

**Fd N° 811164**

ESC. VALENTINA MARGARITA MAGLIONE NAVIA - 14755/5

COMPROMISO DE COMPRAVENTA.- En la ciudad de Punta del Este, localidad Catastral del mismo nombre, antes primera sección Judicial del Departamento de Maldonado el 30 de noviembre de 2015, comparecen: POR UNA PARTE: Javier GUADALUPE CABALLERO, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 1.376.278-8, domiciliado a estos efectos en calle 25 de mayo número 491 piso 4 de la ciudad de Montevideo en su calidad de Presidente del Directorio, en nombre y representación de "MONTE RINCON SOCIEDAD ANONIMA", persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General de Impositiva con el número 216143330011 y con domicilio en la ciudad de Montevideo y sede en la calle 25 de mayo número 491 piso 4.- Y POR OTRA PARTE: Willian Santiago BONACHEA DEL RIO, mayor de edad, titular del pasaporte número AAH027283, con domicilio en Avenida Roosevelt Parada 14, entre las calles Salt Lake y Galileo, Chalet "Ibérica", de la ciudad de Punta del Este, en su calidad de Presidente del Directorio, en nombre y representación de "DOKIDAN S.A.", persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General de Impositiva con el número 217614060017 y con domicilio en la ciudad de Montevideo y sede en la calle Francisco Bauzá número 3547.- QUIENES CONVIENEN CELEBRAR EL SIGUIENTE COMPROMISO DE COMPRAVENTA: PRIMERO: "MONTE RINCON SOCIEDAD ANONIMA", promete vender libre de obligaciones, gravámenes y ocupantes a cualquier título y cosas, a "DOKIDAN S.A." quien en tal concepto promete comprar la propiedad y posesión de los siguientes bienes inmuebles: I) Solar de terreno baldío, ubicado en el Departamento de Maldonado, localidad catastral Maldonado, zona urbana, manzana 387, antes primera sección judicial, paraje Barrio Mónaco, padrón número **OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA (8280)**, el que según plano del Agrimensor Antonio Azuaga Nougué de febrero de 1960 aprobado por

la Intendencia Municipal de Maldonado el 24 de marzo de 1961 inscripto en la Dirección General de Catastro con el número 2723 el 21 de junio de 1961, tiene una superficie de mil veintitrés metros, veintiséis decímetros (1.023 metros, 26 decímetros) se señala con el número 1 en el plano mencionado y se deslinda así; al Noreste 38 metros 68 centímetros de frente a Avenida Roosevelt, al sur 38 metros 68 centímetros de frente a calle de 20 metros por ser esquina; uniendo ambos frentes una ochava curva de 11 metros 85 centímetros; al Oeste 20 metros 69 centímetros y al Noroeste, 20 metros 69 centímetros lindando ambos vientos con el solar 2 del mismo plano, padrón 8281. II) Solar de terreno baldío, ubicado en el Departamento de Maldonado, localidad catastral Maldonado, zona urbana, manzana 387, antes primera sección judicial, paraje Barrio Mónaco, padrón número **OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO (8281)**, el que según plano del Agrimensor Antonio Azuaga Nougé de febrero de 1960 aprobado por la Intendencia Municipal de Maldonado el 24 de marzo de 1961 inscripto en la Dirección General de Catastro con el número 2723 el 21 de junio de 1961, tiene una superficie de mil dieciocho metros ochenta y tres decímetros (1.018 metros 83 decímetros) se señala con el número 2 en el plano mencionado y se deslinda así; al Noreste 20 metros 50 centímetros de frente a Avenida Roosevelt, al Sureste 20 metros 69 centímetros lindando con solar 1 del mismo plano; al Este 20 metros 69 centímetros lindando con solar 1 del mismo plano, al Sur 20 metros 50 centímetros de frente a calle de 20 metros y al Oeste 29 metros 1 centímetro lindando con solar 17 del mismo plano, y al Noroeste 29 metros 1 centímetro lindando con solar 3, todos los solares nombrados del mismo plano.- SEGUNDO: El precio de la compraventa prometida asciende a la suma de **DOLARES ESTADOUNIDENSES OCHOCIENTOS CIENCUENTA MIL (US\$ 850.000.-)**, los que se integrarán de la siguiente manera: a) Con la suma de dólares estadounidenses Ciento cincuenta mil (US\$ 150.000) que se integran en este acto, suma

