

BOLETO DE RESERVA - EDIFICIO GOLDEN RISE – UNIDAD 1310

En la ciudad de **Punta del Este**, departamento de Maldonado, el día **14** de febrero del año 2025, los que suscriben: -----

POR UNA PARTE: “**GEMINAR SOCIEDAD ANÓNIMA**”, persona jurídica hábil y con plazo vigente, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 219590780011, representada en este otorgamiento por el señor **Willian Santiago BONACHEA DEL RÍO**, residente legal uruguayo, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, quien actúa en su calidad de **Presidente** del Directorio, constituyendo domicilio a efectos del presente en el chalet Ibérica, calle Salt Lake esquina Galileo, Punta del Este, domicilio electrónico gerencia@grupocaybo.com (en adelante “**Parte futura Enajenante**”). -----

POR OTRA PARTE: Los cónyuges casados entre sí en únicas nupcias **Gabriel Alberto ABRAHAM PIGRAU** y **Susana Beatriz NUÑEZ VARELA**, orientales, mayor de edad, titulares de la cédula de identidad números 1.793.154-5 y 1.603.288-5 respectivamente, domiciliados en la calle Francisco Soca puerta 1266 apartamento 201 de la ciudad de Montevideo, domicilios electrónicos: gabraham@csi-ing.com y snunezvarela@gmail.com, respectivamente (en adelante “**Parte futura Adquirente**”). -----

CONVIENEN OTORGAR LA PRESENTE RESERVA DE COMPRA. -----

PRIMERO.- Antecedentes.- I) “**GEMINAR S.A.**” es **propietaria** del inmueble ubicado en la manzana catastral 432 de la localidad catastral PUNTA DEL ESTE, departamento de Maldonado, **padrón número once mil setecientos diecisiete (11.717)** -antes padrones números 2827 y 2924- el que según **Plano** de Mensura y Fusión del Ingeniero - Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de julio de 2024, **inscripto** en la Dirección Nacional de Catastro Oficina Delegada de Maldonado con el número 16177, el 13 de setiembre de 2024, se compone de una **superficie** de siete mil doscientos veinte metros con treinta y seis decímetros cuadrados (7220 mts 36 dms2) con **frente** a la Avenida Franklin Delano Roosevelt, también con **frente** a la calle Salt Lake y también con **frente** a la calle Mar de Coral, por ser esquinas. -----

II) En dicho predio “**GEMINAR S.A.**” construirá el Edificio **GOLDEN RISE**, bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 10751, modificativas y concordantes, y según **permiso de construcción** de la Intendencia de Maldonado, recaído en el expediente número 2024-88-01-14191. El proyecto constructivo consta de una Galería Comercial en planta baja y unidades apartamentos en los restantes pisos de la Torre a construirse. -----

SEGUNDO. - Objeto. - I)- El Edificio **GOLDEN RISE** que se construye, es de acuerdo a los planos y proyecto del Arquitecto Guillermo Craviotto y de acuerdo con su memoria descriptiva la que se suscribe simultáneamente con el presente y forma parte de este instrumento. -----

II)- A tales efectos, “**GEMINAR SOCIEDAD ANÓNIMA**” y los cónyuges casados entre sí en únicas nupcias **Gabriel Alberto ABRAHAM PIGRAU** y **Susana Beatriz NUÑEZ VARELA**, **reservan para la venta y su compra la siguiente Unidad de Propiedad Horizontal**, que se prometerá en venta y compra y posteriormente se enajenación y adquisición por título compraventa y modo tracción, libre de embargos, obligaciones, impedimentos y gravámenes de cualquier tipo, a excepción de los resultantes del régimen de propiedad horizontal uruguayo: **unidad mil trescientos diez (1310)**, **empadronada individualmente** con numero **once mil setecientos diecisiete barra mil trescientos diez (11.717/1310)**, **piso trece (13)** **superficie** aproximada sesenta y un metro con sesenta y tres decímetros cuadrados (61,63 mtrs2) y le corresponderá el **uso exclusivo** de la “terrazza R13” con un área libre aproximada de seis metros con cincuenta y nueve decímetros cuadrados (6,59 mts2). ----

