



Hq N° 757604



ESC. ANA ELENA FERREIRA - 13403/6

MUTUO CON PRENDA DE DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR.

POR EUGENIO SANGIORGI CON PILAR CALIZ MONTORO. En la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, el 5 de ~~Febrero~~ de 2025, comparecen:

POR UNA PARTE: Agustina D'Angelo Dobal, uruguaya, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.642.787-0 y *quien lo hace en su calidad de apoderada y en nombre y representación* de **Eugenio SANGIORGI**, de quien dice es argentino,

mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 4.398.092, divorciado de sus primeras nupcias de Mercedes Zavalía y con domicilio a estos efectos en la calle Brandzen número 1961 escritorio 403 de la ciudad de Montevideo; en adelante también la "Parte Acreedora". **POR OTRA PARTE:** Willian

Santiago Bonachea, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, quien actúa en este otorgamiento *en su calidad de apoderado general y en nombre y representación* de **Pilar CALIZ MONTORO**, de quien dice es de

nacionalidad española, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad (D.N.I.) número 39.176.017-W y del pasaporte español número AAA382349, de estado civil divorciada de sus únicas nupcias con Willian Santiago Bonachea y constituyendo domicilio a efectos del presente en la Salt Lake esquina Galileo, Cantegril, Punta del Este; en adelante también la "Parte Deudora y Dadora Prendaria". **Y DICEN QUE:**

PRIMERO: **MUTUO:** **Eugenio Sangiorgi**, por intermedio de su representante, da en préstamo o mutuo en este acto a **Pilar Cáliz Montoro**, quien recibe en ese concepto la suma de **noventa mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 90.000)**. **Pilar Cáliz Montoro**, se compromete a abonar dicho importe dentro de dos (2) años a contar de hoy. La tasa del interés compensatorio a aplicar será del 12% anual lineal, pagadero mensualmente en cuotas iguales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta (30) días contados a partir de hoy y así sucesivamente; siendo que este es un

préstamo consumo. Los pagos, tanto del capital como de los intereses pactados los efectuará la Parte Deudora en el BANCO ITAU - CUENTA 7860708; sirviendo los comprobantes de depósito y/o transferencia bancaria en cada oportunidad como suficiente recibo de pago. La Parte Deudora, podrá cancelar la deuda contraída anticipadamente en cualquier momento, en forma total o parcial, sirviendo la boleta de depósito como suficiente recibo de pago. Pero si lo hace dentro de los primeros seis (6) meses a contar de este otorgamiento deberá abonar seis (6) meses de interés compensatorio. **SEGUNDO:** En garantía de todas y cada una de las obligaciones que ha contraído o contraiga en el futuro **Pilar Cáliz Montoro, con Eugenio Sangiorgi**, asimismo con más sus intereses, impuestos, honorarios y todo otro gasto que se genere, incluso los derivados de las gestiones judiciales o extrajudiciales de cobro, sus prórrogas o renovaciones si las hubiere **Pilar Cáliz Montoro**, constituye **prenda de derechos de promitente comprador** libre de obligaciones, leasing, embargos y gravámenes a favor de **Eugenio Sangiorgi**, quien por intermedio de su representante, acepta, sobre el siguiente bien inmueble: **Unidad departamento QUINIENTOS CUATRO (504) empadronada individualmente con el número ONCE MIL SETECIENTOS DIECISIETE barra QUINIENTOS CUATRO (11.717/504)**, la que, según plano proyecto de mensura y fraccionamiento horizontal del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de noviembre de 2024, se ubicará en el Piso CINCO (5), a cota vertical más 14 metros 86 centímetros, tendrá una superficie de cuarenta y un metros noventa y ocho decímetros (41 metros 98 decímetros). Le corresponde a esta unidad el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: "Terraza L5", con una superficie de tres metros sesenta y siete decímetros (3 metros 67 decímetros) y **Cochera número A Ciento veintiséis (A 126)** ubicada en planta Subsuelo 1 (SS1), a cota vertical menos 2 metros 70 centímetros, señalado como Cochera "OS1". Dicha unidad formará parte del