**Fd N° 811165**

ESC. VALENTINA MARGARITA MAGLIONE NAVIA - 14755/5

por la cual la parte promitente vendedora, otorga a la parte promitente compradora carta de pago; se entregan también en este acto del Banco ITAU 8 cheques de "CONSTRUMIL S.A." todos emitidos el 30 de noviembre de 2015; Serie 53 número 355164 con fecha de cobro el 12 de diciembre de 2015, número 355165 con fecha de cobro el 30 de diciembre de 2015, número 355166 con fecha de cobro el 12 de enero de 2016, número 355167 con fecha de cobro el 30 de enero de 2016, número 355168 con fecha de cobro el 12 de febrero de 2016, número 355169 con fecha de cobro el 29 de febrero de 2016, número 355170 con fecha de cobro el 12 de marzo de 2016, número 355171 con fecha de cobro el 30 de marzo de 2016, cada uno por la suma de dólares estadounidenses veintinueve mil ciento sesenta y seis (U\$S 29.166.-); b) el Saldo, o sea, la suma de dólares estadounidenses cuatrocientos sesenta y seis mil seiscientos setenta y dos (U\$S 466.672) que se abonarán, en ocho (8) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses cincuenta y ocho mil trescientos treinta y cuatro (U\$S 58.334), cada una de ellas, venciendo la primera a los ciento cincuenta (150) días, a contar de hoy o se el 28 de abril de 2016 y así sucesivamente. Dichas cuotas se abonarán en el domicilio del promitente vendedor o donde éste indique.-

TERCERO: La posesión del inmueble que hoy se promete vender, se entrega a la promitente compradora en este acto, libre de ocupantes a cualquier título y cosas.

CUARTO: La escritura de compraventa definitiva se otorgará el 28 de noviembre de 2016, siempre que se haya obtenido la documentación necesaria para la correcta escrituración y conjuntamente con la cancelación del saldo de precio. QUINTO: Las partes acuerdan que el saldo de precio podrá ser cancelado solo a opción de la promitente compradora, en cualquier momento dentro del plazo del presente compromiso.- SEXTO: Las partes convienen que será de cargo de la Promitente compradora los gastos, impuestos y certificados, como así los honorarios devengados

por esta promesa y por la escritura de compraventa respectiva, excepto los impuestos que la Ley pone a cargo de la parte Promitente vendedora. SEPTIMO: La mora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este contrato se producirá de pleno derecho, por el sólo vencimiento de los términos, para ambas partes y el moroso deberá abonar a la contraparte, si optare ésta por la resolución, en concepto de pena y como toda indemnización una suma igual a la entregada a cuenta del precio, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 47 de la Ley 8.733.- Asimismo convienen que la parte incumplidora asumirá todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se devenguen. En caso de incumplimiento de la parte promitente compradora, lo entregado a cuenta del precio se imputara al pago de la multa. OCTAVO: La parte promitente vendedora se obliga a proporcionar a la Escribana interviniente, todos los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa, como ser entre otros: certificado único especial del Banco de Previsión Social que habilite a enajenar el citado inmueble, habilitación municipal, contribución inmobiliaria, Certificado Único Departamental si correspondiera, etcétera. NOVENO: La promitente compradora se obliga a mantener en buen estado de conservación los inmuebles prometidos en venta y la parte promitente vendedora se obliga a realizar a partir del presente todo aquello que se le requiera para proceder a la fusión de los padrones objetos de este compromiso, a vía de ejemplo, presentar declaraciones juradas, firmar planos, otorgar cartas poderes, para poder iniciar los trámites correspondientes ante las oficinas competentes, como ser Dirección Nacional de Catastro, Intendencia Departamental de Maldonado, FOCER, etc.- Otorgándole ambas partes rango de obligación principal a los actos antes referidos. Siendo de cargo de la promitente compradora todos los trámites, gastos, honorarios e impuestos que deriven de antes expuesto.- DECIMO: Respecto al saldo de precio referido en la cláusula segunda de la presente las partes convienen: a) La mora

