

## PROYECTO

Nº...- CONTRATO DE ARENDAMIENTO.- Por la sociedad COSTA URBANA S.A con ESTADO (MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS).-----

En la ciudad de Montevideo, el día ...de agosto de dos mil dieciocho, ante mí Escribano autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:** El Contador Mario Garbarino, titular de la cédula de identidad número 1.049.443-5, quien comparece a este otorgamiento en su calidad de Presidente del Directorio en nombre y representación de la sociedad **COSTA URBANA S.A**, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 215405910011, con domicilio en el edificio número 2575 - oficina 101 - de la calle Solano García de la ciudad de Montevideo.- **POR OTRA PARTE:** El señor Anthony Javier CHA MAIDANA, titular de la cédula de identidad número 2:517.343-2, quien comparece a este otorgamiento en su calidad de Director General, en nombre y representación del **ESTADO-MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS**, con domicilio en la calle Soriano número 802 de esta ciudad.- **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO: Antecedentes.-** I) Por Resolución del Ministerio de Economía y Finanzas número ... de fecha ... de ... de ....., conforme a las actuaciones cumplidas en expediente ....., previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, se autorizó la presente contratación con la empresa COSTA URBANA S.A, que tiene por objeto el arrendamiento de ciertas áreas que integran el edificio empadronado con el número setecientos setenta y cinco (775), sito en la localidad catastral Ciudad de la Costa - del departamento de Canelones, con destino a sede de una Sala de



Esparcimiento, al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del literal C del artículo 33 del Decreto 150/2012 (T.O.C.A.F 2012). **SEGUNDO:** **Consentimiento** – **Objeto.-** La sociedad **COSTA URBANA S.A** da en arrendamiento al **ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS** - quien en tal concepto toma, aproximadamente 1302 metros totales, de uso exclusivo, que se ubican: 935 metros en planta baja y 367 metros en planta alta, que forman parte del siguiente bien inmueble: terreno con construcciones y demás mejoras que le acceden, sito en la décimo novena sección judicial del departamento de Canelones - localidad catastral Ciudad de la Costa, empadronado con el número setecientos setenta y cinco (775), el que según plano del Agrimensor Carlos A. Baccino, de febrero de 1947, inscripto en la Dirección General de Catastro con el número 4184, tiene una superficie de cuatro mil doscientos setenta y cuatro metros treinta y nueve decímetros (4274 metros 39 decímetros), con 49 metros 74 centímetros de frente al Noroeste, a continuación Avenida Italia. Las áreas dadas en arrendamiento surgen del plano levantado por el Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos, de ..... de 2018, el que debidamente suscrito, forma parte integrante de este contrato.-**TERCERO: Destino.-** El destino de las áreas objeto del arrendamiento, es para el funcionamiento de una Sala de Esparcimiento, servicios accesorios y demás dependencias. **CUARTO: Plazo, Vigencia y Prórrogas.-** El plazo del presente contrato es de diez años, contados a partir de su vigencia. La vigencia del presente contrato, operará a partir de la recepción de conformidad de las obras comprometidas, de acuerdo al Proyecto Ejecutivo, Planos, Planillas y Memorias Descriptivas y



Constructivas, presentados por la parte arrendadora y aceptados por los servicios técnicos de la Dirección General de Casinos, las que debidamente suscritas forman parte integrante de este contrato. Dicha entrega no podrá exceder de los 365 días calendario contados a partir de la obtención por parte de COSTA URBANA S.A del permiso provisorio de inicio de obras, correspondiente. Las áreas arrendadas deberán entregarse en condiciones de funcionamiento para el destino pactado y las construcciones deberán contar con el recaudo que acredite la solicitud de cierre de obra en el Banco de Previsión Social. Para el caso de que COSTA URBANA S.A no hubiera obtenido el permiso provisorio antes señalado, en el plazo de 365 días contados a partir de la fecha de celebración de este contrato, se pacta expresamente que el mismo se resolverá, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

**Prórrogas.**- El plazo pactado podrá ser prorrogado por cinco períodos años anuales más, salvo que cualquiera de las partes manifieste su intención de cesar la relación contractual. La opción será comunicada por telegrama colacionado u otro medio igualmente auténtico, con una antelación mínima de ciento ochenta días calendario del vencimiento del plazo original o de sus eventuales prórrogas. **QUINTO: Precio - Reajuste.**- El precio mensual de este arrendamiento asciende a la suma de \$ ..... (..... pesos uruguayos). (Dicho precio es el equivalente a la suma de U\$S 50.000.00 convertida a pesos uruguayos al tipo de cambio interbancario comprador del día anterior a la celebración del presente contrato, publicado por el Banco Central del Uruguay.