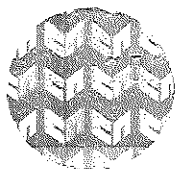
Hq N° 757605



ESC. ANA ELENA FERREIRA - 13403/6

Edificio a denominarse "GOLDEN RISE", en construcción sobre un solar de terreno, 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 2.827 y 2.924 -, el cual, 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 16.177 el 13 de setiembre de 2024, tiene una superficie de siete mil doscientos veinte metros y treinta y seis decímetros (7.220 metros 36 decímetros), y se deslinda así: al Noreste, línea ligeramente curva de 125 metros de frente a calle Mar de Coral; al Sureste, 100 metros 94 centímetros de frente a calle Salt Lake; al Suroeste, 50 metros de frente a Avenida Roosevelt; al Noroeste, dos tramos rectos el primero de 54 metros lindando con los padrones 11.448 y 2.925; y el segundo de 45 metros 65 centímetros lindando con el padrón 2.925; y al Norte, 69 metros 79 centímetros limitando con los padrones 8.910 y 11.282; en adelante también llamada la "Unidad" o el "Inmueble". **TERCERO:** **Pilar Cáliz Montoro**, se obliga especialmente a: **a)** asegurar el Inmueble objeto de la prenda y mantener el seguro vigente, por responsabilidad civil, hurto, daño propio y en general por todo riesgo, por la cantidad máxima que exija la aseguradora; **b)** pagar puntualmente las primas de dicho seguro; **c)** cuidar y mantener en perfecto estado de conservación el bien prendado, dando cuenta a la Parte Acreedora de cualquier novedad que se produzca al respecto; **d)** permitir a la Parte Acreedora la inspección del bien prendado, por las personas que esta indique mediante simple carta autorización; **e)** a no modificar o alterar la estructura, constitución, forma o dimensiones del Inmueble, sin consentimiento por escrito de la Parte Acreedora. Realizar todas las mejoras que fueren ordenadas por las autoridades competentes y presentar a la Parte Acreedora los comprobantes que justifiquen su

realización y pago cuando ésta lo solicite; f) No enajenar, permutar, gravar, etcétera el bien prendado ni aportar, ni conceder a terceros la propiedad o uso a ningún título y por ningún modo y no percibir por adelantado frutos o rentas, ni ceder el derecho a percibirlos. Pagar la contribución inmobiliaria, gastos comunes y demás impuestos nacionales y/o tasas municipales que graven y/o afecten a la unidad objeto de la presente; g) Dejar depositado en poder de Estudio D'Angelo, los títulos de propiedad del bien prendado hasta su cancelación y faculta desde ya a dicho Estudio a entregarlos directamente a la Parte Acreedora para el caso de ejecución. La falta de cumplimiento de la Parte Deudora de cualquiera de las obligaciones aquí estipuladas dará derecho a la Parte Acreedora a considerar vencidos los plazos de este contrato sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de tipo y/o clase alguna. **CUARTO**: Se pacta la indivisibilidad del objeto y solidaridad de las obligaciones. Se pacta un interés moratorio del máximo interés legal establecido en plaza desde la exigibilidad de la suma adeudada hasta su efectivo pago. **QUINTO**: Son de cargo de la Parte Deudora, los gastos de conservación, así como todo tributo que grave o llegase a gravar esta clase de negocios o su documentación y que la ley establezca, quedando facultada la Parte Acreedora para pagarlos y solicitar su reembolso a la Parte Deudora. **SEXTO**: La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la Parte Deudora, en la forma y en los plazos pactados dará derecho a la Parte Acreedora a ejecutar la prenda constituida o cualquier otro bien embargable de la misma. La Parte Acreedora queda autorizada expresamente a realizar la ejecución de la prenda conforme a las leyes vigentes (Ley 17.228, modificativas y concordantes). **SEPTIMO**: La mora se producirá de pleno derecho por el sólo vencimiento de los términos acordados, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna. **OCTAVO**: Se pacta: a) como domicilios especiales los referidos como respectivamente suyos en la comparecencia;



