

CESION DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES A PLAZOS.

RAELUT SOCIEDAD ANONIMA CON ANIBAL GUZMAN DE LEON RAMOS Y

OTRO. En la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, el día diez de

marzo del año dos mil veintidós, entre: ***POR UNA PARTE:*** Milton Andrés Barboza

Ferreira, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.854.843-2, en su

calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de ***RAELUT***

SOCIEDAD ANONIMA, persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Unico

Tributario de la Dirección General Impositiva con el numero 217121860016 con

domicilio en Plaza Independencia número 808 apartamento 1101 de la ciudad de

Montevideo, en adelante denominada “parte cedente”; ***POR OTRA PARTE: ANIBAL***

GUZMAN DE LEON RAMOS, titular de la cédula de identidad número 4.369.035-5,

casado en primeras nupcias con Alejandra Laura Pintos Mesa, y ***GUSTAVO***

GERARDO DE LEON RAMOS, titular de la cédula de identidad número 4.207.427-7,

casado en primeras nupcias con Mónica Ines Figueroa Cabos, ambos orientales, mayores

de edad, y con domicilio a estos efectos en el bien inmueble objeto del presente padrón

número 19179, Paraje Los Ceibos, del departamento de Maldonado, quien se

denominará en adelante “parte cesionaria”, CONVIENEN LA CELEBRACIÓN DEL

SIGUIENTE CONTRATO DE CESIÓN DE COMPROMISO DE COMPRAVENTA

DE INMUEBLES A PLAZOS DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

PRIMERO: ANTECEDENTES: Según documento de Compromiso de Compraventa,

otorgado el día 20 de agosto del año 2013 en la ciudad de Punta del Este, cuyas firmas

certifico en igual lugar y fecha de su otorgamiento la Escribana María Virginia Pita

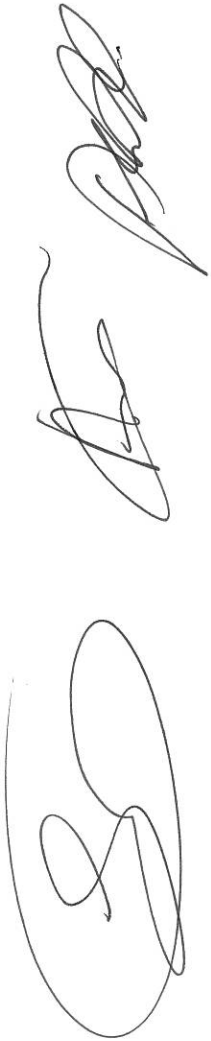
Bruno, el que fue protocolizado por la misma Escribana en la ciudad de Maldonado el

mismo día de su otorgamiento, el cual fue inscripto en el Registro de la Propiedad,

Sección Inmobiliaria de Maldonado, el día 18 de setiembre del año 2013 con el número

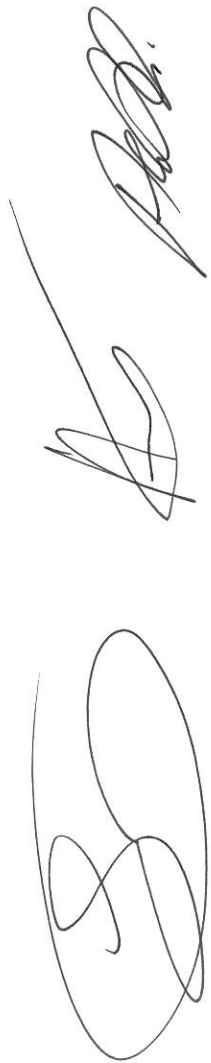
11394, Carlos Gustavo Calleros Castro, soltero, y Gloria Libertad Rodríguez Bentancourt, divorciada de sus únicas nupcias con Elías Baldomir, prometieron vender a RAELUT SOCIEDAD ANONIMA, quien prometió comprar, la propiedad y posesión de los siguientes bienes inmuebles: 2 fracciones de campo rurales con construcciones y demás mejoras que le acceden ubicadas en el Paraje Los Ceibos, zona rural, primera sección catastral y judicial del departamento de Maldonado, empadronadas: A) la primera con el número **SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (7.849)**, la cual, según el plano de del Agrimensor Hugo Tarocco Motta de octubre de 1965, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado el 27 de octubre de 1965 con el número 4002, consta de una superficie de una hectárea tres mil seiscientos ocho metros veintidós decímetros (1 hectárea 3608 metros 22 decímetros); y se deslinda así: 89,90 metros al Noreste de frente a carretera a Montevideo, 169,50 metros al Sureste lindando con Máximo De Leon, padrón 19.179; 86,10 metros al Suroeste también de frente a Camino Vecinal; y 146,86 metros al Noroeste lindando con Hipolita R. de Pereira, padrón 10.959; y B) la segunda empadronada con el número **DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE (19.179)**, la cual, según el plano de del Agrimensor Hugo Tarocco Motta de octubre de 1965, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado el 27 de octubre de 1965 con el número 4001, consta de una superficie de dos mil doscientos cinco metros noventa decímetros (2205 metros 90 decímetros), y se deslinda así: 12,70 metros de frente al Noreste a Carretera Nacional a Montevideo; 172,50 metros al Sureste lindando con los padrones 5813 y 9015; 13,10 metros al Suroeste con Camino Vecinal, también de frente; y 169,50 metros al Noroeste lindando con padrón 7849. En el referido Compromiso de Compraventa no quedó saldo de precio alguno por abonar, según Carta de Pago total autorizada por la Escribana Ana Margarita Duaso el día 23 de marzo del

