



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



SOLICITUD DE ADQUISICIÓN DE BUTACA / PALCO
EN EL ESTADIO DEL CLUB ATLÉTICO PEÑAROL

Tribuna	Anillo	Tipo de Butaca / N° (según cláusula tercero)	Tipo de Palco / N° (según cláusula tercero)

Entre **POR UNA PARTE: COMPLEJO DEPORTIVO Y CULTURAL PEÑAROL S.A.**, constituyendo domicilio a estos efectos en Luis Alberto de Herrera 1248 Piso 12, representada en éste acto por el señor Juan Pedro Damiani y por el señor Edgar Welker en su calidades de Presidente y Vicepresidente del Directorio de la sociedad respectivamente, (en adelante "Peñarol S.A."), **POR OTRA PARTE:** el Sr./Sra. _____ titular de la cédula de identidad _____ socio/a número _____, con domicilio en la calle _____, (en adelante el "Solicitante" y/o el "Socio"); En caso de Empresa _____ (nombre y tipo de empresa), RUT _____, con domicilio en _____, representada en este acto por _____, titular de la cédula de identidad _____, (en adelante el "Solicitante"), en forma indistinta, convienen en celebrar el presente acuerdo para la solicitud de reserva / adquisición y compraventa condicionada de butacas / palco (en adelante el "Contrato") en la primera etapa de construcción del Estadio del Club Atlético Peñarol, el que se registrá por las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES:

- (i)** El Club Atlético Peñarol tiene por objetivo la construcción de su Estadio de Fútbol (en adelante el Proyecto o el Estadio, indistintamente), con capacidad para aproximadamente 40.000 espectadores, a desarrollarse en los inmuebles actualmente padrones números 60.016 y 60.017 de Montevideo, con frente a la Ruta 102 entre Camino Mangangá y Camino Siete Cerros y el y 178.960 de Montevideo con frente a Ruta 102 y a Camino de los Siete Cerros, respecto de los cuales Peñarol S.A. tiene actualmente un contrato de opción / compromiso de compra.
- (ii)** El Club Atlético Peñarol celebró en calidad de Fideicomitente y Beneficiario un Fideicomiso de administración denominado "Fideicomiso de Administración – Estadio Club Atlético Peñarol" con EF Fiduciaria S.A. como Fiduciario. El Club Atlético Peñarol instruyó al Fiduciario la adquisición de una Sociedad Anónima (Peñarol S.A.) como vehículo para el desarrollo del Proyecto hasta que se cancele el financiamiento requerido. El Fideicomiso de Administración tendrá por cometido la administración de la tribuna comercial, es decir, de la tribuna donde se proyectan los palcos, butacas y locales comerciales, dispondrá de los fondos obtenidos por el financiamiento y realizará los pagos necesarios para el desarrollo del Proyecto, todo según instrucciones precisas definidas en el contrato de Fideicomiso referido. La existencia del Fideicomiso y de Peñarol S.A. responde, a los



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



objetivos de blindar jurídicamente de terceros el financiamiento del proyecto así como a las inversiones del público en palcos y butacas.

- (iii)** El Estadio consiste en un proyecto a realizarse en varias etapas, conforme surge del anteproyecto liderado por el Arquitecto Luis Rodríguez Tellado, el cual será construido por una empresa constructora de primera línea en nuestro país, según instrucción del Club Atlético Peñarol.
- (iv)** La Junta Departamental de Montevideo ha resuelto por unanimidad autorizar a la Intendencia de Montevideo aprobar de forma precaria y revocable el Proyecto en los inmuebles referidos del Departamento de Montevideo según decreto 34.925 de fecha 16 de agosto de 2012. Asimismo el Permiso Anticipado de Obra se encuentra en trámite de obtención en la Intendencia de Montevideo.
- (v)** A efectos de asegurar la viabilidad financiera del Proyecto, el Club realizará la venta anticipada de butacas, y/o palcos. A tal fin se ha puesto en marcha un proceso de pre-venta, mediante la firma del contrato respectivo, por parte de aquellos Socios que estén dispuestos a reservarse y adquirir de manera anticipada, el uso y goce de las butacas y/o palcos ofrecida/os según los términos y condiciones aplicables a cada modalidad de venta.
- (vi)** El Contrato y documentos accesorios requeridos están sujetos a las siguientes condiciones suspensivas:
 - a) que se obtengan los permisos de construcción, autorizaciones, habilitaciones y/o procedimientos nacionales, municipales o locales respectiva/os u otros requisitos requeridos por los organismos públicos para el inicio de la construcción del Proyecto;
 - b) que se realice la adquisición de los inmuebles sobre los que se desarrollará el Proyecto conforme a los derechos de opción de compra / compromiso de compraventa que actualmente tiene Peñarol S.A.;
 - c) se logre una pre-venta inicial como monto de ventas mínimo que represente entre el 25% y 30% del valor total del proyecto u otro número similar de adhesiones comprometidas por los contratos respectivos que permitieran el inicio y un proceso razonable de construcción del Proyecto que garantice su culminación a discreción de Peñarol S.A.
 - d) que se obtenga el financiamiento externo requerido para el Proyecto;