III)- La “**Promesa de Compraventa**” se suscribirá en el **plazo máximo de 10 (diez) días** a partir que **GEMINAR S.A.** **cancele e inscriba** la Hipoteca que afecta al padrón matriz objeto del presente, y **contra la entrega de la suma de u\$s 46.360,-** siendo su fecha prevista en **junio del corriente año.-** A tales efectos, dicha inscripción **debe estar calificada en forma definitiva**, y será suficiente como medio de notificación, enviar la misma a los correos electrónicos: escgriffero@gmail.com, GAbrraham@csi-ing.com snunezvarela@gmail.com, **AMBAS PARTES SE OBLIGAN a otorgarla** y se rige de acuerdo al régimen de la ley 8733, modificativas y concordantes, la que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado, conforme a derecho. -----

TERCERO. - Precio. - I) El precio de la Promesa de Compraventa a otorgarse, asciende a la suma de **dólares estadounidenses doscientos treinta y un mil ochocientos**), IVA incluido, el que la parte futura compradora abonará a la parte futura vendedora de la siguiente manera y **mediante depósito o transferencia bancaria** desde la cuenta en dólares estadounidenses número 1416676 del Banco ITAU Uruguay S.A. de Gabriel Alberto ABRAHAM PIGRAU, **a la** cuenta corriente en dólares

estadounidenses número 1937160 del Banco ITAU Uruguay S.A. a nombre de GEMINAR S.A. y cuya constancia de depósito en la referida cuenta bancaria (seguida de la debida acreditación de los fondos) servirá como suficiente carta de pago para la parte adquirente, de conformidad con las disposiciones de la ley 19210 de la siguiente manera: -----

A)- La suma de **US\$ 23.180** (dólares estadounidenses veintitrés mil ciento ochenta) correspondiente al diez por ciento (10%) del precio, que el Sr. Gabriel Alberto ABRAHAM PIGRAU transferirá a GEMINAR S.A. en 3 transferencias, la primera el 14 de Febrero de 2025, la segunda el 15 de Febrero de 2025 y la tercera el 16 de Febrero de 2025. GEMINAR S.A. que asume las obligaciones como **depositario hasta la firma de la Promesa de Compraventa** en concepto de Señal por Reserva de la unidad expresada y el cual **formará parte del precio**. Por dicha cantidad la parte futura vendedora otorga a la futura compradora, carta de pago. -----

B)- La suma de **US\$ 46.360** (dólares estadounidenses cuarenta y seis mil cuatrocientos treinta) correspondiente al treinta por ciento (20%) del precio, que la parte futura compradora abonará simultáneamente con el otorgamiento de la **Promesa de Compraventa** de la unidad expresada. Dicho monto será abonado en las condiciones y plazos ampliamente expresados en la cláusula SEGUNDA literal III)- del presente instrumento. -----

C)- La suma de **US\$ 23.180** (dólares estadounidenses veintitrés mil ciento ochenta) será abonada como **plazo máximo el 30 de abril del 2026**. -----

D)- El saldo, o sea la suma de **US\$ 139.080** (dólares estadounidenses ciento treinta y nueve mil ochenta) serán abonados por la parte futura compradora a la parte futura vendedora a través de transferencia electrónica bancaria en 43 (cuarenta y tres) cuotas mensuales, iguales, mensuales, y consecutivas de **US\$ 3.160** (dólares estadounidenses tres mil ciento sesenta y uno) **cada una**, más 1 cuota de **US\$ 3.200** (dólares estadounidenses tres mil doscientos) venciendo la primera de las mismas a los 30 días de la firma de la **Promesa de Compraventa** referida del presente. -----

Dicho saldo de precio y hasta la entrega de la unidad, **NO devengará interés compensatorio alguno**.
III) La falta de pago del saldo de precio en las fechas estipuladas en el presente, devengará el máximo interés moratorio permitido por las disposiciones legales vigentes al momento del incumplimiento. ----

