

Hr No 307219



ESC. ANA MARGARITA DUASO PEREZ - 07663/1

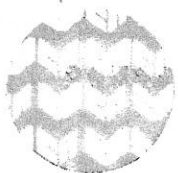
No. 39.- Promesa de Compraventa.- Por Roberto Teófilo Levi y otra con **"Geminar S.A."**- En la ciudad de Maldonado, el día cinco de mayo del año dos mil veinticinco, ante mí, Ana Margarita Duaso, Escribana, comparecen: **POR UNA PARTE:** El señor **ROBERTO TEÓFILO LEVI**, argentino, mayor de edad, titular del documento de identidad argentino número M 4.447.151, casado en únicas nupcias con Estela Neumman, quien actúa en este otorgamiento **por sí y en calidad de mandatario**, en nombre y representación de **ESTELA NEUMMAN**, argentina, mayor de edad, titular del documento de identidad argentino número 6.238.357, constituyendo domicilio a efectos del presente en casa "Al Agua Pato", Avenida Shakespeare entre calles Ovidio y Horacio, Punta del Este.-----

Y POR OTRA PARTE: 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 este otorgamiento en su calidad de Presidente del Directorio, en nombre y representación de **"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, constituyendo domicilio a efectos del presente en el chalet Ibérica, calle Salt Lake esquina Galileo, Punta del Este.-----

Y para que lo consigne en éste, mi Protocolo, expresan que: PRIMERO.- Objeto.- Los señores Roberto Teófilo Levi y Estela Neumman **prometen vender** – libre de ocupantes, embargos, obligaciones y toda clase de afectaciones y gravámenes – a la entidad **"GEMINAR SOCIEDAD ANÓNIMA"**, la que en tales conceptos **promete comprar**, la propiedad y posesión del siguiente inmueble: Solar de terreno con las construcciones y demás mejoras que le acceden, ubicado en la manzana catastral 432 de la localidad catastral Punta del Este, departamento de Maldonado, **Padrón número DOS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO (2.925)**, el que según plano del

Agrimensor Walter de León Cáceres de enero de 1966, inscripto en la Oficina de Catastro de Maldonado con el número 5349, el 26 de agosto de 1969 se señala como solar 8, tiene una superficie de seiscientos treinta metros (630 metros) y se deslinda así: al Noroeste, 18 metros de frente a Calle Número 1 de 17 Metros; al Noreste, 45,71 metros lindando con el padrón 2924; al Sureste, 10 metros lindando con el padrón 2827; y al Suroeste, 45 metros lindando con el solar 9.-----

SEGUNDO.- Precio.- El precio de la Compraventa prometida es la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 450.000-)**, que se integrará de la siguiente manera: **I)** Con la suma de **veintiocho mil ochocientos dólares estadounidenses (U\$S 28.800-)** que la parte promitente compradora abona en este acto en efectivo, suma que la parte promitente vendedora cuenta y recibe de conformidad. **II)** Con la suma de **ciento setenta y un mil doscientos dólares estadounidenses (U\$S 171.200-)** que la parte promitente compradora abona mediante la entrega de los siguientes títulos valores: **a)** letra de cambio cruzada, serie 02 número 323649 emitida por el Banco ITAU a nombre de Javier Adrián Giangarelli, debidamente endosada, por la suma de U\$S 45.000- (cuarenta y cinco mil dólares estadounidenses); **b)** letra de cambio cruzada, serie 62 número 351432 emitida por el Banco República a nombre de Patricia Sara Rodríguez Levy, debidamente endosada, por la suma de U\$S 37.500- (treinta y siete mil quinientos dólares estadounidenses); **c)** letra de cambio cruzada, serie 02 número 330568 emitida por el Banco ITAU a nombre de Liliana Rodríguez Levy, debidamente endosada, por la suma de U\$S 66.300- (sesenta y seis mil trescientos dólares estadounidenses); **d)** cheque de pago diferido serie 72 número 963926 del Banco Santander S.A. librado por Geminar S.A. en el día de hoy, por la suma de U\$S 10.000- (diez mil dólares estadounidenses), pagadero desde el día de hoy; **e)** cheque de pago diferido serie 72 número 963927 del Banco Santander

