



**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE TURISMO**

Montevideo, **09 MAY 2017**

2013/05/013/432/A1

VISTO: la Resolución del Poder Ejecutivo N° E/2087 de fecha 7 de julio de 2004, por la que autorizó a la Dirección General de Casinos a instalar y explotar un Casino en el Complejo Turístico denominado Hotel Barceló Colonia del Sacramento, propiedad de Tirley S.A., ubicado en el departamento de Colonia, zona urbana, localidad catastral Colonia del Sacramento, en el inmueble empadronado con el N° 314.

RESULTANDO: I) que con fecha 22 de febrero de 2005 se suscribió el Contrato de Arrendamiento por un plazo de 15 (quince) años contados a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha de la entrega del local por parte de Tirley S.A.

II) que habiéndose conferido vista a Tirley S.A. de la propuesta consistente en rescindir de común acuerdo el contrato vigente, por escrito de fecha 23 de abril de 2015, manifestó su conformidad con la misma.

III) que, asimismo, en la referida propuesta se acordó realizar un contrato de arrendamiento común con respecto al inmueble referido y el área en la que hoy funciona el Casino, con todas las mejoras y equipamientos excepto material de juego, abonando el precio de la tasación efectuada por la Dirección Nacional de Catastro.

IV) que el objeto del contrato incluye el inmueble, todos los bienes muebles, instalaciones y el equipamiento de juego necesario para la explotación del Casino que funciona en el llamado sistema mixto de explotación.

V) que la Dirección General de Casinos elaboró un Proyecto de Rescisión de Contrato de Arrendamiento así como también un nuevo Contrato de Arrendamiento del inmueble y Comodato de los bienes muebles.

VI) que la empresa Tirley S.A. manifestó su conformidad con la propuesta presentada.

CONSIDERANDO: I) que se elevaron las actuaciones a la Dirección Nacional de Catastro, la cual estimó un valor mensual de arrendamiento en

ASUNTO 1 2 9 7

IC/JF/A-MR

U.I. 183.811 (Unidades Indexadas ciento ochenta y tres mil ochocientos once).

II) que el Tribunal de Cuentas en sesión de fecha 21 de setiembre de 2016, acordó no formular observaciones.

III) que se considera beneficioso para la Administración el cambio de sistema, debido a que implica una mejora sustancial en la explotación llevada a cabo por el Organismo.

IV) que la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble se realizará al amparo de lo dispuesto por el Numeral 3) Literal C) del Artículo 33 del Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), Decreto N° 150/012 de 11 de mayo de 2012.

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por el Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), Decreto N° 150/012 de 11 de mayo de 2012,

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

1º) Autorizar la Rescisión del Contrato de Arrendamiento suscrito con fecha 22 de febrero de 2005, entre la Dirección General de Casinos y Tirley S.A., respecto al inmueble empadronado con el N° 314, ubicado en el departamento de Colonia, zona urbana, localidad catastral Colonia del Sacramento (antes Primera Sección Judicial de Colonia).

2º) Autorizar a la Dirección General de Casinos a suscribir con la empresa Tirley S.A., el Contrato de Arrendamiento y Comodato por las áreas en las que hoy funciona el Casino con sus mejoras y equipamientos, respecto al mismo inmueble citado precedentemente.

3º) Los proyectos definitivos de la Rescisión y el Contrato de Arrendamiento que lucen a fojas 435 a 445 y 467 a 472, respectivamente, cuya suscripción se autorizan en los numerales precedentes, se consideran parte integrante de la presente Resolución.

4º) El plazo del contrato es de 10 (diez) años a partir de la fecha de la firma del contrato.



JOSÉ ARTIGAS
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES
BICENTENARIO.UY



República Oriental del Uruguay
Ministerio de Economía y Finanzas

5º) El valor mensual del arrendamiento es el resultante en dólares estadounidenses del equivalente a U.I. 182.598,36 (Unidades Indexadas ciento ochenta y dos mil quinientos noventa y ocho con 36/00).

6º) Comuníquese y pase a la Dirección General de Casinos.

