



**Ministerio de Ganadería
Agricultura y Pesca**

278

Montevideo, 17 DIC 2018

001/11900/2018

VISTO: los presentes antecedentes promovidos ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca por parte de la firma WINTERBOTHAM FIDUCIARIA S.A – ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, en su calidad de Fiduciario del “FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS DEL LITORAL”;

RESULTANDO: I) que en la gestión de referencia, la citada firma, en la calidad invocada y por los fundamentos y documentación que acompaña, solicita se le otorgue la autorización prevista en la Ley Nº 18.092, de 7 de enero de 2007, y los Decretos Nº 225/007, de 25 de junio de 2007 y Nº 201/008, de 1º de abril de 2008, en relación a los inmuebles rurales que detalla en actuación notarial obrante de fs. 7 a 11 vta.;

II) que con fecha 15 de noviembre de 2018 la “Comisión Asesora - Ley Nº 18.092”, sugirió conceder la autorización solicitada conforme lo dispuesto en Art. 2 literal a) subliteral c) del Decreto Nº 225/007, de 25 de junio de 2007, en la redacción dada por el Decreto Nº 201/008, de 1º de abril de 2008;

CONSIDERANDO: pertinente disponer del modo sugerido por la “Comisión Asesora - Ley Nº 18.092”;

ATENTO: a lo dispuesto por la Ley Nº 18.092, de 7 de enero de 2007, Art. 349 de la Ley Nº 18.172, de 31 de agosto de 2007, Decreto Nº 225/007, de 25 de junio de 2007 y Decreto Nº 201/008, de 1º de abril de 2008;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

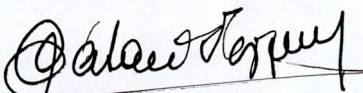
1º) Autorízase a la firma WINTERBOTHAM FIDUCIARIA S.A – ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, en su calidad de Fiduciario del “FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS DEL LITORAL” a ser titular del derecho de propiedad y de explotación agropecuaria respecto de los inmuebles rurales que se describen en el testimonio notarial obrante

de fs. 7 a 11 vta., el cual se considera parte integrante de la presente resolución.

2º) Por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca notifíquese a la firma gestionante en el domicilio constituido a fs. 1.

3º) Dése noticia circunstanciada a la Asamblea General de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 4º del Decreto 225/007, de 25 de junio de 2007.

Cumplido, archívese.


Dr. TABARÉ VÁZQUEZ
Presidente de la República
Período 2015 - 2020



Fo N° 826169



ESC. CAROLINA SUAREZ DE SIERRA - 14014/5

RESERVA. En Montevideo, el 30 de octubre de 2018, entre: POR UNA PARTE: Miguel Franco Viganó, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 25096317, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en su calidad de Vice Presidente del Directorio y en nombre y representación de **DABENUR SOCIEDAD ANÓNIMA**, persona jurídica inscrita en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 215089790015, con domicilio a estos efectos en la calle Vázquez 1405, apartamento 403 de esta ciudad (en adelante, el "**Propietario**"). Y POR OTRA PARTE: Santiago Marchese, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 752.808-3, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en su calidad de Vicepresidente del Directorio y en nombre y representación de Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión, persona jurídica inscrita en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 214868640010, con igual domicilio a estos efectos que el fideicomiso que se dirá, quien actúa en calidad de fiduciario del "**FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS DEL LITORAL**", inscripto en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 218300310019, con domicilio a estos efectos en Plaza Independencia 811 PB de esta ciudad (en adelante, el "**Fideicomiso**" y/o "**Futuro Comprador**"), convienen que:

PRIMERO. (Objeto). Por la presente, y sujeto a las condiciones que se dirán, el Propietario se obliga a reservar para la venta libre de obligaciones, gravámenes, afectaciones de cualquier naturaleza, expropiaciones y de ocupantes a cualquier título al Futuro Comprador, quien acepta y se obliga a adquirir en esos conceptos, con destino al patrimonio fiduciario del Fideicomiso, los siguientes bienes inmuebles: fracciones de campo, con los alambrados y todas las mejoras que les acceden, ubicadas en la décima sección catastral del departamento de Soriano, que se describen a continuación: i) **padrón DOCE MIL VEINTINUEVE (12.029)** (anterior en mayor área 10.525), señalada con el número Dos en el plano del Ingeniero Agrimensor Roosevelt Fleitas, inscripto en la

