



99

**Ministerio de Ganadería,
Agricultura y Pesca**

Montevideo, 17 JUN 2019

001/4572/2019

VISTO: los presentes antecedentes promovidos por la firma TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. en el marco de la normativa vigente en materia de titularidad de inmuebles rurales y explotaciones agropecuarias (Ley N° 18.092, de 7 de enero de 2007, Decreto N° 225/007, de 25 de junio de 2007, y disposiciones complementarias, modificativas y concordantes);

RESULTANDO: I) que el procedimiento de referencia se inicia con la solicitud de la firma TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. en su calidad de Fiduciario del "Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II", presentada el 23 de abril de 2019, con el fin de que el Poder Ejecutivo la autorice a ser titular de la tenencia y explotación de los inmuebles rurales descriptos en los testimonios notariales que adjunta de fs. 8 a 17 -Anexo B- de su petición;

II) que con fecha 22 de mayo de 2019, la "Comisión Asesora - Ley N° 18.092" sugirió al Poder Ejecutivo conceda la autorización prevista en el Art. 2º, literales b) y c) del Decreto N° 225/007, de 25 de junio de 2007, en la redacción dada por el Decreto N° 201/008, de 1 de abril de 2008, para ser titular de los inmuebles rurales detallados a fs. 8, 8 vta. y 13;

CONSIDERANDO: pertinente acceder a lo solicitado por la firma gestionante, en atención a lo indicado por la "Comisión Asesora - Ley N° 18.092";

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo previsto por las disposiciones legales y reglamentarias citadas;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

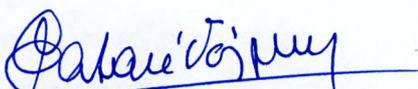
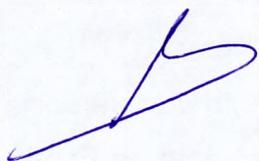
1º) Autorízase a la firma TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. en su calidad de Fiduciario del "Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas II" a ser titular de los inmuebles rurales

detallados en los testimonios notariales que adjunta y se consideran parte integrante de la presente resolución.

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

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

Cumplido, archívese.



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



Anexo B

**Es copia fiel del original
que tuve a la vista**



CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos



Fs N° 704317



008

ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

RESERVA. En la ciudad de Montevideo, el 17 de abril de 2019, entre: POR UNA PARTE: Juan Carlos Milberg, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 5.417.560-9, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en su calidad de Presidente, y en nombre y representación de **CEREALES DEL RIO NEGRO S.A.**, persona jurídica inscrita en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 213838780010, con domicilio a estos efectos en la calle Montevideo 3413 de la ciudad de Young del departamento de Río Negro (el "**Propietario**"). Y POR OTRA PARTE: Fernanda Pintos y Martín Improta, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad números 2.932.201-1 y 3.101.204-0 respectivamente, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en sus calidades de mandatarios y en nombre y representación de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., persona jurídica inscrita en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 213957430013, con igual domicilio a estos efectos que el fideicomiso que se dirá, quien actúa en calidad de fiduciario del "**FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS IRRIGADAS II**", inscripto en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 2183651020015, con domicilio a estos efectos en la calle Yaguarón número 1407 apartamento 1506 de esta ciudad (el "**Fideicomiso**") y/o el "**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, permisos o servidumbres mineras, afectaciones de cualquier naturaleza, expropiaciones, animales, 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, la propiedad y posesión de los siguientes bienes inmuebles: dos (2) fracciones de campo con los alambrados y demás mejoras que le acceden, sitas en la cuarta sección catastral del departamento de Río Negro, zona rural, Paraje Yapeyú, que se describen: i) padrón número **tres mil setecientos ochenta y cinco (3.785)**, antes en mayor área con el número 175, que según el plano del Agrimensor O. Nelson Gepp y L. Rodolfo Gepp de diciembre de 1970, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el 2 de febrero de 1971 con el