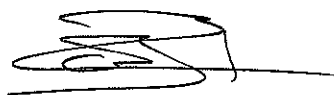
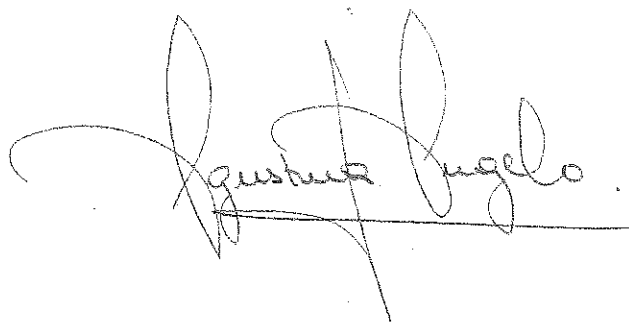
Hq N° 757606

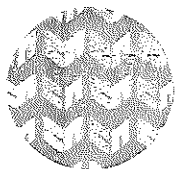


ESC. ANA ELENA FERREIRA - 13403/6

b) la validez del telegrama colacionado como medio fehaciente de notificación entre las partes. **NOVENO:** Serán de cargo de la Parte Deudora no solo el pago de los tributos, costas, costos, daños y perjuicios, honorarios y demás gastos que la cobranza judicial o extrajudicial pudiese ocasionar por falta de pago de cualquier suma de dinero, ya sea por capital o sus intereses, sumas que se deducirán de la ejecución de la prenda, sino también el pago de todo impuesto, tasa o contribución que grave actualmente o en el futuro operaciones de esta naturaleza, y también los de la cancelación de la prenda y carta de pago en su oportunidad y los de adjudicación de los bienes prendados por falta de pago a la Parte Acreedora, en caso de ser necesario. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, serán de cuenta de la Parte Acreedora, todas las comisiones bancarias que se devenguen por cualquier concepto, ya sean y a modo de ejemplo, transferencias, depósitos, gastos administrativos, etcétera. **DECIMO:** Para los casos de ejecución, la Parte Deudora renuncia a todos los trámites, términos y beneficios del juicio ejecutivo, consintiendo que el bien prendado sea vendido en remate público, con o sin tasación, con base o sin ella, por el rematador y en el lugar y fecha que indique; y de iniciar la ejecución embargando todos los bienes embargables de la Parte Deudora y especialmente el bien prendado; y seguir todos los trámites del juicio ejecutivo o separarse de ellos cuando lo desee. **DECIMO PRIMERO:** Se pacta la solidaridad activa y pasiva, la indivisibilidad de las obligaciones, la renuncia al beneficio de excusión, división y cualquier otra excepción respecto de las obligaciones contraídas. **DECIMO SEGUNDO:** La Parte Deudora declara que el bien prendado no está dado en arrendamiento ni comodato. La Parte Deudora no podrá arrendar el bien, ni darlo en anticresis sin consentimiento previo y por escrito de la Parte Acreedora. **DECIMO TERCERO:** Si la Parte Deudora cae en mora, concurso o en caso de quiebra, concordato o medidas similares contra la misma, o fallecimiento ausencia o incapacidad

de la Parte Deudora o si el bien prendado fuera embargado caducarán los plazos y será exigible la totalidad de la deuda vencida y aun la pendiente y ejecutable la prenda. Las partes acuerdan la prórroga de competencia para ante el juzgado que la Parte Acreedora elija para ejecutar el crédito. Para el caso de concurso declaran las partes que no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 68 numeral 5° por cuanto en ese solo aspecto y tal cual prescribe el artículo 241 de la ley 18.387, (concordantes y modificativas) el contrato se rige por la ley de Delaware. **DECIMO CUARTO:** Ningún acto, omisión, retardo, o transcurso del tiempo podrá interpretarse como renuncia, o desistimiento a los derechos de la Parte Acreedora, los derechos y acciones se reputarán acumulativos y podrán ejercerse a elección de la misma conjunta o separadamente. **DECIMO QUINTO:** Las partes solicitan la certificación de las firmas puestas al pie del presente documento.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line at the end.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustavo Puelo', with a horizontal line underneath.