Dirección Nacional de Catastro – Oficina Delegada de Soriano con el número 9.613, el 1 de junio de 2010, según el cual se compone de una superficie de trescientas sesenta y dos hectáreas cinco mil ciento nueve metros (362 hectáreas 5.109 metros.); ii) **padrón DIEZ MIL QUINIENTOS DIECISIETE (10.517)** (anterior en mayor área 455 y 8912), señalada con el número Dos en el plano del Agrimensor Mario E. Bellini, inscripto en la Oficina de Catastro de Soriano con el número 3.917, el 6 de junio de 1968, según el cual se compone de una superficie de doscientas tres hectáreas ocho mil ochocientos sesenta y tres metros cincuenta y seis decímetros (203 hectáreas 8.863 metros 56 decímetros); y iii) **padrón DIEZ MIL QUINIENTOS DIECIOCHO (10.518)** (anterior en mayor área 455 y 8912), señalada con el número Tres en el plano del Agrimensor Mario E. Bellini antes citado, según el cual se compone de una superficie de ciento treinta y cuatro hectáreas trescientos veintitrés metros noventa y tres decímetros (134 hectáreas 323 metros 93 decímetros) (en adelante, los "**Inmuebles**"). La superficie total de los Inmuebles asciende a 700 hectáreas 4296 metros 49 decímetros.

SEGUNDO. (Precio). El precio ofrecido por la compraventa proyectada de los Inmuebles, asciende a la suma de dólares estadounidenses seis mil seiscientos cincuenta y cuatro (US\$ 6.654) por hectárea, por lo que el precio total asciende a la suma de dólares estadounidenses cuatro millones seiscientos sesenta mil seiscientos cincuenta y nueve (US\$ 4.660.659), que se abonará simultáneamente con el otorgamiento de la compraventa y entrega de la posesión de los Inmuebles, sin perjuicio de lo que se establece en la cláusula siguiente.

TERCERO. (Escritura – Entrega de los Inmuebles. Campaña agrícola de verano 2018/2019).

3.1 La compraventa proyectada se otorgará dentro del plazo de cinco (5) meses a contar desde este otorgamiento, oportunidad en la cual se hará entrega de los Inmuebles, libres de ocupantes a cualquier título, animales y en su actual estado de conservación. El plazo



Fo N° 826170



8

ESC. CAROLINA SUAREZ DE SIERRA - 14014/5

referido se prorrogará automáticamente por 30 días adicionales si, por cualquier motivo, se encontrare pendiente el trámite previsto en la cláusula Cuarto, numeral 4.1 ii).

3.2 El Propietario se reserva el derecho a plantar soja para la campaña agrícola de verano 2018/2019 (la "campaña agrícola de verano") y a cosecharla dentro del plazo máximo que vence el 15 de mayo de 2019, plazo que podrá prorrogarse si condiciones climáticas adversas impidieran o demoraran el levantamiento de la cosecha de tal campaña, pero en ningún caso se extenderá más allá del 15 de junio de 2019.

3.3 Si, dentro del plazo máximo que vence el 15 de mayo de 2019, se hubiere obtenido la autorización del Poder Ejecutivo y se estuviere en condiciones de otorgar la compraventa, y el Propietario no hubiere cosechado aún la campaña agrícola de verano, entonces: a) se otorgará la compraventa de los Inmuebles con la entrega de la ocupación del campo y se abonará el 80% del precio pactado en la cláusula Segundo; b) se concederá un comodato al Propietario por hasta el 15 de mayo de 2019 para cosechar el campo, plazo que podrá prorrogarse de acuerdo a lo referido en el numeral 3.2, hasta el 15 de junio de 2019; c) el 20% del precio restante, se abonará contra la entrega efectiva del campo, cosechado y a satisfacción del Futuro Comprador; d) se pactará en el contrato de comodato una multa igual al saldo de precio para el caso de incumplimiento; y e) el Propietario adelantará la entrega de los lotes de los Inmuebles que no se encuentren afectados a la campaña agrícola de verano, o a medida que los mismos sean liberados, de forma tal que el Futuro Comprador pueda preparar y sembrar cultivos de invierno para la siguiente campaña y/o realizar explotación ganadera en los mismos, en cuyo caso el Comprador delimitará con alambrado eléctrico la parte ganadera a efectos de no interferir con la parte agrícola de los Inmuebles y el cultivo de verano a ser cosechado por el Futuro Vendedor.

