

ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS CUARENTA.- COMPRAVENTA (Código 100-00): MARIA ALEJANDRA GENOVESE a favor de RICARDO ANIBAL GONZALEZ ROUCO y MARIA VIRGINIA SALDUNGARAY.- En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a tres días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, ante mí, MARIA ALEJANDRA VALERO, Notaria Titular del Registro número Treinta y ocho del Distrito Notarial Bahía Blanca, comparece por una parte, MARIA ALEJANDRA GENOVESE, argentina, nacida el 15 de febrero de 1980, divorciada de sus primeras nupcias con Cesar Javier García según sentencia de fecha 21 de agosto de 2020, dictada en autos “Genovese María Alejandra c/García Cesar Javier s/Divorcio por presentación conjunta” tramitado ante el Juzgado de Familia número Uno del Departamento Judicial Bahía Blanca; Documento Nacional de Identidad número 27.841.387, CUIT/CUIL 27-27841387-5, domiciliada en calle Pilmayquén 910 de esta ciudad de Bahía Blanca; y por la otra parte concurren RICARDO ANIBAL GONZÁLEZ ROUCO, argentino, nacido el 26 de Abril de 1959, quien declara ser divorciado de sus primeras nupcias con Miriam Nora Larrea según sentencia dictada en autos “GONZALEZ ROUCO, Ricardo Aníbal y LARREA, Miriam Nora s/Divorcio (artículo 214 del C.Civil)” con fecha 3 de octubre de 2006, que tramitó ante el Tribunal de Familia del Departamento Judicial de Bahía Blanca; Documento Nacional de Identidad 12.971.430, CUIT. 20-12971430-2; y MARIA VIRGINIA SALDUNGARAY, argentina, nacida el 28 de octubre de 1962, quien declara ser divorciada de sus primeras nupcias con Gustavo José Santos, según sentencia dictada en autos “SANTOS Gustavo José y SALDUNGARAY María Virginia s/Divorcio (Artículo doscientos quince Código Civil)” Expediente 19753 con fecha 28 de marzo de 2006, que tramitó ante el Tribunal de Familia número Uno del Departamento Judicial de Bahía Blanca; Documento Nacional de Identidad 16.206.149, CUIL/CUIT. 27-16206149-1, ambos con domicilio en calle Luis Agote 660 de esta ciudad de Bahía Blanca. Considero a los comparecientes capaces para el acto y justifico la identidad de la primera, conforme lo normado por el artículo 306 a) del Código Civil y Comercial, agregando a la presente, fotocopia certificada de su documento de identidad, y restantes, conforme el inciso b) del citado artículo.- Intervienen por sí y dicen: **Primero:** Que María Alejandra Genovese otorga la presente escritura traslativa de dominio a título de **VENTA** a favor de **Ricardo Aníbal González Rouco y María Virginia Saldungaray** –quienes adquieren en condominio y partes iguales- del siguiente inmueble de su propiedad: Un lote de terreno, con el edificio y demás accesorios que contiene, sito en el ejido de esta ciudad y partido de Bahía Blanca, designado conforme a plano que cita su título, aprobado bajo característica **7-123-2007**, como **PARCELA OCHO** de la **MANZANA SESENTA-s.** de la **Chacra Sesenta.-** Mide y linda: Veintiún metros sesenta y ocho centímetros de frente al Oeste, linda con calle a ceder; seis metros de ochava al Nord Nord Oeste; veinticinco metros diecinueve centímetros en su otro frente al Nord Oeste, pues forma esquina, linda con calle a ceder; treinta y tres metros siete centímetros al Este, linda con Parcela Nueve; veintisiete metros noventa y cuatro centímetros al Sur, linda con parte de la parcela Siete.- Superficie: *Ochocientos diez metros sesenta decímetros cuadrados.-* Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección A, Chacra 60, Manzana 60-s, Parcela 8.- Partida: Número 186.636.- Valuación fiscal año 2025 \$ 2.101.370.- Valuación fiscal al acto año 2025 \$ **18.978.736** (Certificado 23649646).- La Cédula Catastral fue registrada el 26 de agosto de 2025 en Legajo 3691- Folio 53; no informa restricciones, afectaciones ni servidumbres.- **Segundo:** Conforme lo manifiestan las partes, esta venta se realiza por el precio total y convenido de *Setenta mil dólares estadounidenses (US\$ 70.000)* el que es abonado en su totalidad, en dinero efectivo, en este acto.- **Tercero:** En consecuencia, la transmitente otorga por la presente, eficaz recibo y carta de pago en forma por el precio total y agrega: a) que renuncia al ejercicio de cualquier derecho o acción que sobre lo transferido pudiese tener, los que cede a favor de los adquirentes; b) les transmite los derechos y acciones inherentes a la propiedad, posesión y dominio; c) manifiesta haber hecho entrega de la posesión del inmueble descripto, por la tradición ya operada; d) renuncia expresamente a ejercer todo derecho o acción, incluso a la acción de reivindicación y de restitución del bien objeto de esta compraventa; e) se obliga al saneamiento en caso de evicción, con arreglo a derecho; f) declara bajo juramento y bajo su