**Reajuste.**- El precio mensual pactado, se reajustará cada cuatro meses, a partir de la vigencia del contrato, de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumo, operada en el cuatrimestre anterior. Excepcionalmente y



sólo para el primer reajuste, el mismo operará a los cuatro meses de la vigencia del contrato por la variación del Índice de Precios al Consumo registrada desde la celebración del contrato. En los sucesivos períodos que integran el plazo y sus eventuales prórrogas, y de continuar ocupándose el inmueble luego de vencidos los mismos, el precio continuará reajustándose cuatrimestralmente, hasta la entrega efectiva del bien. Los arrendamientos a devengarse se acreditarán a la Cuenta: Caja de Ahorro en pesos uruguayos número 001583610 - 00002 del Banco República Oriental del Uruguay a nombre de "BROU fiduciario de Costa Urbana - Fideicomiso en Garantía", conforme al contrato de Fideicomiso en Garantía celebrado en Montevideo el 10 de febrero de 2011, entre COSTA URBANA SOCIEDAD ANÓNIMA (en aquel momento denominada EGISUR S.A) y el Banco de la República Oriental del Uruguay y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley de Inclusión Financiera número 19.210 de 29/04/2014, modificativas y concordantes. **SEXTO: Forma de pago.-** El Estado pagará el alquiler pactado a través del Sistema Integrado de Información Financiera (S.I.I.F.).- **SÉPTIMO: Informe previo.-** Para la determinación del precio se dio cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 40 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 (TOCAF- 2012).- **OCTAVO: Entrega del inmueble e Inventario.-** Culminadas las obras comprometidas de cargo de la parte arrendadora, se procederá a la entrega del inmueble.- Previo a la recepción del bien por la parte arrendataria, se procederá a la facción de un inventario, el que se considerará parte integrante de este contrato.- Se acuerda que, en la entrega de las áreas dadas en arrendamiento y la facción de inventario de las mismas, regirá lo siguiente:

a) No se realizarán recepciones provisionales de las obras, b) Dentro de los



plazos establecidos para la entrega de las obras, pactados en la cláusula cuarta del presente contrato, la arrendadora deberá dar aviso formal a la Dirección General de Casinos, respecto de la culminación de las mismas, c) La Dirección General de Casinos, tendrá treinta días hábiles para realizar las inspecciones de obra que resulten necesarias, a los efectos de constatar el completo cumplimiento de todos los suministros y de las obras comprometidas; a tales efectos deberá coordinar día y hora para la realización conjunta de dicha diligencia con un representante que designe COSTA URBANA S.A. En el caso de que la Dirección General de Casinos no realice las inspecciones acordadas, en el plazo, fecha y hora previamente coordinadas con COSTA URBANA S.A, se tendrán por recepcionadas las obras en forma definitiva, d) Si existieren incumplimientos, faltantes u observaciones a realizar, conforme a las exigencias del Proyecto Ejecutivo, Planos y las Memorias Descriptivas y constructivas, respectivamente, la Dirección General de Casinos, dentro de los treinta días hábiles indicados en el literal anterior, deberá elaborar y entregar un acta a la parte arrendadora, conteniendo el listado completo y detallado de las observaciones que debe solucionar. En dicha acta se deberá indicar el plazo, acordado previamente con la arrendadora, que dispondrá la empresa para subsanar las observaciones, e) Constatado el levantamiento de todas las observaciones, dentro del plazo establecido precedentemente, la Dirección General de Casinos procederá a la recepción formal de las obras, labrándose la respectiva acta, cuya fecha determinará la vigencia del contrato, f) Para el caso de incumplimiento de los plazos estipulados, por causas que no sean imputables a caso fortuito o fuerza mayor y a fin de proceder al control del cumplimiento de la obligación de entregar las áreas arrendadas en tiempo y