**Fd N° 811166****ESC. VALENTINA MARGARITA MAGLIONE NAVIA - 14755/5**

automática de pleno derecho. b) Si vencido el plazo total no se hubiese dado cumplimiento al pago del saldo, correrá desde la mora y hasta su efectivo pago, un interés moratorio del máximo legal, calculado sobre el monto de la cuota vencida e impaga.- c) La solidaridad activa y pasiva de las obligaciones contraídas. d) La indivisibilidad del objeto de las obligaciones. e) La validez del telegrama colacionado como medio idóneo para cualquier notificación auténtica entre las partes, intimación o comunicación. DÉCIMO PRIMERO: Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales a que pueda dar lugar el cumplimiento de este contrato, las partes fijan como domicilios especiales los declarados como suyos en la comparecencia.- DÉCIMO SEGUNDO: Restituciones. En caso de resolución de la presente promesa deberán las partes restituirse simultáneamente las respectivas prestaciones dentro de los 10 días a contar de aquel en que se notificó la demanda de acción de resolución y el inmueble deberá ser restituido libre de obligaciones y gravámenes y en el estado material que hoy se encuentra. En caso de resolución de la presente promesa por incumplimiento de la parte promitente vendedora, deberá ésta abonar a la parte promitente compradora las mejoras realizadas en el bien por su valor de tasación y soportar los deterioros causados sin derecho a indemnización ni compensación alguna. Asimismo deberá restituir a la parte promitente compradora la parte del precio que le hubiera sido abonada y pagar la pena establecida en la cláusula SEPTIMA a de este contrato dentro de los 5 días de operada la resolución; de lo contrario las sumas adeudadas devengarán un interés moratorio del dos por ciento mensual mientras dure el atraso. En caso de resolución de esta promesa por incumplimiento de la parte promitente compradora las mejoras realizadas en el bien quedarán a beneficio del mismo sin derecho a compensación ni indemnización alguna. Los deterioros causados deberán ser indemnizados según tasación de perito. Por cada día que la parte promitente compradora se retase en la entrega de la finca, pagará a la

parte promitente vendedora una multa por concepto de Astreintes que se pacta en la suma de U\$S 100 diarios. Todo lo que la parte promitente compradora hubiera entregado a cuenta del precio se compensará de pleno derecho con lo que adeudase al vendedor por concepto de pena y de todas y cada una de las obligaciones que se estipulan en este contrato hasta la suma concurrente. DECIMO TERCERO: I) Las partes declaran: a) conocer y aceptar en todos sus términos las disposiciones contenidas en la Ley 8.733, modificativas y concordantes y convienen expresamente en inscribir esta Promesa en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, y b) que existe un convenio suscrito por la promitente vendedora con Intendencia Departamental de Maldonado, a causa de la deuda existente por concepto Contribución Inmobiliaria de los padrones objetos del presente, por el cual "MONTE RINCÓN S.A." se obliga a pagar la suma total de pesos uruguayos un millón ciento dieciocho mil quinientos noventa y seis (\$U 1.118.596.-) en 17 cuotas, según convenios números 218380 por el padrón 8280 que adeuda una suma de \$U 564.570 y número 218377 por el padrón 8281 que adeuda una suma de \$U 554.026.- La sociedad de referencia se obliga en este acto a cancelar el referido convenio antes del 28 de abril de 2016, momento en el cual deberá presentar los comprobantes de cancelación correspondientes y en su defecto habilita a que el monto resultante de dicha deuda pueda descontarse del pago a realizar por parte de "DOKIDAN S.A." en la fecha antes citada.- II) La parte promitente vendedora declara bajo juramento: a) Ser contribuyente del Banco de Previsión Social y ser contribuyente de IRAE e IMEBA, los certificados que se controlarán se encuentran vigentes y que los terrenos que se prometen vender son baldíos; b) Ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio y encontrarse al día con dicho impuesto. DÉCIMO CUARTO: Las partes solicitan a la Escribana Valentina Maglione



Fd N° 811167



ESC. VALENTINA MARGARITA MAGLIONE NAVIA - 14755/5

certifique el otorgamiento y las firmas del presente documento del cual se firman dos

(2) ejemplares de un mismo tenor.

Firma manuscrita en tinta, con una gran 'V' inicial.

Firma manuscrita en tinta, con una gran 'M' inicial.