**Es copia fiel del original
que tuve a la vista**


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos

número 1081, se señala como la fracción 5 y consta de una superficie de ciento treinta y siete hectáreas ocho mil cuatrocientos metros (137 hectáreas 8400 metros); y (ii) padrón número seis mil trescientos ochenta y cinco (6.385), antes 3.787 y parte del 3.788, que según el plano del Agrimensor Roberto Juan Benelli de fecha 3 de junio de 2005, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro Oficina Delegada de Catastro de Río Negro con el número 4567 el 10 de junio de 2005, se señala como la fracción 2 y consta de una superficie de mil ochocientas sesenta y tres hectáreas seis mil treinta y dos metros (1.863 hectáreas con 6.032 metros) (los "Inmuebles"). La superficie total de los Inmuebles es de dos mil una hectáreas cuatro mil cuatrocientos treinta y dos metros (2.001 hectáreas 4.432 metros).

SEGUNDO. (Precio). El precio ofrecido por la compraventa proyectada asciende a la suma de dólares estadounidenses seis mil ochocientos (US\$ 6.800) por hectárea, por lo que el precio total asciende a la suma de dólares estadounidenses trece millones seiscientos nueve mil ochocientos trece con setenta y seis centavos (US\$ 13.609.813,76), que se pagará simultáneamente con el otorgamiento de la compraventa que se dirá y entrega de la posesión de los Inmuebles mediante el endoso y entrega de letra de cambio cruzada emitida a nombre del Futuro Comprador por un banco de plaza con excepción del BANDES.

TERCERO. (Entrega de los Inmuebles - Compraventa).

La compraventa se otorgará a partir del 1 de agosto de 2019, pero siempre dentro del plazo máximo de ciento veinte (120) días a contar desde el presente 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. Sin perjuicio de ello, si por motivos no imputables al Propietario, no se hubiese obtenido dentro del referido plazo los Certificados Especiales del Banco de Previsión Social que habiliten a enajenar los Inmuebles, el plazo para el otorgamiento de la compraventa proyectada se prorrogará automáticamente por única vez por treinta (30) días más.

CUARTO. (Condiciones).

4.1 Se establece que la presente reserva está condicionada a que se cumplan las siguientes


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos

Es copia fiel del original
que tuve a la vista

Es copia fiel del original
que tuve a la vista



Fs N° 704318



00

ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

condiciones:

- i) que el Comité de Vigilancia designado de conformidad con los términos del Fideicomiso, apruebe la adquisición de los Inmuebles dentro del plazo de treinta (30) días a contar del presente otorgamiento;
- ii) que previo al otorgamiento de la compraventa 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, así como toda otra autorización que sea requerida de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso y/o que sea requerida legalmente al momento del otorgamiento de la compraventa proyectada;
- iii) que previo al otorgamiento de la compraventa, la Intendencia Municipal de Río Negro o el Instituto Nacional de Colonización, según corresponda, no ejerzan la opción de compra que les confiere la ley respecto de los Inmuebles o sobre el 20% o más del área de los mismos;
- iv) los Inmuebles no hayan sido ni se encuentren afectados al régimen instituido por el artículo 70 de la Ley 11.029 en la redacción dada por las Leyes 18.187, 18.756 y decretos reglamentarios;
- v) que los títulos de propiedad de los Inmuebles sean buenos a criterio del escribano designado por el Futuro Comprador, basándose en disposiciones legales vigentes. Si éste no los aceptare formulando observaciones y éstas no fueren compartidas por la parte Oferente, el presente se resolverá sin responsabilidad para las partes;
- vi) que estén efectuados los aportes al Banco de Previsión Social en caso de corresponder. En tal sentido, el Propietario se obliga a obtener previo al otorgamiento de la compraventa, los respectivos Certificados Especiales que habiliten a enajenar a efectos del otorgamiento de la compraventa;
- vii) que los Inmuebles no se encuentren designados para su expropiación total o parcial, o afectados por servidumbres, reservas mineras, permisos mineros, concesiones, derechos mineros o cualquier otro tipo de afectación, y que no integren el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP);

**Es copia fiel del original
que tuve a la vista**

CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Projectos

viii) que no existan en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Río Negro prohibiciones o restricciones para el desarrollo de la actividad agrícola y de riego en los Inmuebles, ya sea por su ubicación o por cualquier otro motivo.