2013/05/013/432/A1

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

IC/JFA-MR

PROYECTO

No.- RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Por TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA con ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos).-----

En la ciudad de Montevideo el día de febrero de dos mil diecisiete, ante mí Escribana autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE**: El señor Mario GARBARINO, titular del documento de identidad número 1.049.443-5, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de **TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA**, RUT número 213794660015, con domicilio en el edificio número 2575 - escritorio 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 en su calidad de Director General en nombre y representación del **ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos)**, con domicilio a los efectos de este contrato en la calle Soriano No. 802 de la ciudad de Montevideo.- **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO DICEN QUE: PRIMERO: Antecedentes.-** 1) Por escritura de fecha 22 de febrero de 2005, autorizada por la Escribana Yolanda Sangurgo, TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, en su calidad de promitente compradora, dio en arrendamiento al **ESTADO**, quien a través del Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos – tomó en tal concepto: **A)** Las áreas mínimas de 1.110 metros de uso exclusivo y 290 metros de uso común, que forman parte del edificio a construirse según anteproyecto, correspondiente a tres niveles confeccionado por el Estudio Atijas – Herrera Lussich, en el inmueble sito en la primera sección judicial de Colonia – localidad catastral

"Colonia V", empadronado con el número trescientos catorce, manzana catastral número 8, el que según plano de mensura del Agrimensor Eduardo Olalde de 6 de diciembre de 1971, inscripto en la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales con el número 6464 el 10 de diciembre de 1971, cuenta de una superficie de novcientos cincuenta y dos metros cuarenta y dos decímetros, con frente a la calle Washington Barbot y Rivadavia, por ser esquina. **B)** Todos los bienes muebles, bienes incorporales e instalaciones, incluido el equipamiento de juego necesario, para la explotación de un Casino que funcionaría en dicho inmueble, dependiente de la Dirección General de Casinos, en las condiciones que ésta estimara conveniente explotar. No obstante, dadas las características del objeto del contrato celebrado y a las condiciones del mismo, en el transcurso de su duración, TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA debía proporcionar todos los bienes que la Dirección General de Casinos, por razones fundadas en el nivel de prestación que se pretende, requiriera para la continuidad y mejoramiento del servicio, y que sustituyeran a aquéllos, los complementaran o significaran contar con otros elementos, cuya introducción fuera necesaria, a criterio fundado de la Dirección General de Casinos, especialmente aquéllos derivados de la innovación tecnológica o de la explotación en sí misma. **C)** TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA debía encargarse de la promoción del Casino mediante publicidad, folletería, invitaciones, y en general todas las acciones tendientes a incentivar la concurrencia al mismo. **D)** Asimismo, debía encargarse del servicio de intermediación turística, en virtud del cual TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, organizara visitas de grupos de turistas extranjeros o nacionales, con voluntad de hacer uso de los servicios que proporciona el

citado Casino, y que poseyeran el respaldo económico suficiente para apostar en el mismo, de acuerdo a las reglas vigentes, modificativas y concordantes. II) Las áreas dadas en arrendamiento serían destinadas a un Casino, con sus correspondientes Salas de Juego y demás dependencias, que surgen del plano citado, debidamente suscrito por las partes.- III) El plazo del arrendamiento se pactó en quince años, contados a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha de la entrega del local por parte de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA a la Dirección General de Casinos, en condiciones de funcionamiento, para el destino pactado, antes de los 300 días a contar de la fecha de otorgamiento del contrato. Ante la imposibilidad de la empresa en cumplir en tiempo y forma en el plazo convenido, por las razones que surgen del expediente administrativo 357/2003 de la Dirección General de Casinos, las partes debieron celebrar el 4 de diciembre de 2006 un Acuerdo Transaccional por el cual, entre otros puntos, la Administración aceptó como definitiva a partir de dicha fecha, la entrega del inmueble, con sus construcciones, instalaciones y equipamiento, excepto los sectores de interconexión directa con el Hotel al que accedería el Casino a instalarse, acordándose un nuevo plazo para su entrega. En consecuencia el plazo del contrato comenzó a regir el 1º. de enero de 2007, sin perjuicio de la obligación de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA de realizar y entregar dichas obras, en un plazo que no excedería del 30 de junio de 2007.- IV) En expediente de la Dirección General de Casinos número 196/2009 (agregado a expedientes 122/2013 y 552/2011), la División Arquitectura con fecha 23 de abril de 2009, informó, por las razones técnicas expuestas que, debía procederse a la reubicación por parte de la empresa arrendadora, del grupo electrógeno del Casino del Estado Colonia y se

