



JOSÉ ARTIGAS
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES
BICENTENARIO.UY



República Oriental del Uruguay
Ministerio de Economía y Finanzas

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Montevideo, **29 AGO 2016**

2010/05/013/384
Anexo 13

VISTO: la gestión promovida por la Dirección General de Casinos por la cual se solicita autorización para la suscripción de un contrato de arrendamiento con la firma Marystay S.A.

RESULTANDO: que dicho contrato tiene por objeto el arrendamiento del Local 244 del Complejo Punta Shopping Mall, sito en el nivel 02, con frente a la Avenida Roosevelt, Parada 7 y los Alpes (Padrón 10169) de la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado, cuyo destino será la ampliación del local preexistente.

CONSIDERANDO: I) que el ofrecimiento realizado por la firma Marystay S.A. no recibió objeciones de la División Arquitectura de la Dirección General de Casinos, la que realizó la tasación en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 40 del TOCAF, Decreto N° 150/012 de 11 de mayo de 2012.

II) que el Área Comercial del Organismo comparte la propuesta presentada y estima la misma como una buena oportunidad comercial.

III) que la Unidad Notarial del Organismo proyectó el contrato a celebrarse, el que cuenta con la aprobación de la parte arrendadora, previa vista que se le confiriera.

IV) que la presente contratación encuadra en lo establecido en el Numeral 3) del Literal C) del artículo 33 del TOCAF – Decreto N° 150/012.

V) que el precio anual pactado es de \$ 4.929.420,00 (pesos uruguayos cuatro millones novecientos veintinueve mil cuatrocientos veinte) actualizándose por el Índice de Precios al Consumo (IPC) y por un plazo de cinco años.

VI) que el Tribunal de Cuentas no ha formulado observaciones.

ATENCIÓN: a lo expuesto y a lo dispuesto por el TOCAF – Decreto N° 150/012 de 11 de mayo de 2012,

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

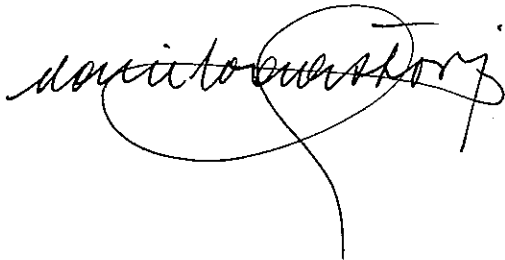

1º) Autorizar al Director General de Casinos a otorgar el contrato de arrendamiento del local 244 del Complejo Punta Shopping Mall, sito en el nivel 02, con frente a la Avenida Roosevelt, Parada 7 y los Alpes

JCF/A-MR

(Padrón 10169) de la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado

2º) El contrato que se autoriza en el numeral precedente y cuyo proyecto se adjunta se considera parte integrante de la presente Resolución.

3º) Comuníquese y pase a sus efectos a la Dirección General de Casinos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Davidto...'. The signature is fluid and somewhat abstract, with a large loop at the end.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gabriel Vazquez'. Below the signature is a rectangular official stamp with the text: 'D/ TABARE VAZQUEZ', 'Presidente de la República', and 'Período 2015 - 2020'.

PROYECTO

No.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- MARYSTAY SOCIEDAD ANÓNIMA al ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS.------

En la ciudad de Montevideo el día de junio de dos mil dieciséis, ante mí, Escribana autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:** El señor José Elías Bobre, titular de la cédula de identidad número 971.089-6 y el señor Armando Ruben Poziomek Roizner, titular de la cédula de identidad número 1:231.092-4 en sus calidades de mandatarios, en nombre y representación de la sociedad **MARYSTAY SOCIEDAD ANÓNIMA**, R.U.T Nro. 21 251165 0015, con domicilio en la Avenida Roosevelt y Los Alpes – parada 7 – Administración Punta Shopping – Punta del Este.- **POR OTRA PARTE:** El señor Anthony Javier CHA MAIDANA, titular de la cédula de identidad número 2:517.343-2, 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.-** 1.- Por contratos celebrados en Montevideo el 29 de diciembre de 2011 y 26 de noviembre de 2014, la sociedad MARYSTAY SOCIEDAD ANONIMA dio, respectivamente, en arrendamiento al ESTADO – Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos, el uso exclusivo de los locales 246 y 247, que forman parte del Complejo Punta Shopping Mall, construido en el inmueble empadronado con el número diez mil ciento sesenta y nueve, con frente al noreste a la Avenida Roosevelt - Parada 7 - esquina Los Alpes, de la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, que más ampliamente