Hq N° 757607

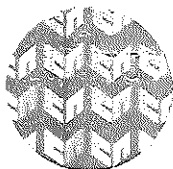


ESC. ANA ELENA FERREIRA - 13403/6

ANA ELENA FERREIRA, ESCRIBANA, CERTIFICO QUE: I) Las firmas que anteceden y lucen en el Mutuo con Prenda de Derechos de Promitente Comprador que precede de fecha de hoy, son auténticas, fueron puestas en mi presencia y pertenecen a las personas hábiles y de mi conocimiento, Agustina D'Angelo Dobal, uruguaya, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.642.787-0 y quien lo hace en su calidad de apoderada y en nombre y representación de **Eugenio SANGIORGI**, de quien dice es argentino, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 4.398.092, divorciado de sus primeras nupcias de Mercedes Zavalía y con domicilio a estos efectos en la calle Brandzen número 1961 escritorio 403 de la ciudad de Montevideo y Willian Santiago Bonachea, mayor de edad, titular de la cédula de identidad uruguaya número 6.130.618-4, quien actúa en este otorgamiento en su calidad de apoderado general y en nombre y representación de **Pilar CALIZ MONTORO**, de quien dice es de nacionalidad española, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad (D.N.I.) número 39.176.017-W y del pasaporte español número AAA382349, de estado civil divorciada de sus únicas nupcias con Willian Santiago Bonachea y constituyendo domicilio a efectos del presente en la Salt Lake esquina Galileo, Cantegril, Punta del Este; a quienes previa lectura que del mismo les realicé lo otorgaron y suscribieron en mi

presencia expresando hacerlo con sus firmas habituales. **II)** Willian Santiago Bonachea del Río, acredita la representación que invoca con el primer testimonio de la protocolización del poder especial que en la localidad de Olesa de Monstsserat; Barcelona, España el 14 de marzo de 2011, ante el Notario Leopoldo García Oquendo y que le confiriera Pilar Cáliz Montoro, el que debidamente legalizado, fue protocolizado en Maldonado el 2 de abril de 2011 por la Escribana Margarita Duaso, el que se encuentra vigente y habilita para la presente operación.

III) Willian Santiago Bonachea y Pilar Cáliz Montoro se divorciaron según sentencia número 401/2016 dictada en el Juzgado de Primera Instancia 7 Martorell, Barcelona, España, lo que debidamente legalizado y apostillado fue inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales Sección Regímenes Matrimoniales con el numero 28.406 el 19 de julio de 2017. **IV)** Agustina D'Angelo Dobal, acredita la representación que invoca con la primera copia del Poder General de Administración, Afectación, Disposición y para Pleitos que, en la ciudad de Montevideo, el 16 de noviembre de 2017 autorizó la Escribana Florencia Sánchez, por el cual Eugenio Sangiorgi le confiriera poder general, con las más amplias facultades, el que se encuentra vigente al día de hoy y contiene facultades suficientes para otorgamientos como el presente. **V)** Los derechos de promitente comprador que por