practicara un plan de mantenimiento periódico, de forma de asegurar la continua disponibilidad del servicio, situación que no se diera en oportunidad de ocurrencia cortes de energía eléctrica. Habiéndose intimado a la empresa el cumplimiento de dicha obligación, en informe de 6 de febrero de 2012, la citada División informó que, ante el único corte de energía eléctrica, el equipo no funcionó, pues la arrendadora había hecho caso omiso a las recomendaciones técnicas, que se le realizaran. V) Conforme surge del expediente administrativo de la Dirección General de Casinos número 552/011, TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA, ha registrado diversos incumplimientos a las obligaciones pactadas en el Contrato de Arrendamiento suscrito con el ESTADO el 22 de febrero de 2005 y en el Acuerdo Transaccional de 4 de diciembre de 2006, que han incidido de modo determinante en la rentabilidad del establecimiento. De acuerdo a informes del Área Comercial, los incumplimientos más destacados se han registrado respecto de las obligaciones pactadas en los literales B) y E) de la cláusula PRIMERA y QUINCUAGÉSIMO CUARTA del contrato de arrendamiento. En efecto, conforme a las mismas la arrendadora está obligada: a) A proporcionar a la arrendataria, entre otros bienes el equipamiento de juego necesario, incluidas las máquinas tragamonedas de azar, para la explotación del Casino del Estado Colonia y aquéllos bienes que, en el transcurso de duración del contrato, la Dirección General de Casinos, por razones fundadas en el nivel de prestación que se pretende, le requiera para la continuidad y mejoramiento del servicio, así como aquéllos que los sustituyeran, los complementaran o signifique contar con otros elementos, cuya introducción fuese necesaria, a criterio fundado de la Dirección General de Casinos, especialmente aquéllos que se deriven de la innovación tecnológica o

de la explotación en sí misma. y b) A prestar el servicio de intermediación turística, en virtud del cual la arrendadora organizara visitas de grupos de turistas extranjeros o nacionales, con voluntad de hacer uso de los servicios que le proporcione el Casino, y que posean el respaldo económico suficiente para apostar en el mismo, de acuerdo a las reglas vigentes, modificativas y concordantes. Ante el incumplimiento reiterado de dichas obligaciones, entre otras, la Dirección General mantuvo reuniones con representantes de la arrendadora durante el año 2011, habiendo logrado el 9 de setiembre de 2011, un acuerdo respecto de la renovación periódica de máquinas de azar y el cumplimiento de la obligación de brindar los servicios de intermediación turística de acuerdo a un cronograma, el que le fue formalmente comunicado a la empresa el 13 de setiembre de 2011.- Incumplido dicho acuerdo, se resolvió otorgar vista de las actuaciones a la parte arrendadora, la que no evacuó la misma. Habiéndose mantenido la situación, con fecha 23 de enero de 2012 se le intimó, "... bajo apercibimiento de pérdida de garantía de cumplimiento de contrato, multas, rescisión de contrato, daños y perjuicios y demás acciones legales ...", el cumplimiento de dichas obligaciones, en un plazo de 30 días, no habiéndose procedido conforme a lo intimado. Posteriormente, mediante escrito de fecha 1 de febrero de 2012, la arrendadora realiza sus descargos respecto del cumplimiento de las obligaciones intimadas, incursionando y cuestionando luego, aspectos propios e inherentes a la forma de explotación del establecimiento de juego, a cargo exclusivamente del Estado y en la que la TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA es sólo arrendadora de los diferentes bienes y servicios, no existiendo con aquél, vinculación societaria alguna. VI) Habiéndose mantenido incambiada la situación, a pesar de las múltiples vistas,