Cumplidas las condiciones a que está sujeta la presente reserva, el Contrato se vuelve definitivo y exigible y el Solicitante que se comprometió a su adquisición, deberá abonar el precio menos la seña a cuenta efectuada al momento de la firma de este documento en el plazo de 30 días corridos desde que Peñarol S.A. le notifique al mail denunciado esta circunstancia la que a su vez se publicará en la página web oficial del Club Atlético Peñarol.

PRIMERO: OBJETO: El Solicitante, solicita reserva para su compra y se obliga a adquirir a Peñarol S.A., en las condiciones pactadas en el presente, el derecho exclusivo de uso por el tiempo y condiciones que se dirán y se compromete a pagar el precio cuando Peñarol S.A. se lo requiera conforme las circunstancias previstas e indicadas en el presente contrato, la BUTACA / PALCO establecida en el cuadro inicial del presente.

SEGUNDO: OBLIGACIÓN DE PEÑAROL S.A.: Peñarol S.A. se compromete a reservar a nombre del Socio, la butaca / palco señalada en el cuadro inicial del contrato, por el plazo de 30



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



días corridos a partir de la fecha en que se cumplan las condiciones suspensivas a que está sujeto el presente y se notifique de ello por parte de Peñarol S.A. al Solicitante a la dirección de correo electrónico comunicada por el Solicitante en este Contrato, la cual será carga del Solicitante mantener o comunicar su cambio a Peñarol S.A. Dicho acaecimiento de las condiciones suspensivas también se publicará en la página web oficial del Club Atlético Peñarol y a discreción de Peñarol S.A. podrá publicarse en otro medio masivo de comunicación.

Una vez cumplido con el pago del precio y finalizado el Proyecto, el Socio gozará de la utilización de la butaca / palco respectiva por el plazo correspondiente al tipo de butaca / palco que adquiera (según el detalle establecido en la cláusula Tercero) y a partir de la inauguración oficial del Estadio, en todos los partidos locales abiertos al público en que el Club Atlético Peñarol sea locatario en su Estadio.

Respecto de los partidos internacionales que el Club Atlético Peñarol oficie como locatario, tales como -sin que implique limitación-, los torneos organizados por la Confederación Sudamericana de Fútbol, el Solicitante que hubiera adquirido una butaca tendrá el acceso gratuito a su butaca en la primera fase o fase de grupos de dichos torneos y en las fases siguientes deberá abonar una entrada preferencial obteniendo un 10% adicional de descuento del que se otorgue a los socios del Club Atlético Peñarol para la compra de dichas entradas.

El Solicitante que hubiera adquirido un Palco tendrá acceso gratuito a las competiciones internacionales en que el Club Atlético Peñarol juegue de locatario en el Estadio.

En caso de palcos, el Solicitante tendrá derecho a la utilización de su palco en todo otro espectáculo no deportivo, de cualquier naturaleza que se realizara en el Estadio, previa confirmación del Club Atlético Peñarol el que podrá exigir determinados requisitos según cada caso concreto. Peñarol S.A. ni Club Atlético Peñarol aseguran la visibilidad de los espectáculos ni la orientación de los escenarios lo que podrá variar en cada caso según lo que dispongan los organizadores.