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 excepción de lo previsto en el literal 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, quedando facultado desde ya el Futuro Comprador a ceder el presente boleto a la persona jurídica o física que ésta indique a los efectos de poder concretar la compra.

QUINTO: (Donaciones – Acción Pauliana – Partición). Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 4.1 de la cláusula que antecede, 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.

SEXTO. (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

Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos



ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

compraventa, por los profesionales designados por el Propietario. Éste se obliga asimismo a cancelar toda inscripción posterior a este otorgamiento.

SÉPTIMO. (Depósito en Garantía). En garantía del negocio proyectado, el Futuro Comprador deposita en manos del Estudio Guyer & Regules (R.U.T. 211270620018) (el "Depositario"), representado en este acto por la Escribana Beatriz Spiess, con domicilio a estos efectos en Plaza Independencia 811 Planta Baja de esta ciudad, la suma de dólares estadounidenses un millón trescientos sesenta mil novecientos ochenta y uno (US\$ 1.360.981). El Depositario se obliga a liberar la mencionada suma una vez concretado el negocio proyectado y en caso de controversia entre las partes, éstas aceptan desde ya que la misma sea liberada por el Depositario contra: a) acuerdo por escrito con firmas certificadas de ambas partes en tal sentido, con expresa instrucción sobre el destino de los fondos en garantía; o b) la sentencia firme que autorice la liberación.

OCTAVO. (Entrega de títulos). El Propietario se obliga a entregar al escribano designado por el Futuro Comprador originales de toda la documentación referida a los Inmuebles (título, antecedentes dominiales por 30 años, planos de mensura y antecedentes gráficos, recibos de pago de impuestos), permisos y planos de concesiones de agua o cualquier uso de agua de los Inmuebles, y cualquier otra documentación que razonablemente se le requiera, en un plazo de 10 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.

NOVENO. (Declaraciones). El Propietario declara haber observado debidamente y se obliga a observar, hasta la entrega de ocupación de los Inmuebles, las disposiciones legales vigentes en materia de uso y conservación de los suelos y en materia ambiental. En caso de que por el incumplimiento del Propietario a cualquiera de las disposiciones legales vigentes en materia de uso y conservación de los suelos, o incumplimientos a cualquier norma legal vigente, se genere el pago de multas o penalidades de cualquier clase, éstas serán de cargo del Propietario, el que deberá satisfacerlas con anterioridad al otorgamiento de la compraventa. En caso de que se aplicaren penalidades o multas en forma posterior al otorgamiento de la compraventa pero por

Es copia fiel del original
que tuve a la vista

CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Projector

hechos o incumplimientos del Propietario, previos a la entrega de los Inmuebles, el Propietario se obliga a cancelar los mismos en forma inmediata a que el Futuro Comprador les comunique de las aplicación de dichas multas o penalidades.

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 un millón trescientos sesenta mil novecientos ochenta y uno (US\$ 1.360.981), 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; b) la solidaridad activa y pasiva del objeto de las obligaciones y la indivisibilidad del objeto de las obligaciones asumidas; 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

Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyecto



ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

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.

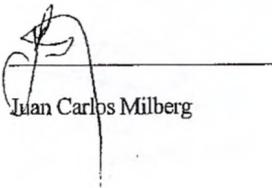
DECIMOSPTIMO. (Intermediación). En esta operación interviene como corredor inmobiliario, por el Propietario y por el Futuro Comprador Gesfin S.A. Las partes y el corredor inmobiliario interviniente convienen que las respectivas comisiones por la intermediación, se generan única y exclusivamente en caso de que las partes otorguen el contrato proyectado.

DECIMOOCTAVO. (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 y a vía de ejemplo en la medida que existieren al día de hoy, instalaciones sanitarias, tanques de agua, molinos, antenas, cocinas a leña, cañerías, generadores de energía, bombas hidráulicas, etc.

DECIMONOVENO. (Especial). El Propietario desde ya autoriza al Fideicomiso, o a quien éste indique, a ingresar a los Inmuebles – previa coordinación con 48 horas de antelación – a efectos de realizar tareas de mediciones y análisis técnicos para la preparación de la futura explotación a desarrollar en los Inmuebles.