intimaciones y gestiones realizadas por el Estado ante la parte arrendadora, lo cual evidenciaron la aceptación tácita de sus incumplimientos, la Asesoría Letrada - Sector Contencioso con fecha 6 de febrero de 2013 aconsejó, sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran corresponder, que se procediera a ejecutar la totalidad de la garantía de cumplimiento de contrato depositada oportunamente por TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, al amparo de lo pactado en la cláusula SEXAGESIMO OCTAVA, del referido contrato que la vincula con el Estado. A la fecha del informe, la citada garantía constituida mediante póliza de seguro de fianza número 444714 contratada con la compañía Royal & Sun Alliance Seguros (Uruguay) S.A, tenía vigencia por el período 27/02/2012 a 27/02/2013, hasta la suma de U\$S 94.000. Habiéndose cumplido antes del vencimiento de la vigencia del plazo de la póliza, con los requisitos establecidos en la misma, tendientes a su cobro: aviso a la empresa aseguradora del incumplimiento de las obligaciones garantizadas y que se reclamaría extrajudicialmente el cobro de la misma, así como la intimación a TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA el pago de la suma asegurada con plazo de 72 horas y en su caso, aviso al asegurador, dentro de las 48 horas de efectuada, del resultado infructuoso de la intimación, dicha garantía no pudo ser ejecutada. En efecto, la empresa Royal & Sun Alliance Seguros (Uruguay) S.A, mediante nota de fecha 8 de abril de 2013, comunicó que no correspondía el pago de la indemnización del siniestro notificado, en virtud de que no se habían dado estricto cumplimiento de los requisitos previos establecidos en las estipulaciones de la póliza, en especial el artículo 6º, por parte del asegurado - Dirección General. Dicho artículo establece un plazo de 30 días para comunicar al asegurador el incumplimiento y la empresa alegó que los

incumplimientos habían acaecido en los años 2011 y 2012, argumento que no resulta válido, si tenemos en cuenta que los incumplimientos contractuales no acaecieron únicamente en esos años, sino que los mismos continuaron en el tiempo y se mantenían a la fecha de la comunicación. **VII)** Paralelamente, con fecha 28 de febrero de 2013 TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA presentó escrito en el que solicita a la Dirección General de Casinos "... el cese de las acciones abusivas y contrarias a derecho tendientes al cobro de la póliza número 444.714 (La "Póliza) de la empresa aseguradora Royal & Sun Alliance Seguros (Uruguay) S.A. (en adelante "RSA") de acuerdo con los fundamentos de hecho y derecho que se detallan ...", indicando seguidamente que: a) se encuentra en cumplimiento de sus obligaciones relativas a la intermediación turística, b) no existió incumplimiento relacionado con la renovación del parque de máquinas de azar. Los requerimientos de la Dirección General de Casinos, en tal sentido son infundados, excesivos y abusivos y c) no existe liquidación de daños o multa alguna que habilite la ejecución de la póliza. La Asesoría Letrada se expidió indicando que la cláusula sexagésimo séptima del contrato de arrendamiento, establece diferentes tipos de reclamos ante situaciones de incumplimiento de la arrendadora, siendo el reclamo del pago de una multa, una de las posibles hipótesis de reclamo, pero no la única y que los planteos que recién en esta oportunidad viene a efectuar la arrendadora, resultan absolutamente extemporáneos, correspondiendo seguir adelante con la ejecución de la totalidad de la garantía de cumplimiento de contrato. **VIII)** Con fecha 19 de abril de 2013, el Área Comercial, reitera que la renovación del parque de máquinas de azar debe ser continua y programada, pues es el factor dinamizador de este juego, incidiendo directamente en la recaudación del

establecimiento, así como la puesta en práctica de un plan de marketing que permita trascender el mercado local de jugadores, permitiendo el desarrollo de los juegos tradicionales, cumpliendo con la intermediación turística considerada una herramienta para el desarrollo comercial. Asimismo, el Área Comercial indica en su informe que, la empresa ha incumplido con su obligación de actualización de los equipos de grabación de CCTV, respecto de que, tengan las función de almacenar las incidencias filmicas, por un plazo no menor de 30 días. IX) Con fecha 29 de abril de 2013, la Dirección General, procede al análisis de la situación planteada con la empresa arrendadora, ante la dualidad de criterios entre la posición de la misma y los informes técnicos del Área Comercial, indicando que la arrendadora sostiene que no ha incurrido en incumplimiento, en lo relacionado con la renovación del parque de máquinas slots. A juicio de la Dirección General, esa afirmación, es incomprensible pues, la arrendadora no ha adquirido, ni cambiado una sola de las máquinas que componen el parque de 152 unidades que posee el Casino del Estado Colonia, desde su apertura el 11 de diciembre de 2006 y que ya desde su inauguración, algunas de dichas unidades contaban con dos o tres años de antigüedad, situación que fue informada reiteradamente por el Área Comercial, además de otros incumplimientos. Continuando el análisis, la Dirección General, expresa que la empresa debe tener en cuenta que, el principal producto y atractivo generador de ingresos del establecimiento, es la oferta que presenta el parque de máquinas electrónicas del establecimiento; afirma que la producción y el rendimiento del parque de máquinas, guarda estricta dependencia con la calidad, el atractivo, la renovación tecnológica y las novedades que pueda ofrecer, representando en el Organismo 96% de todos los ingresos del mismo.