Si por razones de suspensiones que reciba el Estadio o de oportunidad o conveniencia en que el Club Atlético Peñarol decida a su sola discreción jugar como locatario en otro escenario deportivo, el Club Atlético Peñarol definirá en cada caso cómo garantizará el acceso del Solicitante palquista o butaquista a dichos partidos fuera del Estadio en que el Club Atlético Peñarol juegue como locatario, según las disponibilidades y características del escenario elegido. Los Solicitantes que adquieran palcos aceptan desde ya que en estos casos excepcionales no se les otorgará otro palco en un escenario ajeno sino que Peñarol S.A. garantizará el acceso al escenario elegido para el número de personas que corresponda a cada palco del Estadio.

TERCERO: TIPOS DE PALCOS Y BUTACAS

(i) TIPOS DE BUTACAS. A continuación se incluyen los tipos de butacas disponibles en la Tribuna Comercial:

- A) Decenal, el derecho de uso y goce se otorgará por el plazo de 10 años, y podrá ser utilizado por los sucesores del Solicitante, hasta completar dichos 10 años, conforme a los siguientes términos y condiciones. En caso de varios sucesores deberá existir acuerdo entre los presuntos herederos de a quién se le adjudica este derecho lo que deberá acreditarse fehacientemente al Club Atlético Peñarol. Si no se notifica quien será el sucesor que tendrá el derecho de uso de la butaca dentro de un plazo de 5 meses desde la muerte del Solicitante, se extinguirá el derecho a la misma por parte de un sucesor. En cualquier caso el sucesor que continúe el uso de la butaca deberá revestir la calidad de socio del Club Atlético Peñarol.



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



B) Eterna, el derecho de uso y goce se otorgará de forma vitalicia al Solicitante y podrá ser utilizado por sus sucesores según los siguientes términos y condiciones. En caso de varios sucesores deberá existir acuerdo de a quién se le adjudica este derecho lo que deberá acreditarse fehacientemente al Club Atlético Peñarol. Si no se notifica quien será el sucesor que tendrá el derecho de uso de la butaca dentro de un plazo de 10 meses desde la muerte del Solicitante, se extinguirá el derecho a la misma por parte de un sucesor. En cualquier caso el sucesor que continúe el uso de la butaca deberá revestir la calidad de socio del Club Atlético Peñarol.

(ii) PALCOS: Los palcos serán para 16 personas en la Tribuna Comercial y les corresponderán 3 lugares de estacionamiento.

Se adjuntara como Anexo II una descripción o detalle técnico de la butaca o una memoria descriptiva del palco según corresponda a la elección del Solicitante, así como la individualización de los lugares de estacionamiento en caso de corresponder.

Peñarol S.A. permitirá el uso de la butaca/palco que se reserva por el presente, una vez que la misma hubiera sido abonada y que esté construida y debidamente habilitada para su uso. El Solicitante acepta el "Reglamento General de Ingreso y Uso de la Butacas y los Palcos del Estadio del Club Atlético Peñarol" vigente (en adelante el Reglamento), que se adjunta en Anexo I y es parte integrante de este contrato. El Club Atlético Peñarol o Peñarol S.A. se reservan el derecho de modificar o actualizar las veces que sea necesario dicho reglamento, modificaciones que se publicarán en la página web oficial del Club Atlético Peñarol y que el Solicitante por el mero hecho de concurrir al Estadio se entenderá que las ha leído y aceptado.

CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Peñarol S.A. ha fijado el valor del derecho al uso exclusivo de la butaca/palco seleccionado por el Solicitante en el cuadro inicial, en **US\$** _____ (dólares estadounidenses _____) . El Solicitante se obliga a la siguiente forma de pago:

- a) La suma equivalente al 10% del precio que el Solicitante entrega en este acto a Peñarol S.A. a modo de seña a cuenta, la que mantendrá Peñarol S.A. en calidad de depositaria y sin que pueda destinarse a ningún efecto antes de la confirmación de las condiciones suspensivas.
- b) El precio de la butaca / palco, menos el 10% de seña, será exigible al Solicitante dentro de los 30 días siguientes y corridos en que Peñarol S.A. le notifique a la dirección de correo electrónico comunicada por el Solicitante en este Contrato (la cual será carga del Solicitante mantener o comunicar su cambio a Peñarol S.A.) el acaecimiento de las condiciones suspensivas. Dicho acaecimiento de las condiciones suspensivas también se publicará en la página web oficial del Club Atlético Peñarol y a discreción de Peñarol S.A. podrá publicarse en otro medio masivo de comunicación.