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

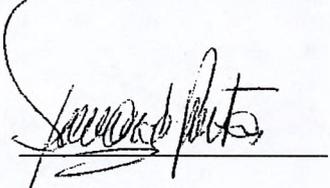
p. CEREALES DEL RIO NEGRO SOCIEDAD ANONIMA


Juan Carlos Milberg

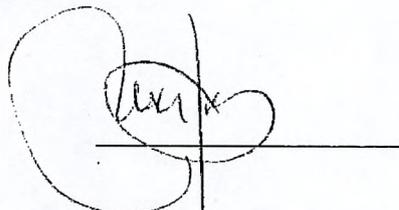
Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyecto

p. TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A, en calidad de fiduciario
del "FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS IRRIGADAS II"

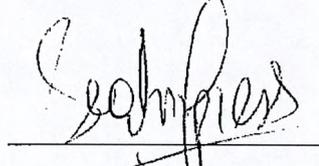


Fernanda Pintos



Martín Improta

p. Guyer & Regules



Esc. Beatriz Spiess

**Es copia fiel del original
que tuve a la vista**



CARLOS A. NILSSON
Enc. Disposiciones y Provisiones

otr-EST-BMS-100000-16884746 - 12/01/2016 11:58:00 - 26/03/2019 19:00:10

[Error! Nombre desconocido de propiedad de documento.]

Es copia fiel del original
que tuve a la vista



Fs N° 704326



012

ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con el original de su tenor que cotejé. 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 diecisiete de abril del año dos mil diecinueve, en cinco papeles notariales de actuación de la Serie Fs numerados 704317 al 704320 y 704326.

María Illarramendi
Escribana Pública

FRANSEL OFICIAL

ARTÍCULO: 8
HONORARIO: \$ 876
MONT. NOT.: \$ 136



Es copia fiel del original
que tuve a la vista

CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Projectos



ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

RESERVA. En la ciudad de Montevideo, el 17 de abril de 2019, entre: POR UNA PARTE: Juan Carlos Milberg, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 5.417.560-9, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en su calidad de Presidente, y en nombre y representación de **LA COSTURA SOCIEDAD ANÓNIMA (Sucursal Uruguay)**, persona jurídica inscrita en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 2150516000014, con domicilio a estos efectos en la calle Montevideo 3413 de la ciudad de Young del departamento de Río Negro (el "**Propietario**"). Y POR OTRA PARTE: Fernanda Pintos y Martín Improta, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad números 2.932.201-1 y 3.101.204-0 respectivamente, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en sus calidades de mandatarios y en nombre y representación de **TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.**, persona jurídica inscrita en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 213957430013, con igual domicilio a estos efectos que el fideicomiso que se dirá, quien actúa en calidad de fiduciario del "**FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS IRRIGADAS IP**", inscripto en el R.U.T. de la Dirección General Impositiva con el número 2183651020015, con domicilio a estos efectos en la calle Yaguarón número 1407 apartamento 1506 de esta ciudad (el "**Fideicomiso**") y/o el "**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, permisos o servidumbres mineras, afectaciones de cualquier naturaleza, expropiaciones, animales, y de ocupantes a cualquier título, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula VIGESIMO del presente, al Futuro Comprador, quien acepta y se obliga a adquirir en esos conceptos con destino al patrimonio fiduciario del Fideicomiso, la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: fracción de campo con los alambrados y demás mejoras que le acceden, sita en la cuarta sección catastral del departamento de Río Negro, zona rural, Paraje Yapeyú, que se describe: padrón número **cinco mil novecientos cuarenta y siete (5.947)**, antes en mayor área con el número 3.970, que según el plano del Agrimensor Mario Boix Puig del 15 de noviembre de 2001, inscripto en la Oficina Departamental de

Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos

Catastro de Rio Negro el 11 de enero del 2002 con el número 4257, se señala como la fracción 1 y consta de una superficie de mil quinientas treinta y tres hectáreas nueve mil novecientos metros (1.533 hectáreas 9.900 metros) (el "Inmueble").