Asimismo, en dicha providencia, dispone la agregación al expediente 552/2011 de toda la documentación relativa a las intimaciones por incumplimientos contractuales que se le hubieran practicado a la empresa TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA. X) Remitido el expediente a la Asesoría Letrada - Sector Contencioso, ésta se expidió en agosto de 2013, sugiriendo se replanteara el procedimiento administrativo seguido hasta esa fecha, debiéndose actuar como en casos similares, con el fin de mantener un criterio unificado en el tratamiento de los mismos. Por las razones técnicas que expresa, sugiere intimar a la arrendadora concretamente el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los literales B) y E) de la cláusula PRIMERA del Contrato de Arrendamiento de 22 de febrero de 2005, dentro del plazo que dispusiera la Dirección General, bajo apercibimiento de aplicar la multa máxima prevista de 1000 U.R, teniendo en cuenta que los incumplimientos referenciados son de carácter grave. XI) Con fecha 19 de agosto de 2013, la Dirección General conforme a lo aconsejado, encomendó a la Asesoría Letrada realizar la intimación a la empresa arrendadora, concediéndole un plazo de seis meses para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.- Con fecha 3 de octubre de 2013, dicha repartición técnica se expidió indicando que, la parte arrendadora ya había sido constituida en mora de sus obligaciones contractuales, no obstante lo cual, la Dirección General decidió volver a intimarla, en el marco de la instauración de una nueva metodología de seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de los co-contratantes en los establecimientos de juego explotados por el Estado, que acceden a Complejos Turísticos, Comerciales, Deportivos y/o Culturales, de acuerdo al denominando sistema mixto de explotación, dando un plazo a la firma arrendadora para el

cumplimiento de las obligaciones omitidas. Conforme a lo previsto en la cláusula sexagésimo séptima del contrato de referencia, la Dirección General de Casinos tiene derecho a reclamar el cumplimiento omitido y el pago de una multa graduable entre 10 U.R y 1.000 UR, pues la naturaleza e importancia de las obligaciones incumplidas y el tiempo transcurrido, permiten calificar como incumplimientos de carácter grave, debiendo emplazarse a la arrendadora el cumplimiento de dos de sus obligaciones fundamentales para la explotación, en el plazo indicado por la Dirección General bajo apercibimiento de aplicación de la multa máxima pactada. No obstante ello, sugirió, notificar al Asegurador, a efectos de prevenir que esa nueva intimación pudiera ser susceptible de considerarse como una acción extrajudicial. **XII)** Con fecha 21 de octubre de 2013 se intimó a la sociedad arrendadora el cumplimiento de las obligaciones previstas en los literales B) y E) de la cláusula PRIMERA del Contrato de Arrendamiento celebrado el 22 de febrero de 2005, con la modificación resultante del Acuerdo Transaccional de 4 de diciembre 2006, en el plazo de 6 meses, bajo apercibimiento de la aplicación de una multa de 1000 UR. y el 25 de octubre de 2013 se dio noticia a la empresa Royal & Sun Alliance Seguros (Uruguay) S.A de la intimación practicada.- **XIII)** Con fecha 7 de agosto de 2014, la Dirección General solicitó informe al Área Comercial respecto del cumplimiento de las obligaciones que se le intimaran a la empresa arrendadora, cuyo plazo había vencido el 22 de abril de 2014.- La citada Área informó el 8 de agosto de 2014 se expidió indicando que, ni al vencimiento del plazo otorgado, ni a la fecha del informe la empresa había cumplido con lo intimado. Que el actual parque de máquinas de azar es el mismo desde la fecha de apertura del Casino del Estado Colonia y que a esa Área, no le