forma, se admitirán como causales de prórroga del plazo estipulado, las siguientes: 1.- Las motivadas por eventuales paros que afecten a la industria de la construcción en su conjunto o huelgas generales y, en tal caso, por el mismo período de duración de aquéllas, debidamente acreditados por la información de la Cámara de la Construcción. 2.- Las que se deriven de lluvias que superen la media mensual del período considerado, en Ciudad de la Costa, de acuerdo a los datos que se acrediten con la información recabada de la Dirección Nacional de Meteorología y de la Cámara de la Construcción. 3.- Se extiende el concepto de fuerza mayor, a las huelgas bancarias, al retraso en la entrega o carencia de suministros en plaza y a la detención de los trabajos dispuesta por cualquier repartición pública o privada, nacional o departamental, originada por causas no imputables a COSTA URBANA S.A. En estos dos últimos casos, a efectos de precisar el tiempo de prórroga que corresponda aplicar, en atención a la respectiva causal invocada y a su incidencia efectiva sobre el proceso de la obra, el plazo de ejecución de los trabajos se extenderá por la misma cantidad de días en que se produjeron los hechos alegados, debiendo presentarse documentación probatoria de los mismos. 4.- En los casos de modificaciones, acordadas entre las partes contratantes, al Proyecto Ejecutivo aprobado originalmente. **NOVENO: Obligaciones de la arrendataria.**- La arrendataria se obliga a: **I)** Pagar el precio del arrendamiento conforme a lo dispuesto en las cláusulas quinta y sexta.- **II)** Cumplir de buena fe con todos los compromisos y obligaciones emergentes del contrato de arrendamiento y de las demás normas constitucionales, legales y reglamentarias de la República Oriental del Uruguay, debiendo realizar la explotación con total normalidad y regularidad y emplear en la conservación del bien, el cuidado de “un buen padre de familia”. **III)**



Cumplir con sus obligaciones frente a las oficinas fiscales y de seguridad social. **IV)** No cambiar el destino del o los locales arrendados. **V)** Devolver a la arrendadora al término del contrato el bien objeto del mismo, en iguales condiciones en que lo recibiera, según el inventario suscrito en el plazo indicado en la cláusula octava. Se exceptúa de lo acordado precedentemente el deterioro natural que pueda sufrir el inmueble, derivado del uso normal, goce legítimo y paso del tiempo. **VI)** No hacer reformas en el bien dado en arrendamiento, sin previo consentimiento escrito del propietario, las que deberán realizarse además, con sujeción a las normas vigentes. Todas las reformas y reparaciones que se efectúen en los locales, quedarán a beneficio de la propiedad al finalizar la relación arrendaticia, si no pudieran retirarse sin detrimento del bien, sin tener derecho la arrendataria a indemnización de especie alguna por ese concepto y sin perjuicio de las acciones que correspondieren a la arrendadora en caso de que aquellas no hubieran sido ejecutadas con sujeción a las normas vigentes y con la correspondiente autorización de la arrendadora. **VII)** Abonar todos los tributos que la ley ponga de cargo de la arrendataria, ya sea en lo concerniente a la relación arrendaticia como con referencia a la explotación de juegos de azar y los que se deriven de la tenencia, uso u ocupación y explotación del bien dado en arriendo. **VIII)** No ceder los derechos y obligaciones, ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de la arrendadora. **IX)** Abonar mensualmente los consumos por los servicios telefónicos, agua corriente y energía eléctrica, propios del local. A tales efectos se colocarán contadores de UTE y OSE independientes del resto del local al que acceden las áreas a arrendarse. Asimismo deberá abonar el mantenimiento del equipamiento de uso exclusivo



