.