constaba que se hubiera cumplido con ninguna de las estipulaciones pactadas, respecto de la obligación de la arrendadora de prestar el servicio de intermediación turística.- **XIV)** Con fecha 11 de agosto de 2014 la Dirección General, teniendo en cuenta que la arrendadora no había dado cumplimiento a la intimación realizada, dispuso que la Asesoría Letrada, le reclamara la multa máxima y el cumplimiento omitido. **XV)** La Asesoría Letrada, teniendo en cuenta que la arrendadora había incurrido en mora por el incumplimiento de las obligaciones intimadas, sugirió: la comunicación a la empresa Royal & Sun Alliance Seguros (Uruguay) S.A la situación de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA y que previo a la intimación de pago dispuesta, se le confiriera vista a la misma vista del expediente administrativo 552/2011. Dichas actuaciones se diligenciaron el 3 y 12 de setiembre de 2014, respectivamente.- **XVI)** Con fecha 22 de setiembre de 2014, TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA evacuó la vista conferida e interpuso recursos de revocación y jerárquico en subsidio, contra las providencias del Director General de Casinos, contenidas en las fojas 171 y 206 del citado expediente en vista, de fechas 19 de agosto de 2013 (relacionada en el numeral XI) de la presente cláusula) y 11 de agosto de 2014 (relacionada en el numeral XIV) de la presente cláusula), respectivamente, reservándose la posibilidad de ampliar fundamentos y de presentar medios probatorios que estime convenientes. **XVII)** En Informe Letrado de 19 de enero de 2015 la Secretaría Técnica General del Organismo, se expidió respecto de los incumplimientos en que incurriera la co-contratante, los descargos realizados, mantuvo silencio sobre los recursos administrativos interpuestos, concluyendo que la Dirección General de Casinos, puede optar por dos acciones "... (sin perjuicios que la primera no excluye a la segunda): 1) oponer

la excepción de contrato no cumplido ante el incumplimiento contumaz del co-contratante TIRLEY S.A, absteniéndose legítimamente este organismo de cumplir con su obligación principal del pago del precio del arriendo ... ; o 2) al amparo de la cláusula 67 numeral 5to. y 8vo. del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 22 de febrero de 2005 y de acuerdo a lo que surge del libelo del presente informe, declarar la rescisión contractual y reclamar la correspondiente indemnización por concepto de daños y perjuicios, sin perjuicio de la garantía y multa estipuladas." XVIII) En informe de fecha 13/03/2015, recaído de fojas 2 a 9 del expediente administrativo 432/2013 (Anexo 1) de la Dirección General de Casinos, el Área Comercial, se expidió respecto a la baja y deficitaria rentabilidad del Casino del Estado Colonia. Del citado informe surge que analizados los resultados globales de la explotación, se ha producido un estancamiento, a partir del año 2009 y una caída pronunciada de más de un 10% en moneda corriente, a partir del año 2012. Dicha situación se atribuye mayormente a la no renovación del parque de máquinas slots, a la explotación de los juegos tradicionales, con la actual estructura y dimensión las que no resultan atractivas para apostadores ya sean nacionales o extranjeros, y especialmente a factores coyunturales de la economía argentina. En el citado informe, el Área Comercial propone cambios en la explotación del Casino de referencia. XIX) Por su parte, a requerimiento de la Dirección General, el Área de Administración Financiera analizó los estados de resultados del Casino del Estado Colonia, correspondientes al período 2007-2014.- En informe de fecha 24 de marzo de 2015, recaído a fojas 20 del expediente administrativo 432/2013 (Anexo 1) de la Dirección General de Casinos, el Área de Administración Financiera, indicó: a) la estructura de