se describen en cada contrato. Los locales dados en arrendamiento se ubican en el nivel 02 del citado complejo, constan de una superficie de quinientos ochenta y siete metros noventa y siete decímetros y doscientos diecisiete metros setenta decímetros, respectivamente, conforme a los planos levantados por el Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos, que las partes suscribieron oportunamente y que se consideran parte integrante de dicho contrato. 3.- Por notas de 15 de octubre de 2015 y 26 de enero de 2016, que obran a fojas 12 y 18, respectivamente, del expediente administrativo de la Dirección General de Casinos 384/2010 anexo 13, la sociedad MARYSTAY S.A. realizó una propuesta de arrendamiento del local 244, conforme a los Planos y Memoria Descriptiva, presentados (fojas 1 a 11). 4.- La Dirección General prestó su conformidad a la propuesta de arrendamiento presentada por la empresa MARYSTAY S.A., lo que permitirá la ampliación de la Sala de Esparcimiento Punta Shopping, solicitó informes técnicos al Departamento de Arquitectura, a los efectos indicados en el artículo 40 del Decreto 152/2012 y al Área Comercial (fs. 21, 23 y 24), disponiendo asimismo la contratación al amparo del numeral 3 literal C del artículo 33 de la citada norma. 5.- Por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, se autorizó a la Dirección General de Casinos a tomar en arrendamiento el local 244, que forma parte del Complejo Punta Shopping Mall sito en la ciudad de Punta del Este.- **SEGUNDO:**

Consentimiento – Objeto.- 1. SEGUNDO: Consentimiento – Objeto.- 1.- La sociedad MARYSTAY SOCIEDAD ANONIMA da en arrendamiento al ESTADO – Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos, quien en tal concepto toma, **el uso exclusivo del local 244** que forma parte del

Complejo Punta Shopping Mall, construido en el inmueble empadronado con el número diez mil ciento sesenta y nueve, con frente al noreste a la Avenida Roosevelt - Parada 7 - esquina Los Alpes, de la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado.- El local dado en arrendamiento tiene una superficie total de ciento setenta y seis metros treinta decímetros, que se desarrollan en el nivel 02, del citado edificio conforme a los planos levantados por el Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos, en (fecha), que las partes suscriben y que se consideran parte integrante de este contrato.- **TERCERO: Destino.**- El inmueble de referencia será destinado a la ampliación del local de la Sala de Esparcimiento Punta Shopping, sus dependencias y servicios accesorios.- **CUARTO: Plazo y vigencia.**- El plazo de este contrato es de cinco años, el que regirá a partir del primer día del mes siguiente al de la entrega de las áreas dadas en arrendamiento, en las condiciones que surgen de lo pactado en el numeral V de la cláusula octava. Dicha entrega no podrá exceder del término de noventa días calendario, contados a partir del siguiente a este otorgamiento. El plazo del arrendamiento podrá ser prorrogado por cinco periodos anuales más, de común acuerdo entre las partes.- Las opciones serán comunicadas por telegrama colacionado u otro medio igualmente auténtico, dentro de los sesenta días de antelación al vencimiento de dicho plazo o de sus eventuales prórrogas anuales. **QUINTO: Precio.**- 1.1.- El precio anual pactado es de \$ 4.929.420.00 (pesos uruguayos cuatro millones novecientos veintinueve mil cuatrocientos veinte – Este precio tiene vigencia al 1/10/2015, el que se actualizará por IPC a la fecha de la celebración del contrato), debiendo el mismo prorratearse, por el período real de vigencia del plazo contractual, en caso de que éste fuera inferior a un año.-

1.2.- El precio pactado a la fecha de vigencia del contrato, se reajustará a los doce meses de dicha fecha, por la variación del Índice de Precios al Consumo, operada en ese período y así sucesivamente, durante el plazo pactado, las eventuales prórrogas y hasta la entrega del bien.- Los arrendamientos a devengarse se acreditarán en la Cuenta del Banco de la República Oriental del Uruguay No. 038-0005393 (Cuenta Corriente en pesos), en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley de Inclusión Financiera No.19.210 de 29/04/2014, modificativas y concordantes. **SEXTO: Forma de pago.**- El pago del precio pactado se realizará trimestralmente, pero limitado a los meses de cada período anual del plazo o prórroga vigente comprendidos en el respectivo ejercicio del que se trate.- **SEPTIMO: 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 (T.O.C.A.F. 2012).- **OCTAVO: 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. **V)** La parte arrendadora se obliga expresamente a entregar el inmueble arrendado, en las condiciones que surgen de las notas de la empresa MARYSTAY S.A, de fecha 15 de octubre de 2015 y 26 de enero de 2016, de los Planos y de la Memoria Descriptiva presentados, que obran de fojas 1 a 12 del expediente administrativo de la Dirección General de Casinos 384/2010 anexo 13, que