**Hr N° 307220**

ESC. ANA MARGARITA DUASO PEREZ - 07663/1

S.A. librado por Geminar S.A. en el día de hoy, por la suma de U\$S 12.400- (doce mil cuatrocientos dólares estadounidenses), pagadero desde el día de hoy. Las partes otorgan novación de las obligaciones quedando subsistentes únicamente las acciones cambiarias emergentes de los referidos títulos valores. **III)** Monto total abonado: U\$S 200.000- (doscientos mil dólares estadounidenses). **IV)** En consecuencia, los señores Roberto Teófilo Levi y Estela Neumman otorgan a "GEMINAR S.A." **formal y eficaz carta de pago por la suma de doscientos mil dólares estadounidenses (U\$S 200.000).**

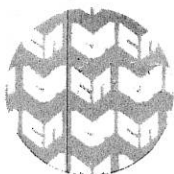
II) El saldo, esto es la suma de **doscientos cincuenta mil dólares estadounidenses (U\$S 250.000-)** se abonará en 10 cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas de veinticinco mil dólares estadounidenses (**U\$S 25.000-**) **cada una**, venciendo la primera de las mismas el día 5 de junio del presente año 2025 y la última el día 5 de marzo de 2026, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de Compraventa del inmueble.-----

TERCERO.- Estipulaciones relativas al Saldo de Precio.- Las partes convienen: **I)** Que el saldo de precio pendiente de pago deberá abonarse mediante transferencia o acreditación de fondos en la **cuenta dólares número 212738 del Banco HSBC a nombre de Angeles Levi.** La constancia de depósito en la referida cuenta bancaria, seguida de la debida acreditación de los fondos, servirá como suficiente recibo y carta de pago para la parte deudora, de conformidad con las disposiciones de la ley 19210 y concordantes. **II)** Los pagos que realice la parte deudora deberán ser siempre en dólares norteamericanos, con exclusión de cualquier otra especie. Si esto último no fuera posible en mérito a leyes o resoluciones futuras que compulsivamente obligaran a la parte acreedora a recibir en moneda distinta, la parte promitente vendedora se reserva el derecho de convertir el capital adeudado e intereses y toda suma adeudada por este contrato en unidades indexadas, tomando la cotización del dólar y la unidad indexada al

tipo de cambio del mercado libre vendedor de la Banca Oficial o del último día hábil, previo a la disposición de la conversión por la autoridad competente. **III)** El no pago de una (1) cuota del saldo de precio, en la fecha convenida, así como en caso de gravamen del inmueble, concurso, quiebra, liquidación judicial del deudor o cualquier tipo de convocatoria a acreedores o por la promoción de medidas similares contra la parte deudora, producirá la caducidad de los plazos acordados, haciéndose exigible la totalidad de lo adeudado. **IV)** A toda suma adeudada y no pagada a su vencimiento, esto es cuotas vencidas e impagas, según lo dispuesto en el artículo 3 de la ley 18.212, se le aplicará un interés moratorio del nueve por ciento (9,00%) tasa efectiva anual; el que será calculado sobre el monto del saldo de precio vencido e impago, desde la fecha de vencimiento de la cuota respectiva y hasta su efectivo pago. **V)** La última cuota del saldo de precio deberá abonarse simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de Compraventa del inmueble.-----

CUARTO.- Entrega del Inmueble.- La entrega del inmueble a la parte promitente compradora se realizará el día de hoy. En consecuencia, todos los gastos, consumos e impuestos generados por el mismo hasta la fecha de la entrega serán de cuenta y cargo de la parte promitente vendedora, aún cuando su exigibilidad sea posterior a este otorgamiento. Asimismo, los impuestos, consumos y demás gastos que se generen a partir del día de hoy, serán de cuenta y cargo de la parte promitente compradora, conforme a derecho.-----

QUINTO.- Escrituración y Pago del Saldo de Precio.- La escritura de Compraventa del inmueble a favor de la parte promitente compradora se otorgará, en las ciudades de Punta del Este o Maldonado, simultáneamente con la cancelación total del precio de esta Promesa de Compraventa.-----



Hs N° 141221



ESC. ANA MARGARITA DUASO PEREZ - 07663/1

SEXTO.- Obligaciones de la Parte Promitente Compradora.- La parte promitente compradora se obliga a: **I)** Abonar la totalidad del saldo de precio de la presente promesa de compraventa y otorgar la escritura de Compraventa definitiva; **II)** No realizar demoliciones en el inmueble objeto de la presente, hasta que se haya abonado la cuota 8 del saldo de precio. **III)** En caso de hacer reformas o demoliciones en el inmueble queda especialmente obligada a abonar los aportes correspondientes a dichas obras al Banco de Previsión Social.-----