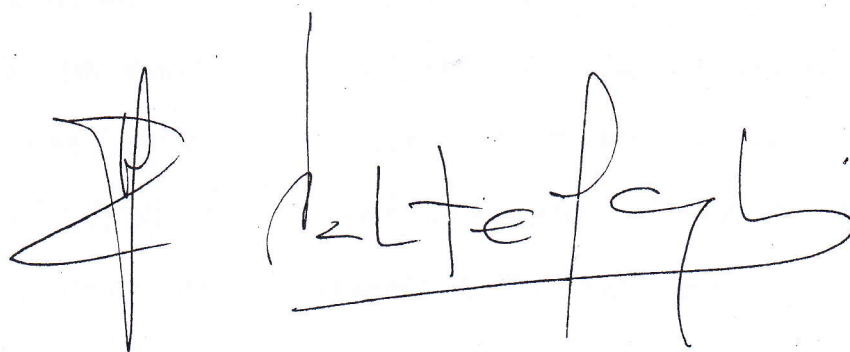
VALENTINA MAGLIONE, ESCRIBANA PÚBLICA, CERTIFICO QUE: A) Las firmas que anteceden son auténticas, fueron puestas en mi presencia y pertenecen a las personas hábiles y de mi conocimiento Javier GUADALUPE CABALLERO y Willian Santiago BONACHEA DEL RIO, cuyos demás datos individualizantes resultan del documento que antecede, a quienes previa lectura que del mismo les hice, lo otorgaron y suscribieron. B) "MONTE RINCON SOCIEDAD ANÓNIMA", es persona jurídica vigente y hábil, inscrita en el registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 216143330011, fue constituida por Acta de fecha 8 de julio de 2008, aprobados el 28 de julio siguiente, por la Auditoría Interna de la Nación inscriptos en el Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio con el número 13170 el 6 de agosto de 2008 y publicados legalmente. De acuerdo a sus estatutos, la representación de la Sociedad corresponde al administrador, al Presidente o el Vicepresidente, actuando indistintamente, o a dos directores cualesquiera, actuando conjuntamente. Por Asamblea General extraordinaria, se designó como Presidente del directorio al señor Hugo Javier GUADALUPE CABALLERO, único Director designado, con cargo vigente a la fecha y facultades bastantes. La referida Sociedad otorgó la Declaratoria prescripta por la Ley 17.904 el 31 de octubre de 2011, en Montevideo, ante el Escribano Jorge Vignolo, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Persona Jurídicas sección Comercio, el 9 de noviembre de 2011, con el número 17926, que tuve a la vista. Dicha sociedad se constituyó, con acciones nominativas, por lo que no le corresponde hacer la comunicación al Banco Central del Uruguay, en cumplimiento de la ley 18.930. C) "DOKIDAN S.A.", es persona jurídica vigente y hábil, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 217614060017, fue constituida por Acta de fecha 4 de mayo de 2015, aprobados el 14 de mayo siguiente, por la Auditoría Interna de la Nación

**Fd N° 811168**

ESC. VALENTINA MARGARITA MAGLIONE NAVIA - 14755/5

inscritos en el Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio con el número 105160 el primero de junio de 2015 y publicados legalmente. De acuerdo a sus estatutos, la representación de la Sociedad corresponde al administrador, al Presidente o el Vicepresidente, actuando indistintamente, o a dos directores cualesquiera, actuando conjuntamente. Por Asamblea General extraordinaria, se designó como Presidente del directorio al señor Willian Santiago Bonachea del Río, único Director designado, con cargo vigente a la fecha y facultades bastantes. La referida Sociedad otorgó la Declaratoria prescripta por la Ley 17.904 el 28 de octubre de 2015, en Montevideo, ante la Escribana Nancy Beatriz Rodríguez, la cual ingresó al Registro de Persona Jurídicas sección Comercio, el 30 de octubre de 2015, según boleto de inscripción número 113339, que tuve a la vista. Dicha sociedad se constituyó, con acciones nominativas, por lo que no le corresponde hacer la comunicación al Banco Central del Uruguay, en cumplimiento de la ley 18.930. D) Tengo a la vista Certificados números 000008 y 000011, por el padrón 8280 y 8281 respectivamente, los cuales me acreditan, que la Intendencia de Maldonado no hace uso del Derecho de Preferencia otorgado por el artículo 66 de la Ley 18.308. E) Tengo a la vista Recibos de pago de la Contribución Inmobiliaria correspondientes a las primeras cuotas de los convenios referidos en el documento que antecede y recibos de pago del impuesto a Enseñanza Primaria por período 2015, que me acredita que se está al día por ambos padrones, con el presente ejercicio.- F) Tengo a la vista el Certificado Común del Banco de Previsión Social número 274437/2015, vigente a la fecha, que me acredita que "MONTE RINCON S.A." se encuentra en situación regular de pagos con dicha institución.- F) Tengo a la vista Certificado Único Departamental número 1641/2015, expedido por la Intendencia Municipal de Maldonado, vigente al 8 de noviembre de 2016, que me acredita que los inmuebles no tienen adeudos por concepto de