constituyen el Proyecto Ejecutivo, ya aprobado por informe técnico del Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos. **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 las Leyes Nos. 18.098 de 12 de enero de 2007, 18.099 de 24 de enero de 2007 y 18.251 de 6 de enero de 2008, no siendo oponibles al Estado, cualquier acción o reclamación por obligaciones laborales o de seguridad social.- **NOVENO: Incumplimiento especial.**- Para el caso de incumplimiento en tiempo y forma, de las obligaciones asumidas en el numeral V de la cláusula octava, la parte arrendadora hace remisión del diez por ciento del precio anual a abonar, por concepto de Renta, Gastos Comunes y Fondo de Previsión, prorrateado por el período en que se mantenga el incumplimiento.- 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.- **DECIMO: Obligaciones de la arrendataria.**- La arrendataria se obliga a: I) Pagar el precio del arriendo conforme a lo dispuesto en las cláusulas QUINTO y SEXTO.- 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 local arrendado. **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 DECIMO PRIMERO. 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, sin tener derecho la arrendataria a indemnización de especie alguna por ese concepto y sin perjuicio de las acciones que correspondiere 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 los consumos de energía eléctrica y los generados por el uso de aparatos telefónicos. **X)** Serán de cargo de la Dirección General de Casinos el pago de: a) los Gastos Comunes

correspondientes a la superficie arrendada. Por este concepto la Dirección General de Casinos abonará mensualmente la suma de \$ 188.789.00 (pesos uruguayos ciento ochenta y ocho mil setecientos ochenta y nueve - Este precio tiene vigencia al 1/10/2015, debiendo actualizarse por IPC a la fecha de vigencia del contrato.), reajutable por la variación del Índice de Precios al Consumo operada en los doce meses anteriores, en que se generaren. A tales efectos en este concepto, se incluyen los costos tributarios respectivos y b) el Fondo de Promoción. La contribución mensual al Fondo de Promoción por parte de la arrendataria, asciende a la suma de \$ 80.745.00 (pesos uruguayos ochenta mil setecientos cuarenta y cinco - Este precio tiene vigencia al 1/10/2015, debiendo actualizarse por IPC a la fecha de vigencia del contrato), reajutable por la variación del Índice de Precios al Consumo operada en los doce meses anteriores. En este monto se incluyen los respectivos costos tributarios por este concepto.- **DECIMO PRIMERO: Inventario.**- La parte arrendataria recibirá el inmueble, en el estado y condiciones que se detallarán en el inventario a suscribirse en el acto de entrega de las áreas dadas en arrendamiento.- Dicha entrega deberá realizarse en las condiciones que surgen del numeral V) de la cláusula octava del presente contrato, siendo obligación de la arrendataria devolverlo en las mismas condiciones, salvo el deterioro normal derivado del uso natural de la cosa.- **DECIMO SEGUNDO: Exoneración de responsabilidad.**- La arrendadora quedará eximida de responsabilidad como propietaria del inmueble, por daños y perjuicios originados o provocados por causa o acción del arrendatario.- **DECIMO TERCERO: Declaración.**- La parte arrendadora declara no encontrarse comprendida en lo dispuesto por el artículo 46 del Decreto 150/012 de 11 mayo

de 2012 (T.O.C.A.F 2012).- **DECIMO CUARTO: Rescisión.**- Si alguna de las partes contratantes faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que asume por este contrato, la otra podrá pedir judicialmente la rescisión del contrato y los daños y perjuicios.- **DECIMO QUINTO: Mora.**- Sin perjuicio de las disposiciones legales, especialmente relativas a la falta de pago del precio en el tiempo establecido, el arrendatario caerá 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 se traduzca en hacer algo contrario a lo estipulado.- **DECIMO SEXTO: Domicilios especiales.**- Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que pudiere dar lugar este contrato, las partes fijan como domicilios especiales los siguientes: a) La Dirección General de Casinos en la calle Soriano No. 802 de la ciudad de Montevideo y b) La sociedad MARYSTAY SOCIEDAD ANONIMA en la Avenida Roosevelt y Los Alpes – en la Avenida Roosevelt y Los Alpes – parada 7 – Administración Punta Shopping – Punta del Este – departamento Maldonado. **Y YO LA ESCRIBANA AUTORIZANTE HAGO CONSTAR QUE:** **A)** Conozco a los comparecientes.- **B)** El presente contrato se suscribe de conformidad a las resultancias del expediente de la Dirección General de Casinos número 384/201 anexo 13 y a lo dispuesto por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha , que obra a fojas del mismo.- **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)** Según certificado notarial expedido por la Escribana Victoria Ramos Olano el 18 de mayo de 2016, en papeles notariales de actuación de la Serie Fd Nos.287339 y 287340, que tengo a la