de las áreas arrendadas (escaleras mecánicas, ascensor, sistema de aire acondicionado, sistema de detección y extinción de incendios). **X)** Serán de cargo de la Dirección General de Casinos el pago mensual de los Gastos Generales correspondientes a las áreas arrendadas, que comprenden limpieza de parking, seguridad exterior, monitoreo de sistema de detección de incendio, monitoreo de sistemas de rociadores, mantenimiento de áreas exteriores, etc. Por este concepto la Dirección General de Casinos abonará mensualmente la suma de \$ ..... ( ..... pesos uruguayos), más IVA. Dicha suma se reajustará cuatrimestralmente, de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumo correspondiente al cuatrimestre anterior al que se generaren. El pago de los gastos generales se realizará mediante depósito o transferencia bancaria al siguiente número de cuenta: Cuenta Corriente BROU en pesos uruguayos número 001563383-00001 "Costa Urbana Gastos Comunes" **XI)** El arrendatario en ningún caso suspenderá sus actividades comerciales, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, salvo por motivos de fuerza mayor tales como paros, huelgas o medidas gremiales de sus funcionarios que obsten el normal funcionamiento; o relacionadas con la operativa normal de los Casinos del Estado o por derecho de asueto de sus funcionarios o por algún motivo fundado que no permita la apertura al público. **DÉCIMO: Obligaciones de la arrendadora.**- La arrendadora se obliga a: **I)** Cumplir de buena fe con todos los compromisos y obligaciones emergentes del contrato de arrendamiento y de las demás normas constitucionales, legales y reglamentarias de la República Oriental del Uruguay. **II)** Asegurar a la arrendataria el uso y goce del bien arrendado. La arrendadora podrá ampliar o reformar la construcción en la que actualmente se asienta el Complejo Costa Urbana Centro Cívico Comercial,



siempre y cuando tales ampliaciones o reformas no supongan modificaciones a la estructura edilicia del local dado en arrendamiento, en especial, si a consecuencia de dichas modificaciones se suprimiera el acceso directo a la futura Sala de Esparcimiento, desde el exterior del Complejo. **III)** Abonar todos los tributos que las normas respectivas pongan de cargo del propietario o arrendador. **IV)** No perjudicar ni alterar el uso y goce del bien objeto de este arrendamiento. En caso de reformas o ampliaciones, las mismas no podrán alterar el normal funcionamiento de la futura Sala de Esparcimiento. **V)** Entregar las áreas arrendadas y las obras comprometidas conforme al Proyecto Ejecutivo, Planos, Planillas y Memorias Descriptivas y Constructivas presentado por la parte arrendadora y aceptado por los servicios técnicos de la Dirección General de Casinos relacionados en la cláusula cuarta del presente contrato, en el plazo de 365 días calendario, contados a partir de la obtención por parte de COSTA URBANA S.A del permiso provisorio de inicio de obras, correspondiente. Las áreas arrendadas deberán entregarse en condiciones de funcionamiento para el destino pactado y las construcciones deberán contar con el recaudo que acredite la solicitud de cierre de obra en el Banco de Previsión Social. **VI)** El personal requerido para la ejecución de todas las obras de cargo de la arrendadora, será contratado por ésta, quien será responsable del pago de sueldos, jornales, seguros, aportes o cualquier gravamen u obligación derivada de la aplicación de las leyes laborales, seguridad social, así como el cumplimiento del pago de obligaciones o cualquier clase de compromiso que contrajera la arrendadora. Ésta deberá dar cumplimiento en lo pertinente, con lo dispuesto por la Ley 18.099 de 10 de enero de 2007 y Ley 18.251 de 6 de enero de 2008, no siendo oponible al Estado, cualquier acción o reclamación



por obligaciones laborales o de seguridad social. **DÉCIMO PRIMERO:**

**Incumplimiento Especial.-** Para el caso de incumplimiento en tiempo y forma, de la obligación preliminar de entregar las obras comprometidas, en los plazos pactados en el numeral V) de la cláusula cuarta y en la cláusula octava, exceptuada la demora por las causas indicadas en el literal f) de la citada cláusula octava, se acuerda una multa de 10 Unidades Reajustables por cada día de retraso en la entrega, en las condiciones pactadas, por todo el período en que se mantuvo el incumplimiento. La suma resultante, será descontada en ..... cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas, a partir del pago del precio del primer mes de arrendamiento. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, la parte arrendataria queda facultada, en la hipótesis de incumplimiento, a realizar las obras proyectadas por sí o a través de terceros, quedando autorizada a descontar el costo de las mismas, del precio del arrendamiento que se devengare en el futuro. El costo total de dichas obras, será descontado en ..... cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas, en oportunidad de ser exigible el pago de dicho costo.- La parte arrendadora consiente expresamente, los descuentos pactados. **DÉCIMO SEGUNDO:**