CUARTO - Otorgamiento de la Promesa. - La **Promesa de Compraventa** del inmueble se otorgará dentro del plazo máximo y en las condiciones y el plazo ampliamente expresados en la cláusula SEGUNDA literal III)- del presente instrumento y que GEMINAR S.A. comunique a la parte futura compradora disponga de la totalidad de la documentación requerida a tales efectos. La **Promesa de Compraventa** a otorgarse contendrá las estipulaciones que resulten del proyecto de Promesa de Compraventa que entregará la futura promitente vendedora a la parte futura compradora como es de uso y costumbre en la venta de edificios en construcción en el Uruguay, a efectos de unificar los derechos y obligaciones de todos los adquirentes de unidades de GOLDEN RISE, y respecto del cual la parte Promitente Compradora acepto los términos y condiciones con la firma del presente. -----

QUINTO. - Entrega de la Unidad. - La **entrega de la unidad** a la parte promitente compradora se realizará en el **cuarto trimestre de año 2028**, más una **prórroga de seis (6) meses más**, a opción exclusiva de "GEMINAR S.A." quien deberá justificar y fundamentar la misma. -----

SEXTO. - Gastos de Ocupación y Escrituración. I) Simultáneamente con la **ocupación de la unidad**, la futura parte promitente compradora se obliga a abonar a la futura parte promitente vendedora, una suma equivalente al **cinco por ciento (5%) del precio de la unidad**, que se destinará a los siguientes rubros: -----

a) equipamiento, mobiliario y decoración de zonas y espacios comunes; jardinería y paisajismo; -----

b) equipamiento de seguridad exigido por Dirección Nacional de Bomberos; entradas de energía eléctrica, agua y teléfono; colector. -----

c)- Asimismo, deberá abonar la suma de **US\$ 1.000-** para integrar el Fondo de Reserva del Edificio. ---

II) Simultáneamente con el otorgamiento de la **escritura de compraventa** del inmueble la parte promitente compradora se obliga a abonar una suma equivalente al **dos por ciento (2%) del precio de la unidad** que se destinará a gastos y honorarios del reglamento de copropiedad y plano de fraccionamiento horizontal del Edificio. -----

SÉPTIMO. - Condiciones. - La Promesa de Compraventa a otorgarse queda sujeta a las siguientes condiciones: -----

a) que los títulos de propiedad del inmueble sean buenos, completos y sin vicio alguno, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, a juicio del Escribano Marcelo Griffero Sanz, Afiliado: 10940-2, contacto: 099117694 - escgriffero@gmail.com, designado por la futura compradora para intervenir en la Promesa de Compraventa; -----

b) a que tanto el inmueble como sus titulares dominiales o de derechos se encuentren libre de embargos, interdicciones y gravámenes; -----

c) a que el inmueble padrón matriz 11.717 no esté sujeto o pendiente de expropiación total o parcial por parte del Estado y/o Municipio. -----

OCTAVO. - Condiciones Resolutorias. - La Promesa de Compraventa queda sujeta a las siguientes condiciones resolutorias up supra mencionadas. Si alguna de estas condiciones no se cumpliera, este Boleto de Reserva se rescindirá de pleno derecho a instancia de GEMINAR S.A., lo que deberá comunicarse por notificación electrónica o por telegrama colacionado, sin responsabilidad ni multa alguna para las partes contratantes, quedando obligada GEMINAR S.A. a devolver al Reservante, la totalidad de las sumas de dinero que hubiera abonado a cuenta del precio convenido por la unidad. -----

NOVENO. - Multa. - I)- La parte que incumpliera las obligaciones emergentes del presente deberá abonar a la otra, en concepto de pena por el incumplimiento, la suma de **dólares estadounidenses veintitrés mil ciento ochenta dólares (u\$s 23.180, -)** quedando comprendidos en dicha suma los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. **II)-** Si el incumplimiento fuera de la **parte futura adquirente**, ésta perderá de pleno derecho la suma entregada como seña a "GEMINAR S.A.." quedando para esta sociedad dicha suma en carácter de indemnización y pago de la multa pactada, sin trámite judicial o extrajudicial alguno, lo que desde ya es consentido por la parte compradora. El excedente le será devuelto por GEMINAR S.A. **III)-** Si el incumplimiento fuera de "**GEMINAR S.A.**" deberá abonar una suma igual a la parte adquirente en carácter de indemnización y pago de la multa pactada más la devolución de la seña ya entregada por la parte futura compradora. **IV)-** En todos los casos la suma abonada como multa será comprensiva de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. Quedando las partes inhabilitadas para accionar por cualquier daño perjuicio o indemnización de cualquier naturaleza, con la sola excepción de la multa anteriormente expuesta. -----