SÉPTIMO.- Cláusula Penal.- La parte que incumpliera las obligaciones pactadas en el presente deberá abonar a la otra en concepto de multa la suma de CIEN MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 100.000.-). En caso de incumplimiento, la parte perjudicada podrá optar entre solicitar judicialmente la rescisión de este contrato o el cumplimiento forzado del mismo, quedando obligada la parte incumplidora a abonar en cualquiera de los dos casos y, en forma acumulativa, la multa pactada en el presente. Si el importe resultante excediera el máximo permitido por la ley 18212, la misma será reducida hasta el máximo autorizado por dicha ley.-----

OCTAVO.- Descartes y cancelación de inscripciones.- Si al momento de la escritura definitiva de los certificados de los registros públicos pertinentes surgieran inscripciones que afectaran al inmueble objeto del presente o a sus titulares actuales o anteriores que afectaran el presente negocio, la parte promitente vendedora se obliga a realizar los correspondientes descartes, o a cancelar las inscripciones, todo ello en un plazo de 20 días a partir de la notificación auténtica que a tales efectos se les realice.-----

NOVENO.- Escrituración Judicial.- Si la parte promitente compradora no pudiera escriturar el bien por resistencia o imposibilidad de la parte promitente vendedora, y hubiera que recurrir a la escrituración judicial del inmueble objeto del presente, serán de cuenta y cargo de la parte promitente vendedora los gastos y honorarios de Abogado



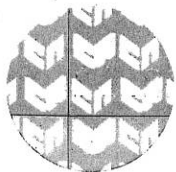
09 ABR 2025

que dicha escrituración origine. La parte promitente compradora queda facultada desde ya, a descontar del saldo de precio a consignar judicialmente, las sumas de dinero correspondientes a honorarios y gastos de escrituración judicial.-----

DÉCIMO.- Estipulaciones Varias.- Las partes convienen y aceptan: **I)** La validez de las notificaciones por telegrama colacionado y al domicilio electrónico y teléfono consignados en el presente. **II)** Constituir como domicilios especiales a todos los efectos de este contrato, los indicados como suyos en la comparecencia. **III)** Que las obligaciones contraídas en el presente son solidarias e indivisibles hasta su total extinción. **IV)** La jurisdicción de los Juzgados de Maldonado para toda contienda o litigio que pudiera derivar de este contrato. **V)** Que la mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial 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 contrato.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Conocimiento.- Las partes declaran conocer y aceptar las disposiciones de la ley 8733, modificativas y concordantes y acuerdan en inscribir la presente Promesa de Compraventa en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- Declaraciones.- La parte promitente vendedora declara bajo juramento: a) no ser contribuyente del Banco de Previsión Social ni del Impuesto al Patrimonio; b) no ser contribuyente de IRAE ni IMEBA, por lo que no le corresponde la obtención del certificado único departamental; c) que las construcciones existentes en el inmueble son muy anteriores al año 2012 y que, con posterioridad, no se realizaron en el mismo reformas ni modificaciones. d) a los efectos del impuesto a la renta creado por la ley 18083, que optan por el sistema de pago de renta ficta.-----

**Hs N° 141222**

ESC. ANA MARGARITA DUASO PEREZ - 07663/1

Y yo, la Escribana autorizante, hago constar que: A) Conozco a los comparecientes.-

B) Control de Poder.- El señor Roberto Teófilo Levi actúa en este otorgamiento por sí y en representación de la señora **Estela Neumann** en virtud del Poder Especial que esta le confirió, en escritura autorizada por el Escribano Leonardo P. Goldsztein, en la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, el día 9 de diciembre de 2024, el que fue debidamente legalizado, apostillado y protocolizado por la Escribana Ana Margarita Duaso el día 22 de febrero del presente año. El mismo, tiene facultades suficientes para este otorgamiento y se encuentra vigente al día de hoy, según información registral que tengo a la vista.-----

