COMPRAVENTA.- En la ciudad de Punta del Este, localidad Catastral del mismo nombre, antes primera sección Judicial del Departamento de Maldonado, el veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, comparecen: POR UNA PARTE: Néstor PORTEIRO POMBO, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 1.395.985-6 y domiciliado a estos efectos en calle 25 de mayo número 491 piso 4 de la ciudad de Montevideo en su calidad de mandatario, en nombre y representación de "MONTE RINCON SOCIEDAD ANONIMA", persona jurídica hábil y vigente, inscripta 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 PAD669968, 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, inscripta 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.- Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO DICEN QUE: PRIMERO.- ANTECEDENTES: 1) Según documento privado con firmas certificadas y protocolizado por la suscrita Escribana, en esta ciudad el 30 de noviembre de 2015, cuya primera copia se encuentra debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 14.200 el 9 de diciembre de 2015; "MONTE RINCON S.A." prometió vender a "DOKIDAN S.A.", quien prometió 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 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 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 dieciocho metros ochenta y tres decímetros (1.018 metros 83 decímetros) se señala con el número 2 en el plano mencionado. 2) Según Plano de Mensura y Fusión del Ingeniero Agrimensor Rafael Tornini, de enero de 2016, se procedió a la fusión de los padrones 8280 y 8281 urbanos de Maldonado, descriptos anteriormente, resultando de dicha fusión el padrón número veintiocho mil quinientos cincuenta y tres (28.553), dicho plano fue inscripto en la Dirección Nacional de Catastro de Maldonado, el 15 de enero de 2016, con el número 11.252.- SEGUNDO.- OBJETO: En cumplimiento de la promesa de compraventa relacionada, "MONTE RINCÓN SOCIEDAD ANÓNIMA" vende libre de obligaciones, gravámenes, ocupantes a cualquier título y cosas y con todas las mejoras pagadas, a "DOKIDAN SOCIEDAD ANONIMA", quien en tal concepto compra la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: Solar de terreno baldío, ubicado en el Departamento de Maldonado, localidad catastral Maldonado, zona urbana, manzana 387, padrón número

VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES (28.553), resultante de la fusión de los antes padrones 8280 y 8281, el que según Plano de Mensura y Fusión del Ingeniero Agrimensor Rafael Tornini, de enero de 2016, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro de Maldonado, el 15 de enero de 2016, con el número 11.252, tiene una superficie de dos mil cuarenta y dos metros con veinticuatro decímetros (2.042 metros 24 decímetros) y se deslinda así; al Noreste 59 metros 18 centímetros de frente a Avenida F. Delano Roosevelt; al Sur 59 metros 18 centímetros también de frente a Calle Antonio José Méndez, por ser esquina, uniendo ambos frentes ochava curva de 11,85 metros de desarrollo; y al Oeste 29 metros 01 centímetro lindando con padrón 8296 y al Noroeste 29 metros 01 centímetro lindando con padrón 25.619, todos los padrones nombrados del mismo plano.- TERCERO: El precio de la compraventa asciende a la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES OCHOCIENTOS CIENCUENTA MIL (U$S 850.000.-), los que se integran de la siguiente manera: a) Con la suma de dólares estadounidenses CIENTO CINCUENTA MIL (U$S 150.000.-) que se abonaron en simultáneo al otorgamiento de la promesa de compraventa ya relacionada en la cláusula de antecedentes. b) Con la suma de dólares estadounidenses QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES (U$S 544.443.-) que se abonaron en diferentes partidas antes de este acto, habiéndose otorgado las Cartas de pago respectivas. c) Y el saldo o sea la suma de dólares estadounidenses CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE (U$S 155.557.-) que se abonan en este acto en de la siguiente manera, la suma de dólares estadounidenses VEINTICINCO MIL (U$S 25.000.-) en este acto más 7 cheques por la suma de dólares estadounidenses dieciocho mil seiscientos cincuenta y uno (U$S 18.651.-) cada uno, emitidos por "CONSTRUMIL S.A." todos del Banco SCOTIABANK Serie 42 Números 669265, 669266, 669267,