SEGUNDO. (Precio). El precio ofrecido por la compraventa proyectada asciende a la suma de dólares estadounidenses seis mil ochocientos (US\$ 6.800) por hectárea, por lo que el precio total asciende a la suma de dólares estadounidenses diez millones cuatrocientos treinta y un mil ciento treinta y dos (US\$ 10.431.132), que se pagará simultáneamente con el otorgamiento de la compraventa que se dirá y entrega de la posesión del Inmueble, mediante el endoso y entrega de letra de cambio cruzada emitida a nombre del Futuro Comprador por un banco de plaza con excepción del BANDES.

TERCERO. (Entrega del Inmueble - Compraventa).

La compraventa se otorgará a partir del 1 de agosto de 2019, pero siempre dentro del plazo máximo de ciento veinte (120) días a contar desde el presente otorgamiento, oportunidad en la cual se hará entrega del Inmueble, libre de ocupantes a cualquier título, animales y en su actual estado de conservación, sin perjuicio de lo previsto en la cláusula VIGESIMO del presente. Sin perjuicio de ello, si por motivos no imputables al Propietario, no se hubiese obtenido dentro del referido plazo el Certificado Especial del Banco de Previsión Social que habilite a enajenar el Inmueble, el plazo para el otorgamiento de la compraventa proyectada se prorrogará automáticamente por única vez por treinta (30) días más.

CUARTO. (Condiciones).

4.1 Se establece que la presente reserva está condicionada a que se cumplan las siguientes condiciones:

- i) que el Comité de Vigilancia designado de conformidad con los términos del Fideicomiso, apruebe la adquisición del Inmueble dentro del plazo de treinta (30) días a contar del presente otorgamiento;
- ii) que previo al otorgamiento de la compraventa el Fideicomiso obtenga la autorización del Poder

Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos



ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

Ejecutivo a los efectos de ser titular del Inmueble, de conformidad con lo establecido en la ley 18.092, modificativas y decretos reglamentarios, así como toda otra autorización que sea requerida de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso y/o que sea requerida legalmente al momento del otorgamiento de la compraventa proyectada;

iii) que previo al otorgamiento de la compraventa, la Intendencia Municipal de Río Negro o el Instituto Nacional de Colonización, según corresponda, no ejerzan la opción de compra que les confiere la ley respecto del Inmueble o sobre el 20% o más del área del mismo;

iv) el Inmueble no haya sido ni se encuentre afectado al régimen instituido por el artículo 70 de la Ley 11.029 en la redacción dada por las Leyes 18.187, 18.756 y decretos reglamentarios;

v) que los títulos de propiedad del Inmueble sean buenos a criterio del escribano designado por el Futuro Comprador, basándose en disposiciones legales vigentes. Si éste no los aceptare formulando observaciones y éstas no fueren compartidas por la parte Oferente, el presente se resolverá sin responsabilidad para las partes;

vi) que estén efectuados los aportes al Banco de Previsión Social en caso de corresponder. En tal sentido, el Propietario se obliga a obtener previo al otorgamiento de la compraventa, el Certificado Especial que habilite a enajenar a efectos del otorgamiento de la compraventa;

vii) que el Inmueble no se encuentre designado para su expropiación total o parcial, o afectado por servidumbres, reservas mineras, permisos mineros, concesiones, derechos mineros o cualquier otro tipo de afectación, y que no integre el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP);

viii) que no exista en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Río Negro prohibiciones o restricciones para el desarrollo de la actividad agrícola y de riego en el Inmueble, ya sea por su ubicación o por cualquier otro motivo.

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 excepción de lo previsto en el literal iii), una opción unilateral a favor del Futuro Comprador de celebrar la

Es copia fiel del original
que tuve a la vista

CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos

compraventa cuyo ejercicio deberá comunicarlo al Propietario dentro del plazo establecido en el presente para el otorgamiento de la compraventa, quedando facultado desde ya el Futuro Comprador a ceder el presente boleto a la persona jurídica o física que ésta indique a los efectos de poder concretar la compra.

QUINTO: (Donaciones – Acción Pauliana – Partición). Sin perjuicio de lo establecido en numeral 4.1 de la cláusula que antecede, 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.