Si el precio es abonado al contado se obtendrá un descuento del 5% sobre el valor del pago establecido en este literal.

Peñarol S.A. a su sola discreción podrá otorgar descuentos adicionales por la compra de varios palcos o varias butacas o por grupos familiares, lo que serán debidamente informados en forma previa a la contratación.

El Club Atlético Peñarol a través de Peñarol S.A. podrá financiar la construcción del Estadio y eventualmente la venta del derecho de uso exclusivo sobre butacas y palcos, mediante



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



préstamo bancario con garantía hipotecaria sobre los padrones en los que se desarrolla el Proyecto, lo cual es aceptado por el Solicitante. En tal situación, los inmuebles asiento del Proyecto estarán hipotecados a favor del Banco interviniente.

Peñarol S.A. podrá hacer convenios con entidades de intermediación financiera para que el Solicitante pueda obtener financiamiento para el pago que deberá realizar para la adquisición del palco o butaca.

QUINTO: CONDICIONES SUSPENSIVAS Y PLAZOS ESTIMADOS DE OBRA. Peñarol S.A. se reserva el derecho de establecer el momento de inicio de la obra en el plazo que considere necesario a partir de que se cumplan las condiciones suspensivas detalladas en los literales siguientes. Una vez que se determine el momento de inicio de la obra se estima que la misma tendrá una duración aproximada de 15 meses bajo circunstancias normales.

CONDICIONES SUSPENSIVAS:

- a) que se obtengan los permisos de construcción, autorizaciones, habilitaciones y/o procedimientos nacionales, municipales o locales respectiva/os u otros requisitos requeridos por los organismos públicos para el inicio de la construcción del Proyecto;
- b) que se realice la compra (o se obtengan los derechos de promitente comprador) de los inmuebles detallados sobre los que se desarrollará el Proyecto conforme a los derechos de opción de compra / compromiso de compraventa que actualmente tiene Peñarol S.A.;
- c) se logre una pre-venta inicial como monto de ventas mínimo que represente entre el 25% y 30% del valor total del Proyecto u otro número similar de adhesiones comprometidas por los contratos respectivos que permitieran el inicio y un proceso razonable de construcción del Proyecto que garantice su culminación a discreción de Peñarol S.A.
- d) que se obtenga el financiamiento externo requerido para el Proyecto.

Peñarol S.A. notificará el acaecimiento de las condiciones suspensivas a la dirección de correo electrónico comunicada por el Solicitante en este Contrato (la cual será carga del Solicitante mantener o comunicar su cambio a Peñarol S.A.). Dicho acaecimiento de las condiciones suspensivas también se publicará en la página web oficial del Club Atlético Peñarol y a discreción de Peñarol S.A. podrá publicarse en otro medio masivo de comunicación

Cada parte únicamente podrá rescindir unilateralmente este contrato, en caso de que no se cumplan todas las condiciones suspensivas indicadas en los literales anteriores dentro del plazo de 1 año contado desde la fecha de la firma del presente acuerdo.

La rescisión se hará efectiva con la notificación a la otra parte. Peñarol S.A. le restituirá al Solicitante la suma entregada en calidad de seña sin aplicación de ningún tipo de intereses, y sin que aplique ningún tipo de responsabilidad alguna dentro de los 30 días hábiles desde la fecha de la recepción de la notificación.

SEXTO: CESIÓN DE DERECHOS, MODIFICACIÓN DEL PROYECTO, CAMBIO DE NOMBRE. Peñarol S.A. se reserva la posibilidad de ceder los derechos que surgen del presente contrato de pre-venta a un tercero, a efectos de ejecutar o modificar el Proyecto en la medida en que le sea impuesto por las autoridades municipales o nacionales, o sea razonablemente conveniente para el desarrollo del mismo, así como a modificar el nombre comercial del Estadio, u otras características conforme su conveniencia siempre que no se



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



afecten las características básicas de los palcos o butacas adquiridas. En ese caso lo notificará de manera fehaciente. El Solicitante conoce y acepta esta posibilidad.

SEPTIMO: CARTA DE PAGO POR SEÑA: En garantía del negocio proyectado y en virtud de lo establecido en la cláusula Cuarto a), el Solicitante entrega y/o abona a modo de seña a cuenta del precio en este acto **la suma de US\$ _____ (dólares estadounidenses _____)** a Peñarol S.A., quien recibe y otorga carta de pago por dicha suma.