669268, 669269, 669270 y 669271, con fecha de cobro para el 10 de diciembre de 2016 el primero, 25 de diciembre de 2016 el segundo, 10 de enero de 2017 el tercero, 25 de enero de 2017 el cuarto, 5 de febrero de 2017 el quinto, 20 de febrero de 2017 el sexto y 5 de marzo de 2017 el séptimo y último de ellos.- Otorgando la parte vendedora novación por sustitución de objeto, quedando así integrado el precio en su totalidad, por lo que "MONTE RINCON S.A." otorga a "DOKIDAN S.A" la más eficaz y total Carta de Pago por el precio estipulado.- CUARTO: En señal de tradición la parte vendedora confirma a la parte compradora en la posesión que ya tiene de los bienes que hoy adquiere, convirtiendo la misma en posesión a título de dominio para lo cual manifiesta su ánimo expreso, quedando otorgada la tradición a todos sus efectos.- QUINTO: La parte vendedora se obliga al saneamiento para todo caso y circunstancias.- SEXTO: La parte vendedora declara bajo juramento: I) Ser contribuyente del Banco de Previsión Social y que el Certificado único especial que se relacionará se encuentra vigente.- II) Ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio, y encontrarse al día con dicho impuesto; III) Ser contribuyente de IRAE y que no corresponde el control del Certificado Único Departamental, por haberse entregado la ocupación del bien con anterioridad a este acto.- HAGO CONSTAR QUE: A) Conozco a los comparecientes.- B) "MONTE RINCON SOCIEDAD ANÓNIMA", es persona jurídica vigente y hábil, inscripta 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 inscripta 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. Néstor Porteiro acredita la representación invocada, según primera copia de Poder Especial, autorizado por el Escribano Bruno Santín, en la ciudad de Montevideo, el 28 de noviembre de 2016, con facultades bastantes para este acto y vigente al día de hoy C) "DOKIDAN S.A.", es persona jurídica vigente y hábil, inscripta 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 inscriptos 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) 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.- E) Tengo a la vista: I) Recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria que acredita que se esta al día en el pago de la misma. II) La cédula catastral, de la cual resulta un valor real de pesos uruguayos cuatro millones setecientos cincuenta y ocho mil novecientos sesenta ($U 4.758.960.-).- III) 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. IV) Recibo de pago del Impuesto a Enseñanza Primaria, que me acredita que el padrón esta al día con dicho impuesto.- V) Tengo a la vista el Certificado Único Especial del Banco de Previsión Social número 261676, vigente a la fecha, expedido para "MONTE RINCON S.A.", que habilita a enajenar.- VI) Declaración jurada número 967541 presentada el 23 de noviembre de 2015 de 2015 y constancia que acredita encontrarse al día con el pago del Impuesto al Patrimonio.- F) No corresponde el control establecido por la Ley 18.840 por tratarse de un terreno baldío.- G) La presente está exonerada del pago del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, y del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, por haberse abonado los mismos al momento del otorgamiento de la promesa referida en la cláusula primera de esta escritura, según Declaración Jurada que tuve a la vista, número 3399250 de fecha 3 de diciembre de 2015 y boleto de pago. H)

Se aplicaron para esta operación las medidas de diligencia correspondientes de acuerdo a lo establecido en el Decreto Reglamentario de fecha 2 de diciembre de 2010 de la Ley 17.835.- I) El dólar tipo comprador asciende al día de hoy a la suma de pesos uruguayos veintiocho con sesenta y dos ($U 28,62.-).- J) Prevengo la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida para la compradora, en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado. K) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben con sus firmas habituales. L) Esta escritura sigue inmediatamente a la numero treinta y ocho de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada, extendida el veintiocho de noviembre del folio 116 al folio 117 vuelto.- FIRMAS PERTENECIENTES A: Néstor PORTEIRO POMBO, Willian Santiago BONACHEA DEL RIO.- HAY UN SIGNO NOTARIAL. VALENTINA MAGLIONE.----------

---

ES PRIMERA COPIA Y ÚNICA que he compulsado de la escritura matriz que autorice en mi protocolo en cuatro hojas de papel notarial de Actuación serie Fh número 439958 al 439961. EN FE DE ELLO y para la parte compradora, expido la presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Punta del Este, el veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, en cuatro hojas de papel notarial serie Fh 440093 al 440096.-

VALENTINA MAGLIONE
ESCRIBANA

20735516

d|g|r

mec
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA
DIRECCION GENERAL DE REGISTROS

Dirección General de Registros

NRO.13991

INSCRIPTO CON EL NRO.13991, en el:
REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA de MALDONADO, el dia y hora 08/12/2016 11:29:11, el documento cuyas caracteristicas se indican:

Escribano/Emisor:
MAGLIONE NAVIA VALENTINA MARGARITA

COMPRAVENTA
Calificacion: PROVISORIA

Bien/es de
MALDONADO / MALDONADO / 28553

PROMESA Modificacion
Calificacion: PROVISORIA

Bien/es de
MALDONADO / MALDONADO / 28553

Amparado en Reserva de Prioridad [ ],de Nombre [ ] Nro. _____ de fecha _____

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

Control fiscal:

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

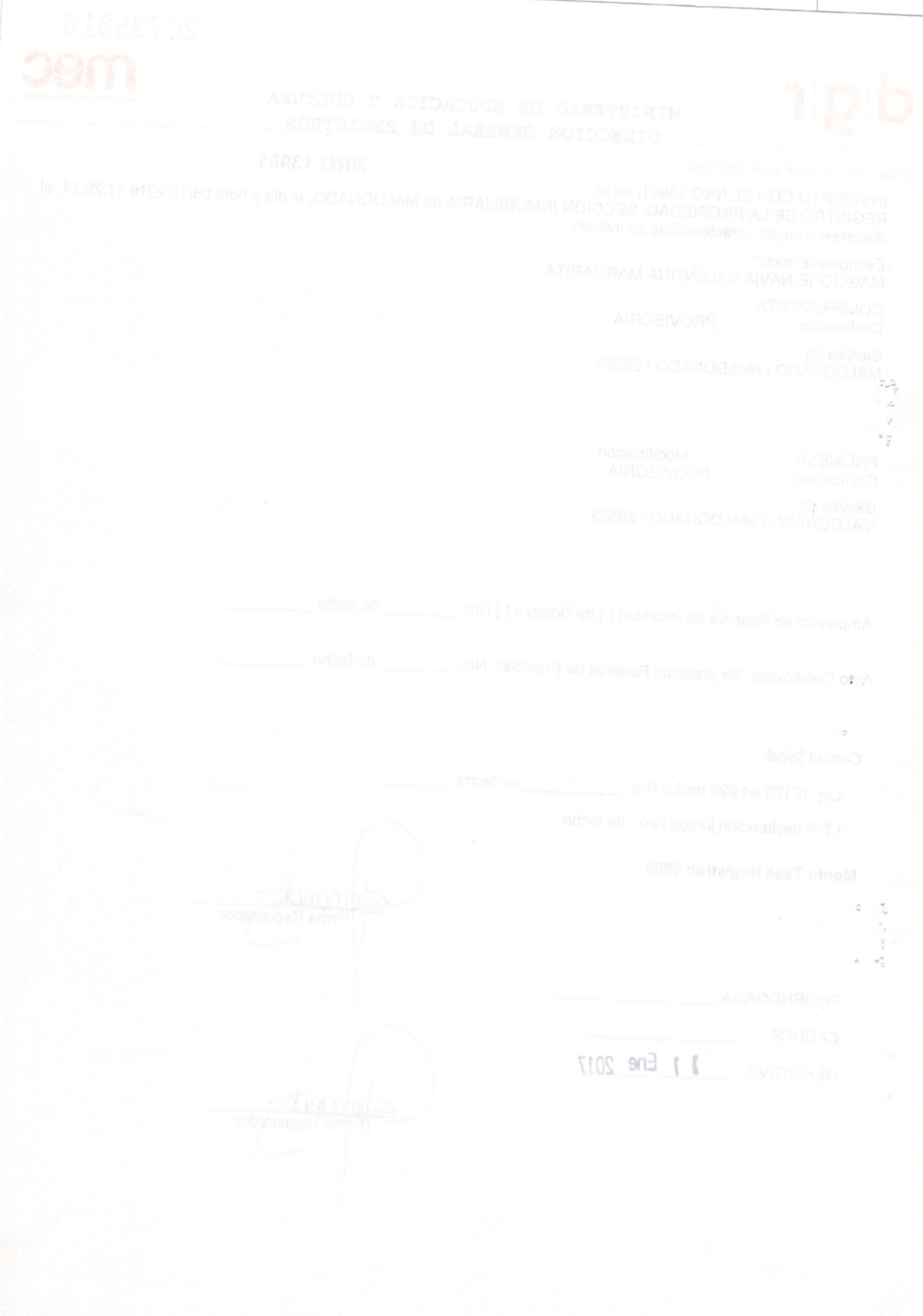
I.T.P declaración jurada Nro. de fecha

Monto Tasa Registral: 5060

Firma Registrador

PRORROGADA: _____

CADUCA: _____

DEFINITIVA: 11 Ene 2017

Firma Registrador