SEXTO. (Certificados - Descartes). En caso de surgir alguna inscripción en los certificados de información registral respecto del Inmueble, 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 los profesionales designados por el Propietario. Éste se obliga asimismo a cancelar toda inscripción posterior a este otorgamiento.

SÉPTIMO. (Depósito en Garantía). En garantía del negocio proyectado, el Futuro Comprador deposita en manos del Estudio Guyer & Regules (R.U.T. 211270620018) (el “Depositario”), representado en este acto por la Escribana Beatriz Spiess, con domicilio a estos efectos en Plaza Independencia 811 Planta Baja de esta ciudad, la suma de dólares estadounidenses un millón cuarenta y tres mil ciento trece (US\$ 1.043.113). El Depositario se obliga a liberar la mencionada suma una vez concretado el negocio proyectado y en caso de controversia entre las partes, éstas

**Es copia fiel del original
que tuve a la vista**


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyección



ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

aceptan desde ya que la misma sea liberada por el Depositario contra: a) acuerdo por escrito con firmas certificadas de ambas partes en tal sentido, con expresa instrucción sobre el destino de los fondos en garantía; o b) la sentencia firme que autorice la liberación.

OCTAVO. (Entrega de títulos). El Propietario se obliga a entregar al escribano designado por el Futuro Comprador originales de toda la documentación referida al Inmueble (título, antecedentes dominiales por 30 años, planos de mensura y antecedentes gráficos, recibos de pago de impuestos), permisos y planos de concesiones de agua o cualquier uso de agua del Inmueble, y cualquier otra documentación que razonablemente se le requiera, en un plazo de 10 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.

NOVENO. (Declaraciones). El Propietario declara haber observado debidamente y se obliga a observar, hasta la entrega de ocupación del Inmueble, las disposiciones legales vigentes en materia de uso y conservación de los suelos y en materia ambiental. En caso de que por el incumplimiento del Propietario a cualquiera de las disposiciones legales vigentes en materia de uso y conservación de los suelos, o incumplimientos a cualquier norma legal vigente, se genere el pago de multas o penalidades de cualquier clase, éstas serán de cargo del Propietario, el que deberá satisfacerlas con anterioridad al otorgamiento de la compraventa. En caso de que se aplicaren penalidades o multas en forma posterior al otorgamiento de la compraventa pero por hechos o incumplimientos del Propietario, previos a la entrega del Inmueble, el Propietario se obliga a cancelar los mismos en forma inmediata a que el Futuro Comprador les comunique de las aplicación de dichas multas o penalidades.

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 del Inmueble, 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.

Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Projector

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 un millón cuarenta y tres mil ciento trece (US\$ 1.043.113), 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; b) la solidaridad activa y pasiva del objeto de las obligaciones y la indivisibilidad del objeto de las obligaciones asumidas; 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 del Inmueble 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.

DECIMOSEPTIMO. (Intermediación). En esta operación interviene como corredor inmobiliario, por el Propietario y por el Futuro Comprador Gesfin S.A. Las partes y el corredor inmobiliario interviniente convienen que las respectivas comisiones por la intermediación, se generan única y exclusivamente en caso de que las partes otorguen el contrato proyectado.

DECIMOOCCTAVO. (Otros bienes). Queda expresamente pactado entre las partes que queda

Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos



ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

comprendido en la venta proyectada y por el precio establecido en la cláusula segundo, todos los bienes que acceden al establecimiento, como ser y a vía de ejemplo en la medida que existieren al día de hoy, instalaciones sanitarias, tanques de agua, molinos, antenas, cocinas a leña, cañerías, generadores de energía, bombas hidráulicas, etc.

DECIMONOVENO. (Especial). El Propietario desde ya autoriza al Fideicomiso, o a quien éste indique, a ingresar al Inmueble – previa coordinación con 48 horas de antelación – a efectos de realizar tareas de mediciones y análisis técnicos para la preparación de la futura explotación a desarrollar en el Inmueble.