**Exoneración de responsabilidad.-** Previo a la inauguración del local, el locatario deberá contratar y mantener vigente durante la vigencia del presente contrato un seguro integral contra el riesgo de incendio sobre todas las mercaderías, instalaciones y demás bienes que se encuentren a cualquier título en el local o espacio arrendado, con una compañía en cuyas pólizas se incluya la cláusula de "no subrogación" de acuerdo al siguiente tenor: "El asegurador de esta póliza se compromete a no repetir la indemnización por daños abonada en caso de siniestro, sea contra otra aseguradora de los riesgos de los



Locatarios, contra Costa Urbana – Centro Cívico Comercial, otros arrendatarios de espacios físicos de Costa – Centro Cívico Comercial o arrendadores de obra o de servicios de Costa Urbana – Centro Cívico Comercial o de los locatarios cuyos riesgos no estuvieran cubiertos por esta póliza, siempre que: a) Los otros aseguradores de riesgo de los Locatarios o de Costa Urbana – Centro Cívico Comercial cuyos riesgos no estuvieran cubiertos por esta póliza asuman igual compromiso respecto del Asegurador de esta póliza. b) El siniestro no haya sido causado por el hecho ilícito de los asegurados, sea por dolo, culpa grave, incendio intencional, fraude, declaraciones falsas, exageración de la cuantía de los daños o casos en los que se hubieren ocultado o disimulado objetos salvados o dificultado la obtención de prueba para establecer la verdad, y c) La póliza del cliente este vigente. En caso de ocurrir un incendio el locatario renuncia desde ya en forma irrevocable, a reclamar a las compañías de seguros, otros arrendatarios u otros ocupantes a cualquier título, al locador o al administrador, los daños y perjuicios ocasionados por dicho incendio, quedando obligado además de forma irrevocable, a no subrogar sus derechos en terceras personas. Esta renuncia tendrá validez y eficacia en todos los casos, sea que el Locatario estuviera bajo la cobertura de un seguro de las características establecidas en el numeral anterior o de cualquier otro tipo de seguro o que careciera de todo tipo de seguro. El locador por su parte, en caso de ocurrir un incendio, renuncia desde ya en forma irrevocable a reclamar al locatario o a la empresa aseguradora que haya emitido una póliza a favor de éste, los daños y perjuicios ocasionados por el mismo, quedando obligado además a no subrogar sus derechos a terceras personas. Esta renuncia no rige para aquellos casos en los que el incendio haya sido causado por el hecho



ilícito del locatario, sea por dolo o culpa grave. **DÉCIMO TERCERO:**

**Declaración.-** La parte arrendadora declara no encontrarse comprendida en lo dispuesto por el artículo 46 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 (TOCAF- 2012).- **DÉCIMO CUARTO: Mora.-** Sin perjuicio de las disposiciones

legales, especialmente relativas a la falta de pago del precio en el tiempo establecido, las partes caerán en mora de pleno derecho y sin necesidad de protesto ni de interpelación judicial, por la sola realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer algo contrario a lo estipulado.-

**DÉCIMO QUINTO: Documentos que integran el contrato.-** Proyecto Ejecutivo, Planos, Planillas de Áreas, Memoria Descriptiva y Constructiva, Reglamento Interno del Complejo. **DÉCIMO SEXTO: Domicilios especiales.-**

Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, las partes fijan como domicilios especiales los siguientes: a) La Dirección General de Casinos, domicilio en la calle Soriano número 802 de la ciudad de Montevideo y b) La sociedad COSTA URBANA S.A, con domicilio en la Administración del Complejo Costa Urbana Shopping – sito en el kilómetro 21 de la Avenida Giannatassio - ciudad de la Costa – departamento de Canelones, aceptándose la jurisdicción de los jueces del departamento de Montevideo. **DÉCIMO OCTAVO: Administración.-** La parte arrendadora le

confirió facultades de Administrador a la sociedad GABARIL S.A RUT 21 496044 0014, con domicilio en el edificio número 2575 - oficina 101- de la calle Solano García en la ciudad de Montevideo, considerándose válidas las comunicaciones y notificaciones que se realicen a través de la misma. **Y YO**

**LA ESCRIBANA AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE:** A) Conozco al señor Anthony Javier CHA MAIDANA. No conozco al señor .... su identidad me



la acredita mediante su respectivo documento que me exhibe.- **B)** El presente contrato de arrendamiento, se otorga conforme a las resultancias del expediente administrativo número ... /2018 de la Dirección General de Casinos y a la Resolución del Ministerio de Economía Número ..... de fecha ..... de ..... de ..... que obra a fojas ..... de los citados obrados.- **C)** El señor Anthony Javier CHA MAIDANA fue designado Director de la Dirección General de Casinos por Resolución del Poder Ejecutivo No. 398/2015 de 3 de marzo de 2015, cargo vigente a la fecha, teniendo facultades suficientes para este otorgamiento.- **D)** De los certificados notariales expedidos el 13 de abril de 2018 por la Escribana Florencia Maccio Doderá en tres papeles notariales de actuación Serie Fo números 466261, 466262 y 466263, que obran a fojas 83, 85 y 86 del citado expediente administrativo, surge que: 1.- La sociedad COSTA URBANA SOCIEDAD ANONIMA es persona jurídica hábil y vigente, constituida bajo la denominación Egisur S.A por acta celebrada en Montevideo el 14 de agosto de 2006. Sus estatutos fueron aprobados inscriptos y publicados en forma legal. 2.- Por Actas de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebradas en Montevideo el 29 de diciembre de 2008, 28 de diciembre de 2009 y 17 de mayo de 2011 se resolvió reformar el artículo 3 de los estatutos, aumentando el capital social, las que fueron inscriptas y publicadas en forma legal. 3.- Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada en Montevideo 28 de diciembre de 2009, ratificada el 10 de noviembre de 2010, se resolvió reformar la denominación de la sociedad, por COSTA URBANA SOCIEDAD ANONIMA. Dicha reforma fue aprobada por la Auditoría Interna de la Nación el 23 de mayo de 2011, inscripta con el número 8968 y publicada en forma legal. 4.- De dichos



Estatutos surge que: a) el plazo de la sociedad es de 100 años, a contar desde agosto de 2006, por lo que se encuentra vigente, b) el objeto es entre otros el arrendamiento de bienes y c) el administrador, el presidente o cualquier Vice Presidente, indistintamente, o dos directores actuando conjuntamente, representan a la sociedad. 3.- Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en Montevideo el 19 de octubre 2016, se resolvió designar el siguiente Directorio: Mario Garbarino como Presidente, Eduardo Gomes Fernández y Samuel D. Herman en calidad Directores. Dicho Directorio se encuentra vigente, habiéndose inscripto en Registro de Personas Jurídicas - Sección Comercio el 2 de enero de 2017 con el número 372, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley número 17.904. 4.- Según constancia expedida por el Banco Central del Uruguay el 31 de octubre de 2017 con el número de ordinal 1849058, resulta que COSTA URBANA SOCIEDAD ANÓNIMA ha comunicado a dicha repartición los titulares del cien por ciento de las participaciones emitidas al portador, cumpliendo con la Ley 18.930 y Decreto 247/012, así como dando cumplimiento a la Ley 19.484. El representante de la sociedad ha declarado, que no existen cambios posteriores a las comunicaciones realizadas. 5.- Por Contrato de Concesión de Uso de Bienes Inmuebles y Municipales y Contrato de Adjudicación de Proyecto, Construcción, Operación y Mantenimiento del Centro Cívico de Ciudad de Costa, suscrito entre la Intendencia Municipal de Canelones y Egisur S.A (hoy Costa Urbana Sociedad Anónima), la citada Intendencia otorgó a la sociedad la concesión del uso de ciertos bienes inmuebles de su propiedad, entre ellos el padrón número 775, de la localidad catastral Ciudad de la Costa – departamento de Canelones, por el término de