CUARTO. (Condiciones para el otorgamiento de la compraventa).

4.1 Se establece que la presente reserva (y la obligación del Futuro Comprador de adquirir los Inmuebles) está condicionada a que se cumplan las siguientes condiciones:

12

i) que el Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral, apruebe la adquisición de los Inmuebles, dentro del plazo de diez (10) días a contar de hoy. A este respecto se acuerda que: a) en caso que la adquisición de los Inmuebles sea aprobada por el Comité de Vigilancia, el Fideicomiso notificará al Propietario, dentro del plazo de dos (2) días de emitida dicha decisión, el cumplimiento de la presente condición; b) en caso que la adquisición no sea aprobada por el Comité de Vigilancia, el Fideicomiso deberá notificar al Propietario, dentro del plazo de dos (2) días de emitida dicha decisión, en cuyo caso, el presente se rescindirá de pleno derecho y sin responsabilidad para las partes de conformidad a lo establecido en el numeral 4.2 siguiente; c) para el caso que hubiera transcurrido el plazo de doce (12) días y de no mediar notificación alguna de parte del Futuro Comprador al Propietario a este respecto, se tendrá por aprobada la adquisición y cumplida la presente condición para el otorgamiento de la compraventa;

ii) que el Fideicomiso obtenga la autorización del Poder Ejecutivo a los efectos de ser titular de los Inmuebles, de conformidad con lo establecido en la ley 18.092, modificativas y decretos reglamentarios;

iii) que el Instituto Nacional de Colonización o la Intendencia Municipal de Soriano, según corresponda, no ejerza la opción de compra que respecto de los Inmuebles les confieren las Leyes;

iv) que los títulos de propiedad de los Inmuebles sean buenos a criterio del escribano designado por el Futuro Comprador, basándose en disposiciones legales vigentes;

v) que los Inmuebles no se encuentren designados para su expropiación total o parcial, o afectados por servidumbres, reservas mineras, derechos mineros o cualquier otro tipo de afectación, y que no integren el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

4.2 En caso de no cumplirse alguna/s de las condiciones referidas en la cláusula 4.1 que antecede, la presente reserva se rescindirá sin responsabilidad alguna para las partes.

4.3 Se confiere no obstante, y para todos los casos mencionados en la cláusula 4.1 a



Fo N° 826171



9

ESC. CAROLINA SUAREZ DE SIERRA - 14014/5

excepción previsto en los literales ii) y iii), una opción unilateral a favor del Futuro Comprador de celebrar la compraventa, cuyo ejercicio deberá comunicarlo al Propietario dentro del plazo establecido en el presente para el otorgamiento de la compraventa.

4.4 Las partes acuerdan que el cumplimiento o no de las condiciones referidas en la presente cláusula se podrán comunicar mediante el envío de correo electrónico dirigido a las siguientes direcciones: por el Propietario: miguel@estanciaelcerro.com, con copia a juandelafuente@okara.com.uy; y por el Fideicomiso: fiduciaria@winterbotham.com, con copia a fsusena@guyer.com.uy, sirviendo dichos correos electrónicos de notificación fehaciente a todos los efectos.