VIGESIMO: (Canteras). 20.1 Por documento privado de fecha 22 de agosto de 2018, La Costura S.A. (Sucursal Uruguay) celebró un contrato con Colier S.A. en virtud del cual la primera de las nombradas estipuló a favor de la segunda, un derecho de piso o de superficie y de desarrollo de tareas de extracción de material de la cantera ubicada en el Inmueble, en los términos que surgen de dicho contrato, el que el Futuro Comprador declara conocer (el “Contrato”). **20.2** Es intención del Futuro Comprador asumir la calidad de cesionario del Contrato, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones: i) que el Comité de Vigilancia designado de conformidad con los términos del Fideicomiso apruebe y autorice la referida cesión; ii) que del proceso de “due diligence” que llevará a cabo el Fideicomiso resulte un informe favorable respecto del Contrato y del cumplimiento del cedente y del explotador de las normas vigentes en la materia; iii) que se hayan obtenido por el Propietario y por Colier S.A. todos los permisos y autorizaciones necesarias a los efectos de llevar a cabo la actividad referida en el Contrato; iv) que el Fideicomiso obtenga las autorizaciones que le sean requeridas de conformidad con las leyes vigentes y el contrato de Fideicomiso para el cumplimiento del objeto del Contrato; y v) que no existan prohibiciones o restricciones en las normas vigentes para el desarrollo del Contrato por parte del Fideicomiso. **20.3** De conformidad con lo previsto en el numeral 20.2 que antecede, en caso de cumplirse las condiciones allí previstas dentro del plazo previsto para el otorgamiento de la compraventa, las que se pactan en beneficio exclusivo del Fideicomiso, el Propietario cederá el

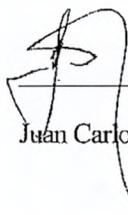
Es copia fiel del original
que tuve a la vista


CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos

contrato al Futuro Comprador en forma simultánea con el otorgamiento de la compraventa proyectada, acordando las partes que el precio de la referida cesión se encuentra incluido dentro del precio de la compraventa proyectada, y que los gastos, costos y tributos que se deriven de dicha cesión serán asumidos íntegramente por el Propietario. 20.4 En caso de no verificarse las condiciones a que refiere el numeral 20.2 de la presente dentro del plazo previsto para el otorgamiento de la compraventa proyectada, el Propietario se obliga a rescindir el Contrato, en forma previa o simultánea al otorgamiento de dicha compraventa, sin derecho a reclamar indemnización de tipo alguno al Fideicomiso por dicha rescisión.

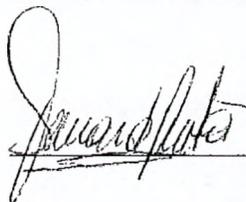
En señal de conformidad, se firman tres ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados.

p. LA COSTURA SOCIEDAD ANONIMA (Sucursal Uruguay)

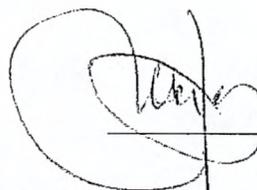


Juan Carlos Milberg

p. TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A, en calidad de fiduciario del "FIDEICOMISO FINANCIERO TIERRAS IRRIGADAS II"

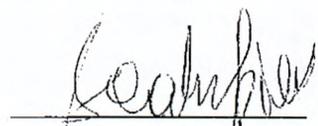


Fernanda Pintos



Martín Improta

p. Guyer & Regules



Esc. Beatriz Spiess

**Es copia fiel del original
que tuvo a la vista**



CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos

Es copia fiel del original
que tuvo a la vista



Fs N° 704325



017

ESC. MARIA ILLARRAMENDI MURGUIA - 15971/1

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con sus originales de su tenor que cotejé. 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 diecisiete de abril del año dos mil diecinueve, en cinco papeles notariales de actuación de la Serie Fs numerados 704321 al 704325.

[Handwritten signature of Maria Illaramendi]

Maria Illaramendi
Escribana Pública



ARANCEL OFICIAL
ARTÍCULO: 8
HONORARIO: \$ 676
MONT. NOT.: \$ 136

[Handwritten signature]



Es copia fiel del original
que tuve a la vista

[Handwritten signature of Carlos A. Nilson]

CARLOS A. NILSON
Enc. Disposiciones y Proyectos