vista y obra agregado a fojas 54 y 55 del citado expediente administrativo, resulta que: a) MARYSTAY S.A. es persona jurídica vigente constituida en la ciudad de Montevideo el 27 de mayo de 1991, de acuerdo a la ley 16.060, con estatutos aprobados por la Inspección General de Hacienda el 14 de junio de 1991, inscriptos en el Registro Público y General de Comercio el 8 de julio de 1991 con el número 415 del folio 3866 al 3871 vuelto del libro 2 de Estatutos y publicados legalmente en el Diario Oficial de fecha 23 de agosto de 1991. La sociedad se encuentra vigente siendo el plazo de duración de 100 años a contar del 27 de mayo de 1991, teniendo su sede en la ciudad de Montevideo. La representación de la sociedad corresponde al Presidente o Vicepresidente actuando indistintamente o a dos Directores cualesquiera conjuntamente, o a un Administrador (artículo 7 del Estatuto). Por Asamblea Extraordinaria de accionistas que luce asentada a fojas 9 y 10 del Libro de Actas de Asambleas de MARYSTAY S.A., con fecha 15 de marzo de 2011, la Asamblea con asistencia de la totalidad de accionistas decidió en forma unánime designar el siguiente Directorio: Director: DAVID DANIEL BOBRE KOMIN cédula de identidad 1.661.067-3; Director: MARIO JOSE BENCHOAM BENCHOAN cédula de identidad 1.154.914-8; Director: SERGIO ANDRES BOBRE KOMIN, cédula de identidad 1.661.068-9 y Director: ARMANDO RUBEN POZIOMEK ROIZNER cédula de identidad 1.231.092-4 únicos Directores designados a la fecha, sin distribución de cargos. Por acta que luce a fojas 10 del Libro de Actas de Directorio de la sociedad, los directores electos aceptaron la designación efectuada tomando posesión de los cargos. b) Por escritura autorizada en Montevideo el 30 de marzo de 2011 por el Escribano Rafael Ramos Mon, se otorgó la Declaratoria prevista por la ley 17.094, la que fue

inscrita en forma definitiva en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 5338 el 13 de abril de 2011.- Asimismo, se efectuó la comunicación prevista por la Ley 18.930 al Banco Central del Uruguay, con el número 1414436 el 30 de marzo de 2016. c) Por resolución del Directorio de la sociedad tomada en legal forma en reunión llevada a cabo el día 12 de mayo de 2016, se resolvió por unanimidad dar en arrendamiento a la Dirección General de Casinos el local número 244, ubicado en el nivel 2 del Edificio punta shopping, en las condiciones que estime convenientes el Directorio. d) MARYSTAY S.A. es propietaria del solar con el edificio en él construido ubicado en la primera sección judicial del Departamento de Maldonado, localidad catastral Punta del Este, padrón diez mil ciento sesenta y nueve el que según plano de mensura del Agrimensor Washington Pereira de León de noviembre de 1994, inscripto en la Dirección General de Catastro con el número 6467 el 3 de enero de 1995 tiene una superficie de 39.474 metros 43 decímetros que se deslinda así: 195 m. 56 centímetros al Noreste de frente a Avenida Roosevelt; 257 metros 36 centímetros al Sureste de frente a Avenida El Pinar; 217 metros 73 centímetros al Suroeste con frente a calle de 17 metros de ancho y 122 metros 76 centímetros al Noreste con frente a Avenida Los Alpes.- e) MARYSTAY S.A. como propietaria del inmueble descrito puede constituir y conceder toda clase de derechos reales y personales, sin limitación alguna sobre el mismo, no existiendo gravámenes ni prohibición alguna de arrendar, f) Se ha abonado el Impuesto de Contribución Inmobiliaria correspondiente al ejercicio 2016, g) Los señores José Elías Bobre Beker, David Daniel Bobre Komin, Mario José Benchoam Benchoan, Sergio Andrés Bobre Komin y Armando Ruben Poziomek Roizner, actuando de a dos

conjuntamente, pueden representar a la sociedad según Poder General con facultades absolutas que les otorgó MARYSTAY S.A., ante el Escribano Rafael Ramos Mon en Montevideo el 26 de mayo de 2011, el cual se encuentra vigente en todos sus términos.- E) Conforme al Certificado expedido por el Registro Nacional de Actos Personales No. ..., los representantes de la sociedad, no se encuentran inscriptos, a los efectos de la Ley No.17.957 de 4 de abril de 2006, modificativas y concordantes. Asimismo, del citado documento surge que el poder relacionado, se encuentra vigente en todos sus términos. F) La suscrita Escribana es funcionaria de la Dirección General de Casinos, por lo que la presente se autoriza de acuerdo a los artículos 362 y 365 del Decreto-Ley 14.189 y demás normas modificativas y concordantes.- G) Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y firman conmigo la autorizante, expresando hacerlo con sus firmas habituales.- H) Sigue inmediatamente a la número ... de ..., extendida el día ... de ... del folio ... al folio vuelto.-