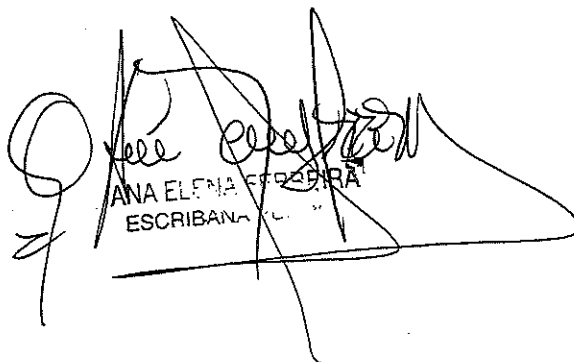


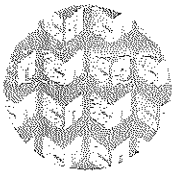
Hq N° 757608



ESC. ANA ELENA FERREIRA - 13403/6

el presente instrumento se prendan, los hubo Pilar Cáliz Montoro, en su actual estado civil, de Geminar Sociedad Anónima, según Compromiso de Compraventa, otorgado en la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado el 28 de febrero de 2025, cuyas firmas certificó y protocolizó en la fecha indicada la Escribana Florencia D'Angelo, el que se inscribirá a la brevedad. **VI)** Se han aplicado las medidas de debida diligencia de acuerdo a Decreto del 2 de diciembre de 2010 Reglamentando la Ley 18494 de 5 de junio de 2009, que modifica diversas disposiciones de la Ley 17.835 de 23 de setiembre de 2004. Se dio cumplimiento a la ley 19.210 y sus decretos reglamentarios. **VII)** Prevengo la inscripción del primer testimonio que de esta protocolización expida en el Registro de la Propiedad, sección Mobiliaria de Montevideo, sección Prendas sin Desplazamiento a la brevedad. **VIII)** Tuve a la vista la documentación que acredita los extremos certificados. **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte y **para su presentación ante quien corresponda**, expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, el cinco de marzo de dos mil veinticinco.


ANA ELENA FERREIRA
ESCRIBANA



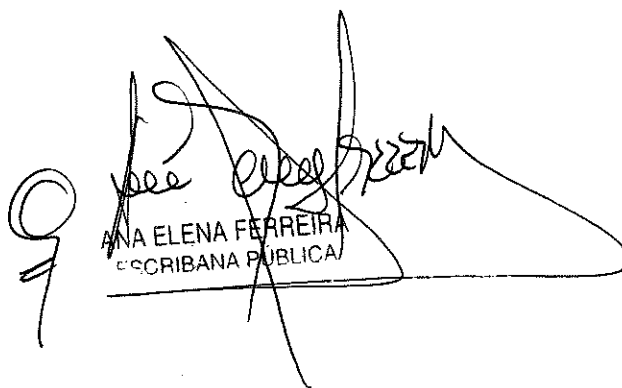
Hq N° 757609



ESC. ANA ELENA FERREIRA - 13403/6

No.6. PROTOCOLIZACION PRECEPTIVA DE MUTUO CON PRENDA DE DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR. En la ciudad de Montevideo, el cinco de marzo de dos mil veinticinco, ante mí, en cumplimiento de lo dispuesto por: **a)** el artículo 291 de la Ley 18.362; **b)** artículo 39 del Decreto Ley 1.421; y **c)** artículo 86 literal "o)" de la Acordada 7.533, incorporo a mi Registro de Protocolizaciones el siguiente documento y acta: **I)** Contrato de Prenda de Derechos de Promitente Comprador, otorgado en la ciudad de Punta del Este, Maldonado el día 5 de marzo de 2025, cuyas firmas certifiqué en la fecha indicada la suscripta Escribana y **II)** la presente acta de protocolización, todo lo cual hago con el número 6 del folio 32 al folio 37.- Esta protocolización sigue inmediatamente a la número 5 de Protocolización Preceptiva de Mutuo con Prenda de Derechos de Promitente Comprador verificada el 5 de marzo del folio 26 al 31.

ES PRIMER TESTIMONIO que he compulsado de los documentos y actas agregados a mi Registro de Protocolizaciones, del cual expido este primer testimonio. EN FE DE ELLO; para el acreedor, expido el presente en seis fojas de papel notarial de actuación de la serie Hq números 757604 a 757609 y lo sello, signo y firmo en Montevideo el cinco de marzo de dos mil veinticinco.

9 
ANA ELENA FERREIRA
ESCRIBANA PUBLICA



Ministerio
de Educación
y Cultura

Dirección General
de Registros

PIN: 8100

1142968

Oficina Registral: REGISTRO PROPIEDAD, SEC.MOBILIARIA, PRENDA S/DESPLAZAMIENTO

Sede: MONTEVIDEO

Fecha y Hora; 18/03/2025 10:39:03

Nro:

263

Escribano | Ente Emisor: FERREIRA ANA ELENA

PRENDA S/DESP.

1

Calificación: DEFINITIVO

DADOR
CALIZ, MONTORO / PILAR,

Monto: \$ 2530