QUINTO: (Obligaciones - Declaraciones). El Propietario: a) se obliga a que al momento del otorgamiento de la compraventa proyectada, las represas, canales, fuentes de agua, concesiones de uso de aguas y de riego —en caso de existir—, u otras obras que existan en los Inmuebles cuenten con todas las autorizaciones/permisos pertinentes para el uso o embalse de agua en los mismos, los cuales se deberán encontrar vigentes, debiendo estar al día con cualquier pago o contraprestación que corresponda en virtud de los mismos; b) declara haber observado debidamente las disposiciones legales vigentes en materia de uso y conservación de los suelos y de conservación, uso y manejo adecuado de las aguas; y c) se obliga a que estén efectuados los aportes al Banco de Previsión Social en caso de corresponder.

En caso que por el incumplimiento del Propietario a cualquiera de las disposiciones legales vigentes vinculadas al uso de agua o embalses de agua en los Inmuebles, o en materia de uso y conservación de los suelos y conservación, uso y manejo adecuado de las aguas, o incumplimientos a cualquier norma legal vigente, se genere el pago de multas o penalidades de cualquier clase respecto del propietario del Inmueble, éstas serán de cargo del Propietario, quien deberá satisfacerlas con anterioridad al otorgamiento de la compraventa proyectada. En caso de que se aplicaran penalidades o

multas en forma posterior al otorgamiento de la compraventa, pero por hechos o incumplimientos del Propietario, previos a dicho otorgamiento, el Propietario se obliga a cancelar los mismos en forma inmediata a que el Fideicomiso le comuniquen de la aplicación de dichas multas o penalidades.

SEXTO. (Donaciones – Acción Pauliana – Partición). Sin perjuicio de lo establecido en numeral 4.1 de la cláusula Cuarta, el Futuro Comprador podrá desistir sin responsabilidad de este negocio, si como antecedentes: a) existieran donaciones, dentro de los últimos 30 años y no hubieren transcurrido más de 4 años del fallecimiento del donante; o b) existieran enajenaciones que se hubieren otorgado en un plazo menor a los 15 meses de este otorgamiento y existieren fundadas razones a criterio del escribano designado por el Futuro Comprador, que hagan presumir el inicio de acciones contra las mismas; o c) existieren particiones y no hubieren transcurrido más de 4 años desde el respectivo otorgamiento y existieren fundadas razones a criterio del escribano designado por el Futuro Comprador que hagan presumir el inicio de una acción de lesión.

SÉPTIMO. (Certificados - Descartes). En caso de surgir alguna inscripción en los certificados de información registral respecto de los Inmuebles o sus propietarios actuales o anteriores y que afecte la operación proyectada, el Propietario tomará a su cargo la cancelación de la inscripción o en su caso la inscripción será descartada dentro del plazo previo al otorgamiento de la compraventa, por el profesional designado por el Propietario. Éste se obliga asimismo a cancelar toda inscripción posterior a este otorgamiento.

OCTAVO. (Depósito en Garantía). En garantía del negocio proyectado, el Futuro Comprador deposita en manos del Estudio Guyer & Regules (R.U.T. 211270620018) (en adelante, el “**Depositario**”), representado en este acto por el Escribano Federico Susena, con domicilio a estos efectos en Plaza Independencia 811 Planta Baja de esta ciudad, la suma de dólares estadounidenses seiscientos noventa y nueve mil cien (US\$ 699.100). El Depositario se obliga a liberar la mencionada suma, una vez concretado el negocio

Fo N° 826172

ESC. CAROLINA SUAREZ DE SIERRA - 14014/5

10

proyectado y en caso de controversia entre las partes, éstas aceptan desde ya que la misma sea liberada por el Depositario contra: a) acuerdo de partes en tal sentido, con expresa instrucción sobre el destino de los fondos en garantía; o b) la sentencia firme que autorice la liberación.

NOVENO. (Entrega de títulos). El Propietario se obliga a entregar al escribano designado por el Futuro Comprador copia autenticada de toda la documentación referida a los Inmuebles (títulos, antecedentes, planos de mensura y antecedentes gráficos, recibos de pago de impuestos), y cualquier otra documentación que razonablemente se le requiera, en un plazo de 15 días a contar desde hoy. Con respecto al depósito de la mencionada documentación y en caso de controversia entre las partes, se estará a lo dispuesto en la cláusula anterior. Los títulos originales se entregarán en forma simultánea al otorgamiento de la compraventa, en virtud de estar el bien gravado con hipoteca a favor de Banco Santander S.A. y tener ésta institución bancaria los títulos de propiedad de los Inmuebles en su poder, hipoteca que se cancelará en forma simultánea con el otorgamiento de la compraventa proyectada.