C) Control de Sociedad.- a) La sociedad "**GEMINAR S.A.**" fue constituida en la ciudad de Montevideo, el 7 de noviembre de 2023, como sociedad anónima con acciones nominativas endosables, por un plazo de 100 años. Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 30 de noviembre de 2023, inscriptos en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 22764, el 13 de diciembre de 2023, y debidamente publicados en Diario Oficial y El Herald Capitalino, los días 10 y 15 de enero de 2024, respectivamente. b) Según dichos Estatutos (artículo 24) la representación legal de la sociedad corresponde al Presidente o Vicepresidente del Directorio, indistintamente, a dos directores actuando conjuntamente o al Administrador. c) Del artículo 25 de los Estatutos resulta que el Administrador o el Directorio tienen ilimitadas facultades para la administración de la sociedad y la disposición de sus bienes. c) En Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada en Montevideo, el 28 de febrero de 2024, fue electo Presidente y único integrante del Directorio de "**GEMINAR S.A.**" el señor **Willian Santiago Bonachea del Río**, cargo que ocupa al día de hoy, por lo que representa válidamente y conforme a derecho a la sociedad sin ningún tipo de limitación o restricción.- d) **Ley 17904.-** La sociedad

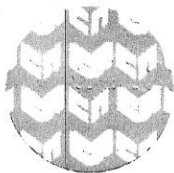
otorgó la Declaratoria prescripta por la Ley 17904 en la ciudad de Montevideo, el día 28 de febrero de 2024, en documento privado cuyas firmas certificó y el que protocolizó la Escribana Lucía Evangelina Acosta Silveira, el que fue inscripto en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio, con el número 3554, el 7 de marzo de 2024. e) **Leyes 18930 y 19484.-** La sociedad dio cumplimiento a las leyes 18930 y 19484, habiendo comunicado accionistas y beneficiarios finales al Banco Central del Uruguay, según resulta del Certificado de Recepción emitido por dicho organismo el día 7 de marzo de 2024, número 8236095, habiendo declarado el representante de la sociedad que con posterioridad a dicha comunicación no ha habido modificaciones en la titularidad del capital accionario ni en los beneficiarios finales de la sociedad-----

D) Procedencia.- El señor Roberto Teófilo Levi, casado en únicas nupcias con Estela Neumann, hubo el inmueble objeto de la presente por título compraventa y modo tradición de “Ensenada Sociedad Anónima”, según escritura autorizada por el Escribano Luis Humberto Buroni Alberro, el 12 de junio de 1972, la que fue inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado, con el número 907 al folio 257 del libro 1, el 4 de julio de 1972.-----

E) Contribución Inmobiliaria.- Por el inmueble se abonó la contribución inmobiliaria por todo el año 2025.-----

F) Impuesto de Enseñanza Primaria.- Se controlará por certificado notarial adjunto.-----

G) Construcciones.- Las construcciones existentes en el inmueble fueron autorizadas por la Intendencia de Maldonado según expediente de construcción número 7376/2/91, habiendo sido habilitadas por dicho organismo según certificado de habilitación final número 4755 de fecha 28 de enero de 1993.-----



Hs N° 141223



ESC. ANA MARGARITA DUASO PEREZ - 07663/1

- H) Ley 18308.- La Intendencia Municipal de Maldonado no hizo uso del derecho de preferencia que le confiere el artículo 66 de la ley 18308, según constancia número 56262 expedida el día 5 de marzo del presente año, que tengo a la vista.-----
- I) Valor Catastral.- El valor catastral del inmueble es de pesos uruguayos 5.290.026- según cédula catastral que tengo a la vista. Dicha cédula cuenta con caracterización urbana según las disposiciones de la ley 17296 en la redacción dada por el artículo 125 de la ley 19996.-----
- J) Dólar.- La cotización del dólar estadounidense al día de hoy es de pesos uruguayos 40,50- por cada dólar.-----
- K) Ley 18840.- No corresponde el control del certificado exigido por la ley 18840 por no ser el presente contrato una enajenación, artículo 15 de la referida ley.-----
- L) Ley 18.494.- He aplicado medidas de debida diligencia de acuerdo a lo exigido por la ley 18.494 y el artículo 9 del decreto 355/10.-----
- M) Prevengo la inscripción de las primeras copias que de esta escritura expida en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Maldonado a la brevedad.-----
- N) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben con sus firmas habituales.-----
- O) Esta escritura sigue inmediatamente a la número 38, de Compraventa, extendida el día 2 de mayo, del folio 114 al folio 118.-