DÉCIMO. - Reserva de Derechos de GEMINAR S.A. - "GEMINAR S.A." se reserva: -----

a) el derecho a construir todos los pisos que la Intendencia de Maldonado autorice en el Edificio GOLDEN RISE; -----

b) el derecho a modificar los planos de la Torre, siempre que no se modifique la unidad Reservada por el presente, ya sea por exigencias de las autoridades pertinentes o por razones de índole práctica o estética; -----

c) a modificar alguno de los materiales explicitados en la memoria descriptiva por razones de escasez en el mercado o de falta de producción del mismo, pero deberá sustituirse por uno de igual o mejor calidad; -----

d) a reparcelar el terreno padrón 11.717 ya sea quitando o agregando superficie al mismo, pero manteniendo y sin afectar la superficie edificable de acuerdo al plano proyecto mencionado; -----

e) a solicitar asistencia financiera o préstamo bancario para la construcción de la torre proyectada, pudiendo adoptar para la misma el régimen legal que corresponda a esos efectos, sin limitación de clase alguna, lo que desde ya es consentido por la parte adquirente. -----

DECIMO PRIMERO.- Estipulaciones Especiales.- Se pacta expresamente: a) que la mora operará de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna, por el sólo vencimiento de los plazos pactados o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho contrario a lo estipulado en el presente; b) la indivisibilidad y solidaridad de las obligaciones; c) la **validez de las notificaciones electrónicas** en los domicilios electrónicos constituidos en el presente y por telegrama colacionado; d) que los domicilios declarados en el presente se consideran domicilios especiales y constituidos a todos los efectos judiciales o extrajudiciales de este contrato; e) todos los gastos y honorarios, costos y costos que se originen por incumplimiento al presente contrato serán de cuenta y cargo de la parte cuyo incumplimiento haya dado origen a la gestión; f) que las partes reconocen y aceptan la jurisdicción de los Juzgados de la ciudad de Maldonado para toda controversia vinculada con el presente; g) es de conocimiento de las partes que los equipamientos y elementos de decoración que aparecen en folletería de venta, renders, maquetas y en cualquier otro elemento promocional NO forman parte del objeto de esta Reserva. -----

DECIMO SEGUNDO. - Hipoteca. - La parte futura compradora declara conocer y aceptar la existencia de una hipoteca que grava el padrón matriz, la que "GEMINAR S.A." se obliga a cancelar con anterioridad al mes de junio de 2025. A partir de dicha fecha, y una vez comunicada se suscribirá la Promesa de Compraventa referida. -----

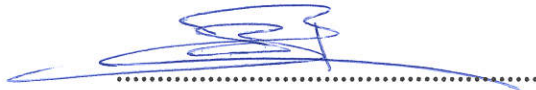
DÉCIMO TERCERO.- Intermediario.- Interviene en esta operación Homein Punta del Este, quien percibirá por la parte compradora, la comisión del 1% mas iva sobre el precio de venta del inmueble.

95-22 126

Reserva de Derechos

95-22 126

DÉCIMO CUARTO.- Impuestos y Gastos.- a) Los gastos y honorarios que genere la promesa de compraventa a otorgarse será de cuenta y cargo de la parte promitente compradora.- b) El impuesto a las transmisiones patrimoniales será abonado por mitades por ambas partes, conforme a derecho.-----
Se firman tres ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados. -----



p.p. GEMINAR S.A.
Willian Santiago BONACHEA DEL RÍO
Presidente



Gabriel Alberto ABRAHAM PIGRAU

.....
Susana Beatriz NUÑEZ VARELA

