

PROYECTO

N°...- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Por la sociedad JASMUR S.A con ESTADO (MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS).-----

En la ciudad de Montevideo, el díade agosto de dos mil dieciocho, ante mí Escribana autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:** El señor Andrés Manuel MENDELSON BRON, titular de la cédula de identidad número 1.905.850.-9, quien comparece a este otorgamiento en su calidad de Vicepresidente del Directorio, quien comparece a este otorgamiento en nombre y representación de la sociedad **JASMUR S.A.**, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 216880000014, con domicilio en la casa número 2329 de la calle 21 de Setiembre de esta ciudad.- **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 dede, conforme a las actuaciones cumplidas en expediente número 234/2018, previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, se autorizó la presente contratación con la empresa JASMUR S.A, que tiene por objeto el arrendamiento de ciertas áreas que integran el edificio construido en el padrón número seis mil seiscientos setenta y uno (6.671), sito en la localidad catastral de Río Branco -

departamento de Cerro Largo, con destino a sede de la Sala de Esparcimiento Río Branco, 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 **JASMUR S.A** da en arrendamiento al **ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS** - quien en tal concepto toma, las áreas de aproximadamente ochocientos (800) metros totales, de uso exclusivo, que se ubican: 664 metros en planta baja y 136 metros en entepiso, que forman parte del siguiente bien inmueble: solar de terreno con las construcciones y demás mejoras que le acceden sito en la localidad catastral Río Branco - departamento de Cerro Largo, empadronado con el número seis mil seiscientos setenta y uno (6671), el que según plano de mensura y fusión del Agrimensor Humberto Di Doménico, de abril de 2016, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro – Oficina Delegada de Cerro Largo el 9 de mayo de 2016 con el número 13.325, tiene un área de doce hectáreas dos mil novecientos cincuenta y tres metros cuarenta y seis decímetros, con frente a la calle José G. Palomeque y Avenida Centenario. Las áreas dadas en arrendamiento surgen del plano levantado por Estudio Guerra De Rossa Arquitectos, de fecha 19 de julio de 2018, el que debidamente suscrito por las partes, 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 cinco 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 ciento ochenta (180) días calendario contados a partir de hoy (fecha de celebración del contrato). **Prórrogas.**- El plazo del arrendamiento pactado podrá ser prorrogado por tres períodos anuales más, a opción exclusiva de la parte arrendataria, la que deberá comunicarla a la parte arrendadora, por telegrama colacionado u otro medio igualmente auténtico, con una antelación no menor de sesenta días del vencimiento del plazo contractual o sus eventuales prórrogas. **QUINTO: Precio.**- El precio mensual de este arrendamiento asciende a la suma de \$ (..... pesos uruguayos). Dicho precio es el equivalente a la suma de U\$S 22.000.00 convertidos 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 pactado, se reajustará a los doce meses de su vigencia, o sea a partir de la recepción de conformidad de las obras comprometidas, por la variación de la Unidad Indexada, operada en ese período.- En los años sucesivos que integren el plazo y sus eventuales prórrogas, y de continuar ocupándose el inmueble luego de vencidos los mismos, el precio se reajustará de acuerdo al mismo criterio hasta la entrega del bien. Los arrendamientos a devengarse se acreditarán en la Cuenta Corriente número 584492 del Banco ITAÚ a nombre de JASMUR S.A, 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 provisorias 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 veinte 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, d) Si existieren incumplimientos, faltantes u observaciones a realizar, conforme a las exigencias del Proyecto Ejecutivo, Planos, Memorias Descriptivas y Constructivas, respectivamente, la Dirección General de Casinos, dentro los veinte 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 misma, 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 la ciudad de Río Branco, 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 JASMUR 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 aquéllas 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, mantenimiento del equipamiento de uso exclusivo de las áreas arrendadas, sistema de aire acondicionado, sistema de detección y extinción de incendios. A tales efectos se colocarán contadores de UTE y OSE independientes del resto del local al que acceden las áreas a arrendarse.