año 2018. **SEGUNDO:** RAELUT SOCIEDAD ANONIMA, cede y transfiere, libre de toda obligación, gravamen, impedimento y ocupantes a cualquier título, a ANIBAL GUZMAN DE LEON RAMOS y a GUSTAVO GERARDO DE LEON RAMOS, quienes en tales conceptos adquieren en común pro indiviso y por partes iguales, todos los derechos, acciones y obligaciones de promitentes adquirentes, que les corresponden y emergen del contrato de Compromiso de Compraventa señalado en la cláusula que antecede, referentes a los inmuebles antes descritos. **TERCERO:** El precio de esta cesión de compromiso de compraventa de inmuebles a plazos, que incluye a los dos bienes inmuebles referidos, asciende a la suma de dólares estadounidenses DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS (U\$S 255.600) que se abonarán mediante el pago de 2 cuotas de dólares estadounidenses ciento veintisiete mil ochocientos (U\$S 127.800) cada una, venciendo la primera el día 10 de junio del año 2022 y la segunda el 10 de junio del año 2023, importes que se abonarán mediante los medios de pagos admitidos por la Ley de Inclusión Financiera, normas modificativas y concordantes. Dicho saldo de precio no generará interés compensatorio. En caso de atraso en el pago, el cargo punitivo a aplicar o interés moratorio, se calculará a razón de una Tasa Efectiva Anual del 6,80% y se devengará desde la exigibilidad de las obligaciones, hasta su efectivo pago. **CUARTO:** La falta de pago del saldo del precio determinará la caducidad de los plazos, dando derecho a la parte cedente a exigir la totalidad del precio adeudado, siendo de cargo de la parte cesionaria el pago de los tributos, costos y demás gastos judiciales y extrajudiciales que la cobranza origine. **QUINTO:** Para el caso de incumplimiento de las obligaciones que por este contrato asumen las partes, se establece que la multa será el equivalente al saldo del precio adeudado exigible al momento del incumplimiento, por los daños y perjuicios ocasionados. Esta multa es sin perjuicio del derecho de las partes de exigir el



cumplimiento de la obligación principal del presente, o la rescisión de este contrato y el cobro de la multa, más los daños y perjuicios que se ocasionaren. Para el caso que la promitente vendedora optare por la resolución del presente contrato se conviene: A) la deudora deberá restituir los inmuebles en el mismo estado material y jurídico al que se encuentra en el día de la fecha y al día con el pago de tributos y demás servicios. B) la devolución de los bienes se verificará en un plazo de 10 días a contar de la resolución del contrato. C) por cada día de atraso en la entrega de los bienes se generará una multa diaria equivalente a cien dólares estadounidenses (US\$ 100) hasta la entrega efectiva, sin perjuicio de la multa convenida. D) las mejoras que se realizaren en los bienes quedarán a beneficio exclusivo de la propiedad sin derecho a reclamar indemnización, retiro o reembolso alguno. **SEXTO:** En señal de tradición la parte cedente entrega a la parte cesionaria los documentos que sirven de título a los derechos cedidos relacionados en la cláusula primera, colocándolos en su propio lugar, grado y prelación con respecto a los derechos cedidos y obligaciones de los bienes inmuebles objeto de este contrato. **SEPTIMO:** La parte cedente garantiza la existencia y legitimidad de los derechos cedidos. **OCTAVO:** A) Las partes declaran conocer y aceptar las disposiciones de la Ley 8.733, 10.751 y 18.795 concordantes y aplicables, acordando expresamente la inscripción de la presente cesión de compromiso de compraventa de inmuebles a plazos en el Registro de la Propiedad de Maldonado Sección Inmobiliaria, a la brevedad. B) La parte cesionaria designa a la Escribana Patricia Laurito García y/o Escribano Luis Martino Malo García, para autorizar la escritura definitiva de compraventa. C) La parte cedente entrega los inmuebles objeto de este documento a la parte cesionaria en este acto; siendo de exclusivo cargo de la parte cedente hasta el día de hoy, el pago de todos los tributos, impuestos, insumos, y todo otro gasto que generen los mismos. **NOVENO:** Se conviene expresamente la solidaridad activa y pasiva de las obligaciones contraídas y