Contribución Inmobiliaria. G) No corresponde el control del voto por Willian Santiago Bonachea, por ser ciudadano extranjero, y el señor Hugo Javier Guadalupe votó en las elecciones del pasado 10 de mayo según constancia expedida por la mesa receptora de votos, que tengo a la vista. H) La parte promitente vendedora hubo el bien inmueble objeto del contrato que antecede por título compraventa y modo tradición, de Diego Yamil SADER FRAGA, soltero, según escritura que autorizó la Escribana María Julia Márquez, en Punta del Este el 13 de octubre de 2008, cuya primera copia fue debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado el 14 de octubre de 2008, con el número 14.236, que tuve a la vista.- H) El valor real vigente de los inmuebles ascienden a la suma de Pesos uruguayos dos millones cuatrocientos cincuenta y seis mil quinientos veintinueve (\$U 2.456.529) el padrón 8280 y Pesos uruguayos dos millones trescientos dos mil quinientos cincuenta (\$U 2.302.550) el padrón 8281, según cédulas Catastrales que tuve a la vista. I) El dólar tipo comprador cotizó al día de ayer a la suma de Pesos Uruguayos veintinueve cero cinco (\$29,15).- EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado, extendiendo el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de punta del Este, departamento de Maldonado, el treinta de noviembre de dos mil quince.-



VALENTINA MAGLIONE
ESCRIBANA



Fd N° 811169



ESC. VALENTINA MARGARITA MAGLIONE NAVIA - 14755/5

N° 9.- PROTOCOLIZACION DOCUMENTOS Y ACTA.- En la ciudad de Punta del Este, localidad catastral del mismo nombre, antes Primera Sección Judicial del Departamento de Maldonado, el treinta de noviembre de dos mil quince, cumpliendo con lo dispuesto por el artículos 276 de la ley 16.320, incorporo a este Registro de Protocolizaciones el Compromiso de Compraventa de los inmuebles padrones urbanos ocho mil doscientos ochenta (8.280) y ocho mil doscientos ochenta y uno (8.281), otorgado en documento privado en el día de la fecha, en cuatro hojas de papel A 4 blanco, y la certificación de las firmas efectuada por la suscrita escribana en el día de hoy, en dos hojas de Papel Notarial serie Fd números 811155 y 811156, y la presente de Protocolización extendida en una hoja de Papel Notarial Serie Fd número 811157.- Esta protocolización sigue inmediatamente a la verificada con el número ocho de Protocolización de Documentos y Acta, verificada el diecinueve de noviembre del folio 43 al folio 46.-

ES PRIMER TESTIMONIO que he compulsado de Documento y Acta incorporados a mi Registro de Protocolizaciones. EN FE DE ELLO, y para la parte promitente compradora, expido el presente testimonio, que sello, signo y firmo en la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado el treinta de noviembre de dos mil quince, en seis hojas de papel notarial de actuación serie Fd números 811164 al 811169.

VALENTINA MAGLIONE
ESCRIBANA

Dirección General de Registros

NRO.14200

INSCRIPTO CON EL NRO.14200, en el:
REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA de MALDONADO, el dia y hora 09/12/2015 11:31:30, el
documento cuyas características se indican:

Escribano/Emisor:
MAGLIONE NAVIA VALENTINA MARGARITA

PROMESA
Calificación: DEFINITIVO

Bien/es de
MALDONADO / MALDONADO / 8281

Bien/es de
MALDONADO / MALDONADO / 8280

Amparado en Reserva de Prioridad[], de Nombre[] Nro. 13667 de fecha 30/11/2015

Acto Condicional. Se presentó Reserva de Prioridad Nro. _____ de fecha _____

Control fiscal:

Ley 16170 art.626 recibo Nro. _____ de fecha _____

I.T.P declaración jurada Nro. 3399250 de fecha 03/12/2015 \$ 208581

Monto Tasa Registral: 2291


Firma Registrador

PRORROGADA: _____

CADUCA: _____

DEFINITIVA: _____

Firma Registrador