DÉCIMO. (Consumos e Impuestos). Son de cargo del Propietario todas las cuentas por servicios así como los tributos nacionales y municipales generados hasta la entrega de los Inmuebles, sin perjuicio que se emitan o facturen con posterioridad.

DÉCIMOPRIMERO. (Tributos). Los tributos vigentes y los que se crearen para este tipo de operaciones, serán soportados por la parte que resulta gravada conforme a la ley respectiva.

DÉCIMOSEGUNDO. (Multa). En caso de incumplimiento de alguna de las partes a lo establecido en este documento, quien incumpla deberá a la otra parte la suma de dólares estadounidenses seiscientos noventa y nueve mil cien (US\$ 699.100), como multa, la cual podrá exigirse aun cuando se opte por el cumplimiento forzoso, la que será acumulable a los daños y perjuicios ocasionados.

DECIMOTERCERO. (Estipulaciones varias). Las partes acuerdan: a) darle validez al telegrama colacionado para todas las comunicaciones entre ellas relativas a este documento, sin perjuicio de cursarse notas con acuse de recibo y sin perjuicio de lo pactado en la cláusula Cuarto, numeral 4.4; b) la solidaridad activa y pasiva del objeto de las obligaciones y la indivisibilidad del objeto de las obligaciones asumidas; y c) como especiales los domicilios respectivamente indicados en la comparecencia.

DECIMOCUARTO. (Mora). La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento de los términos fijados o por la omisión o realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.

DECIMOQUINTO. (Paros y Conflictos). En caso de paros y/o conflictos registrales y/o de funcionarios públicos, que afecten la obtención de la documentación necesaria para el otorgamiento del negocio proyectado, los plazos para la escrituración de los Inmuebles se prorrogarán automáticamente hasta que se esté en condiciones de obtenerse la referida documentación sin responsabilidad para las partes y el escribano designado por el Futuro Comprador.

DECIMOSEXTO. (Futuro Comprador). La venta proyectada se efectuará a nombre del Futuro Comprador o a nombre de quien éste indique.

DECIMOSÉPTIMO. (Otros bienes). Queda expresamente pactado entre las partes que queda comprendido en la venta proyectada y por el precio establecido en la cláusula segundo, todos los bienes que acceden al establecimiento, como ser, instalaciones sanitarias, tanques de agua, molinos, antenas, cocinas a leña, cañerías, generadores de energía, bombas hidráulicas, etc.

DECIMOCTAVO. (Autorización previa). Las partes acuerdan que el Futuro Comprador podrá ingresar al Inmueble —coordinando con una antelación de por lo menos 72 horas con el Propietario— para realizar las tareas de mediciones y análisis técnicos que



ESC. CAROLINA SUAREZ DE SIERRA - 14014/5

fueren necesarios o convenientes para realizar un proyecto de riego en el Inmueble. Asimismo, el Propietario se obliga a colaborar en el otorgamiento de la autorización que fuere necesaria para iniciar dichos trámites ante las autoridades competentes, sin que ello implique asumir obligaciones de su parte.

En señal de conformidad, se firman tres ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados.

p. DABENUR SOCIEDAD ANÓNIMA

p. Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión, en calidad de FIDUCIARIO del "FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS DEL LITORAL"

Santiago Marchese

p. Guyer & Regules

Esc. Federico Susena

181067541-v1 -

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con sus originales de su tenor que cotejé, consistente en Reserva de fecha 30 de octubre de 2018 entre Dabenur S.A. con Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el seis de noviembre del año dos mil dieciocho, en cinco papeles notariales de actuación de la Serie Fo numerados 826169 al 826173.

CAROLINA SUAREZ
ESCRIBANA PUBLICA



ARANCEL OFICIAL
Artículo: \$
Honorario: \$ 857
Mont. Not.: \$ 133
Fds. Gremial: \$