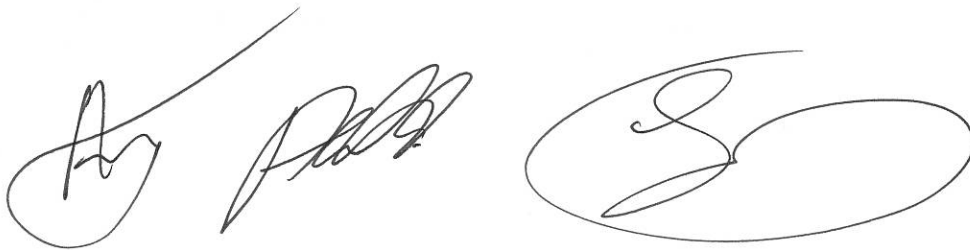
la indivisibilidad del objeto de las obligaciones. **DECIMO:** Las partes constituyen como domicilios especiales para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que de lugar el presente contrato el declarado como suyos en este documento y acuerdan desde ya la validez del telegrama colacionado para toda comunicación, intimación o notificación a que diere lugar el presente contrato. **DECIMO PRIMERO:** La mora en el incumplimiento de las obligaciones pactadas, se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado. **DECIMO SEGUNDO:** Si no se pudiere lograr la escrituración de los bienes objeto de la presente cesión de compromiso de compraventa por resistencia, impedimento, ó cualquier otra causa imputable a la parte promitente vendedora, así como también en el caso de que la parte cesionaria haya cancelado totalmente el saldo de precio o esté en condiciones de hacerlo y exija a la parte promitente vendedora la correspondiente escritura definitiva de traslación de dominio y ésta no pudiera o no quisiera otorgar la misma, podrá la parte cesionaria tramitar la escrituración judicial de los inmuebles, siendo en ese caso de cargo de la parte cedente los gastos, impuestos y honorarios devengados por dicho trámite los que podrán ser imputados por la parte cedente al saldo de precio adeudado. **DECIMO TERCERO:** La parte cedente se reserva para sí, aceptándolo desde ya la parte cesionaria, el derecho de ceder a favor de terceras personas, sin limitación de especie alguna, los derechos que a ella le correspondan como acreedora del presente documento, debiendo en tal caso notificar el cambio de acreedor a la parte cesionaria, con una antelación no menor a los diez días de la fecha de pago fijada, siendo ésta la única formalidad a cumplir. **DECIMO CUARTO:** La parte cedente del presente contrato declara que: A) Bajo juramento ser contribuyente de los tributos que recauda el Banco



de Previsión Social y que los Certificados Especiales que se relacionarán están vigentes;

B) Ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio; C) Ser contribuyente del IRAE.

DECIMO QUINTO: Las partes acuerdan que la regularización de todas las construcciones, obras y mejoras existentes en los bienes objeto de este documento, ante las distintas oficinas publicas y/o privadas que pueda corresponder son de cargo y costo exclusivo de la parte cedente -RAELUT Sociedad Anónima-, en su totalidad, quien deberá obtener la regularización ante los organismos que correspondan antes del vencimiento del pago de la última cuota del saldo del precio. **DECIMO SEXTO:** La parte cesionaria conoce y acepta y declara que fue asesorado por el Escribano que certifica el presente, al que exoneran de toda responsabilidad, de que existe en el padrón 7849 según Constancia expedida por DINAGUA el día 21 de enero del año 2022, una obra Pozo para uso de riego. Se solicita al Escribano Luis Malo García certifique las firmas puestas al pie del presente contrato, a quien autorizan a agregar por vía de certificación los datos necesarios para su inscripción.

Three handwritten signatures in black ink are displayed horizontally. The first signature on the left is a stylized, cursive 'A'. The middle signature is more complex and illegible. The signature on the right is a large, oval-shaped cursive 'S'.