OCTAVO: SANCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO: Una vez cumplidas las condiciones suspensivas a que está sujeto el presente y comunicadas por Peñarol S.A. en la forma indicada en el presente, si el Solicitante no cumple con su obligación de pago del precio en tiempo y forma según lo establecido en la cláusula cuarto, Peñarol S.A. podrá optar entre: rescindir el presente, no pudiendo el Solicitante reclamar nada a Peñarol S.A. por ningún concepto, o exigir judicialmente a El Solicitante el cumplimiento del mismo, sin perjuicio, en ambos casos de los eventuales daños y perjuicios.

NOVENO: TRANSMISIBILIDAD DE LOS DERECHOS CONFERIDOS POR ESTE CONTRATO Y MANTENIMIENTO DE CALIDAD DE SOCIO:

El solicitante no podrá ceder o transferir el forma alguna ningún derecho que tenga por este contrato sin la previa aprobación de Peñarol S.A. y el Club Atlético Peñarol, la que quedará a exclusivo criterio de las referidas personas jurídicas.

El Solicitante reconoce y declara que los derechos son personalísimos y que requieren en cualquier caso para su explotación la calidad de socio del Club Atlético Peñarol, salvo las excepciones de compra de palcos por empresas o los planes vigentes para empresas de compra de butacas conjuntas.

En caso que el Solicitante se atrase en la cuota de socio del Club Atlético Peñarol en más de 2 cuotas se lo intimará a que regularice la situación de mora y a exclusivo criterio del Club Atlético Peñarol y Peñarol S.A. (en caso de continuar con la administración de la Tribuna Comercial) se podrá declarar como suspendidos el derecho a uso de Palco y butaca. Si el atraso fuera de más de 6 meses se perderá el derecho al uso del palco o butaca.

DÉCIMO: ESTIPULACIONES ESPECIALES: Se conviene especialmente: a) la mora automática por el solo vencimiento de los plazos o por todo acto, hecho u omisión contrario a lo estipulado; b) la validez del telegrama colacionado para las notificaciones o intimaciones, así como la validez de todas las notificaciones o intimaciones al solicitante enviadas por correo electrónico a la siguiente dirección _____ (será obligación del Solicitante notificar fehacientemente del cambio de correo electrónico); c) constituir como domicilio especial a todos los efectos judiciales o extrajudiciales derivados del presente el declarado por el Solicitante en el presente documento; d) la solidaridad y la indivisibilidad de las obligaciones; e) que la información de las partes y del Proyecto incluida en este contrato es Información Confidencial que las partes no podrán revelar y será mantenida en reserva por los suscritos, salvo la información el uso de los datos de los Solicitantes que realice el Club Atlético Peñarol o Peñarol S.A. para el desarrollo, administración y organización del Estadio. Dicha Información Confidencial no será revelada de ninguna forma, en todo o en parte, a ninguna persona física o jurídica; f) que para el momento que Peñarol S.A. ceda sus derechos referentes al Estadio al Club Atlético Peñarol, una vez construido y cancelado el financiamiento, el Club Atlético Peñarol respetará los derechos aquí concedidos al Solicitante y a esos efectos suscribe como ratificante el presente; g) El Solicitante autoriza a _____ - cédula de identidad _____ para el retiro de la documentación acreditante (por ejemplo carnets) para el



CLUB ATLÉTICO PEÑAROL
CAMPEÓN DEL SIGLO



ejercicio de los derechos adquiridos en el presente contrato, si no estableciera una persona a estos efectos únicamente se podrá entregar al Solicitante.

DÉCIMO PRIMERO: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN: Las partes constituyen domicilio donde lo indican en la comparecencia del presente y acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Montevideo, para cualquier divergencia, conflicto y/o ejecución del presente Contrato.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo efecto y tenor, en la ciudad de Montevideo, a los días del mes de agosto de 2012.

p. Complejo Deportivo y Cultural Peñarol S.A.
Juan Pedro Damiani
Presidente

p. Complejo Deportivo y Cultural Peñarol S.A.
Edgar Welker
Vicepresidente

p. Solicitante
Aclaración: _____
C.I. : _____

p. Club Atlético Peñarol
(como ratificante)