exclusiva responsabilidad, que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes, y que el bien deslindado no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones que impidan o restrinjan la libre disposición del mismo, el cual reviste el carácter de propio, no constituyendo el asiento de su vivienda, en los términos del artículo 522 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación; h) asume frente a los adquirentes, la obligación de cancelar toda deuda que pudiere existir, al día de la fecha, en concepto de energía eléctrica, gas, agua y servicios sanitarios.- **Cuarto::** Enterados los compradores, de esta venta a su favor, dicen: **A)** Que aceptan la compra efectuada en condominio y partes iguales, por cuanto la misma se ha llevado a cabo conforme a lo convenido; **B)** Que se encuentran en posesión del inmueble descripto, por la tradición ya operada, de conformidad; **D)** Que, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley 25.246 y sus Resoluciones -que manifiestan conocer-declaran bajo juramento que el origen del dinero con el que realizaron esta operación, es lícito, y provino de ahorros generados en su trabajo personal.- **Quinto:** Ambas partes manifiestan: a) Que la presente operación fue realizada en el ámbito de la buena fe; b) Que en cumplimiento con lo dispuesto por la Unidad de Información Financiera, DECLARAN BAJO JURAMENTO que los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad; c) Que no han sido pasibles de acción judicial tendiente a la declaración de su inhabilitación, restricción a su capacidad, ni incapacidad, por lo que no existe ni sentencia judicial ni registración alguna que publicite tal calidad o situación; d) que no se encuentran incluidos ni alcanzados dentro de la nómina de personas expuestas políticamente aprobada por la Unidad de Información Financiera, la que conocen y le han dado lectura, ni revisten la calidad de sujetos obligados en los términos del artículo 20 de la ley 25.246, a excepción de Ricardo Aníbal González Rouco, quien me presenta constancia de inscripción.- **ATESTACIONES NOTARIALES:** Yo, Notaria autorizante dejo constancia: **I) TITULO:** Corresponde el inmueble deslindado a la transmitente, por compra efectuada -siendo del mismo estado civil expresado- a la sociedad “El Maitén Desarrollos Inmobiliarios S.A.” según resulta de la Escritura 19 de fecha 18 de febrero de 2022 pasada ante el Escribano local Esteban Gualberto Scoccia, al folio 81 del Registro de su Adscripción. Su primer testimonio, inscripto en el Registro de la Propiedad el 11 de marzo de 2022 n° 47920/5 en la **Matrícula 113.746** del partido de Bahía Blanca (7), tengo a la vista, y anoto, doy fe.- **II) CERTIFICACIONES:** A) De la certificación respectiva resulta que el inmueble objeto del presente no adeuda Impuesto Inmobiliario; adeuda cuota en curso de Tasas Municipales, lo que será cancelado.- B) De los certificados solicitados vía web y expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha 20 de agosto de 2025 -cuya impresión agrego- el dominio número 98 1404855/1 y el de anotaciones personales número 98 1404902/9, resulta: Que por el nombre de la vendedora no hay anotada inhibición para disponer de sus bienes; y que lo deslindado, cuyo dominio consta en la forma relacionada, no reconoce gravámenes, restricciones o interdicciones.- **III) COTIZACION DÓLAR BILLETE:** Agrego a la presente, cotización del dólar billete al cierre de las operaciones del día 2 de septiembre de 2025 del Banco de la Nación Argentina, del cual surge que para el tipo vendedor es de \$ 1.375.- al solo y único efecto de efectuar la conversión para el cálculo de los Impuestos, Tasas y cargas que gravan este acto.- LEO esta escritura a los comparecientes, quienes así la otorgan y firman, ante mí, doy fe.-