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. **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. **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 casos de reformas o ampliaciones, las mismas las mismas no podrán alterar el normal funcionamiento **V)** Entregar las áreas arrendadas y las obras comprometidas conforme 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,

relacionados en las cláusulas cuarta del presente contrato y en las condiciones establecidas en la cláusula octava del presente contrato, en el plazo de 180 días calendario, a contar de la fecha de celebración del mismo. **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 periodo 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.- La arrendadora quedará eximida de responsabilidad como propietaria del bien, por daños y perjuicios originados o provocados por causa o acción de la arrendataria.- **DÉCIMO TERCERO: Declaración.**- La parte a-

rendadora 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: 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 y b) La sociedad JASMUR S.A , en la casa número 2329 de la calle 21 de Setiembre, ambos en la ciudad de Montevideo, aceptándose la jurisdicción de los jueces de este departamento. **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 234/2018 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 número 398/2015 de 3 de marzo de 2015, cargo vigente a la fecha, teniendo facultades suficientes para este otorgamiento.- **D)** Del certificado notarial expedido el 29 de junio de 2018 por el Escribano Gonzalo del Campo en papel notarial de actuación Serie Fo números 966679 y 966680, que obra a fojas 64 y 65 del citado expediente, surge que: **a)** la sociedad JASMUR S.A, es persona jurídica hábil y vigente, constituida por acta celebrada el Montevideo el 2 de diciembre de 2011 (por el plazo de 100 años) y cuyas firmas certificó la Escribana María Guillemín, todo lo cual fue aprobado por resolución de la Auditoría Interna de la Nación de fecha 23 de diciembre de 2011, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio el 18 de enero de 2012 con el número 707 y publicados en el Diario Oficial y en el Periódico Montevideo Judicial, el 8 de marzo de 2012; **b)** la administración de de la sociedad estará a cargo de un Directorio y que la representación del mismo la ejercerá el Presidente o Vicepresidente del Directorio, en forma indistinta o dos Directores cualesquiera; **c)** según el resulta del Libro de Actas de Directorio y Asambleas de dicha sociedad, anotado en el Registro Nacional de Personas Jurídicas Sección Comercio el 13 de marzo de 2012 con el número 3587, en Asamblea Extraordinaria de fecha 2 de febrero de 2017, resulta la designación del siguiente Directorio: Presidente: Leon Shahlal Falic (titular de pasaporte de los Estados Unidos de América número 483698676; Vicepresidente: Andrés Manuel Mendelsohn Bron (titular de la cédula de identidad 1.905.850-9); y Director: David Hamoui Antabi (titular del pasaporte de Panamá número

PA0092918, **d)** cumplió con la obligación del artículo 13 de la Ley 17.904, en escritura que autorizó el Escribano Gonzalo del Campo el 6 de febrero de 2017, cuya primera copia fue inscrita en el Registro Nacional de Personas Jurídicas Sección Comercio el 9 de febrero de 2017 con el número 1577; **e)** cumplió con la obligación de comunicar la titularidad de sus acciones al Banco Central del Uruguay, todo ello de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 18.930 según certificado de fecha 24 de mayo de 2013 y con las disposiciones de la Ley 19.484, habiendo comunicado sus beneficiarios finales, todo conforme a Certificado de recepción, número 1770739 de fecha 26 de setiembre de 2017, habiendo declarado su representante que no hubo cambios que implicaran nuevas comunicaciones; **f)** se encuentra inscrita en Registro Único Tributario con el número 216880000014; **g)** La sociedad JASMUR S.A. es propietaria siguiente bien inmueble: solar de terreno con las construcciones y demás mejoras que le acceden sito en la Localidad Catastral Río Branco, departamento de Cerro Largo, padrón 6.671 (resultante de la fusión de los padrones 102, 116, 117, 118, 6366 y 6.647), el que según plano de mensura y fusión del Agrimensor Humberto Di Doménico, de abril de 2016, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro – Oficina Delegada de Catastro el 9 de mayo de 2016 con el número 13.325, tiene un área de 12 hectáreas 2953 metros 46 decímetros **h)** sobre el citado bien no recaen gravámenes, ni prohibición de arrendar de tipo alguna; **i)** por Acta de Directorio de fecha 26 de junio de 2018 se aprobó el otorgamiento del presente contrato. **E)** 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. **F)** Conforme al Certificado

número expedido por el Registro Nacional de Actos Personales, los directores y administradores de la parte arrendadora no se encuentra inscripto, a los efectos de la Ley 17.957 de 4 de abril de 2006, modificativas y concordantes. **G)** Por el bien objeto del presente contrato, se abonó el impuesto de Contribución Inmobiliaria, correspondiente al período exigible. **H)** Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y firman conmigo la autorizante.- **I)** Sigue inmediatamente a la número de extendida el díade del folio ... al folio-