cincuenta años. 6.- Según surge del Certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble número 42296, resulta que sobre el citado inmueble, no recaen gravámenes, ni prohibición de arrendar.- **E)** Por resolución de fecha .... la Intendencia Municipal de Canelones autorizó a la sociedad COSTA URBANA S.A, en su calidad de concesionaria del padrón número 775 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, a dar en arrendamiento ciertas áreas de dicho inmueble, para la instalación de una Sala de Juegos de Azar por parte del Estado (ministerio de Economía y Finanzas – dirección General de Casinos). **F)**

**Fideicomiso.** Según certificado notarial expedido por el Escribano Diego Simois, de fecha 17 de julio de 2018, que obra agregado a fojas .....al expediente número ...../.....de la Dirección General de Casinos ....., surge que: a) por contrato de Fideicomiso en Garantía celebrado en Montevideo el 10 de febrero de 2011, entre COSTA URBANA SOCIEDAD ANÓNIMA (en aquel momento denominada EGISUR S.A) y el Banco de la República Oriental del Uruguay, cuyas firmas certificó y protocolizó el citado Escribano, resulta que: 1) en garantía de un crédito otorgado por el citado Banco, la sociedad en calidad de Fideicomitente y el Banco de la República Oriental del Uruguay en calidad de Fiduciario, constituyeron un fideicomiso en garantía que se denomina “EGISUR Fideicomiso de Garantía”; 2) a efectos de constituir el patrimonio fiduciario, el Fideicomitente transfirió al banco los ingresos que le corresponda percibir por concepto de precio por el arrendamiento de los locales comerciales, de oficinas o sitios de cualquier otro tipo que se instalen en el centro cívico de la Ciudad de la Costa (Costa Urbana Centro Cívico Comercial). Asimismo, se transfirieron las sumas que perciba por la ejecución de garantías, en caso de incumplimiento de los respectivos



contratos de arrendamiento, no siendo objeto del patrimonio fiduciario los gastos comunes, fondo de promoción, derechos de admisión y otros gastos u honorarios que los arrendatarios abonen al Fideicomitente en función de la explotación y administración de Costa Urbana Centro Cívico Comercial; c) el plazo del fideicomiso es hasta la total cancelación de las obligaciones garantizadas, o en su caso por el plazo de treinta años. El citado fideicomiso fue inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales el 14 de febrero de 2011 con el número 3369. b) Por declaratoria y modificación de Fideicomiso de fecha 23 de julio de 2013, cuyas firmas certificó y protocolizó el ..... , COSTA URBANA SOCIEDAD ANÓNIMA y el Banco de la República Oriental del Uruguay acordaron: modificar la denominación del fideicomiso a COSTA URBANA FIDEICOMISO EN GARANTÍA; modificar el monto garantizado por el fideicomiso, COSTA URBANA se obliga a notificar a los respectivos arrendatarios que, en mérito al fideicomiso, el desembolso de los importes correspondientes a los pagos de referencia deberá ser realizado mediante depósito o transferencia a la cuenta que el Banco le indique a tal efecto. **G)** La suscrita escribana es funcionaria de la Dirección General de Casinos por lo que la presente intervención está comprendida en lo dispuesto por el artículo 29 del Arancel Oficial de la Asociación de Escribanos del Uruguay. **H)** Conforme al Certificado número ..... expedido por el Registro Nacional de Actos Personales, los directores y administradores de la parte arrendadora no se encuentran inscriptos, a los efectos de la Ley 17.957 de 4 de abril de 2006, modificativas y concordantes. **I)** No se controla el pago de la Contribución Inmobiliaria, por no ser las partes contratantes, las obligadas al pago. **J)** Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y firman conmigo



la autorizante.- **K)** Sigue inmediatamente a la número ..... de ..... extendida  
el día .....de ..... del folio ... al folio .....-