gastos del establecimiento se distribuye entre remuneraciones del personal y el costo del arrendamiento de los bienes inmuebles, muebles, instalaciones y servicios periféricos, b) el peso relativo de las remuneraciones en los primeros 4 años de explotación se ubica en el entorno de los 38% a 44% de las utilidades de juego, y luego se eleva a un entorno del 50%, llegando incluso al 70% en el año 2011, c) exceptuando el primer año de explotación en el cual la empresa arrendadora hizo remisión de seis mensualidades, conforme al acuerdo Transaccional de 4 de diciembre de 2006, el peso relativo del arrendamiento se ubicó en el 45% a 55% de las utilidades de juego. Asimismo, en el año 2014 dicho costo se elevó al 61% de las utilidades de juego, producto en gran medida del importante incremento operado en el valor del precio del dólar. El citado informe concluye que "... la recaudación que genera el establecimiento no alcanza a cubrir los costos de funcionamiento inherentes al negocio: el costo de su personal y aquellos que emergen del propio contrato de arrendamiento oportunamente suscrito entre la Dirección General de Casinos y Tirley S.A. Ello lo convierte en un negocio no sólo deficitario para el Estado, sino de escasa rentabilidad para el inversor privado, retrayendo cualquier posibilidad de nueva inversión en capital de trabajo". **XX)** Con fecha 10 de abril de 2015, la Dirección General, en base a los informes técnicos relacionados en los numerales XVIII) y XIX) que anteceden resolvió, otorgar vista a la TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, de la siguiente propuesta, relacionada con el Casino del Estado Colonia, expresando que: "Frente a la situación establecida en el marco de la presente explotación, esta Dirección estima que lo más conveniente y adecuado para el Organismo, es proponerse a la brevedad, un cambio en el régimen de explotación del citado Casino, que

para su sostenibilidad y rentabilidad debería operar bajo los parámetros del régimen tradicional que posee la DGC, o sea en una explotación comercial sin el contrato ni condiciones que impone el sistema mixto. Para cumplir con esa finalidad, sería de nuestro interés y así lo proponemos, rescindir de común acuerdo el contrato vigente y realizar un contrato de arrendamiento común con respecto al inmueble y el área en la que hoy funciona el Casino, con todas sus mejoras y equipamientos, excepto por supuesto lo que concierne al material de juego y abonando a tales efectos el precio surgido de la tasación de la Dirección Nacional de Catastro El valor de arrendamiento del inmueble fue fijado en Unidades Indexadas mensuales 182.598,3684, o sea al día de hoy aproximadamente la suma mensual de 21.000 dólares americanos". **XXI)** Habiéndose conferido vista a TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA, de la referida propuesta, por escrito de fecha 23 de abril de 2015, la misma manifestó su conformidad de rescindir el Contrato de Arrendamiento de 22 de febrero de 2005 y Acuerdo Transaccional de 4 de diciembre de 2006, en los términos contenidos en dicha propuesta realizada por la Dirección General de Casinos, y celebrar un contrato de arrendamiento por el precio y plazo que, respectivamente, correspondan conforme a los antecedentes relacionados. **XXII)** Por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha, recaída en el expediente administrativo 432/2013 (Anexo 1), previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, se autorizó a la Dirección General de Casinos a rescindir el Contrato de Arrendamiento y Acuerdo Transaccional celebrado con la empresa TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA y a celebrar un contrato de arrendamiento por las mismas áreas que actualmente ocupa el Casino del Estado Colonia, autorizándose al Director General de Casinos a

suscribir los mismos. XXIII) Según acta levantada elen la ciudad de Colonia, en el inmueble que sirviera de sede al Casino del Estado Colonia, se procedió: a) a la entrega al representante de la parte arrendadora Sr., de todos los bienes muebles inventariados, propiedad de la arrendadora afectados a la explotación del Casino del Estado Colonia, excepto las instalaciones, la alfombra, el cielorraso, las cámaras de CCTV, las instalaciones del tesoro y otros bienes muebles que la arrendadora concederá su uso a título gratuito, quien los recibió de conformidad en su estado actual de conservación, firmando el inventario correspondiente; b) a la entrega, al citado representante, de las fichas de juegos y de las máquinas electrónicas de azar inventariadas, propiedad de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, quien las recibió de conformidad en su estado actual de conservación, firmando el inventario correspondiente y c) el Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos, procedió a la entrega ficta, a partir del, de las áreas del inmueble padrón 314 de la ciudad de Colonia arrendadas, en el mismo estado de conservación que surge del inventario realizado por el Departamento de Arquitectura en junio de 2015, que las partes suscribieron en el mismo acto, manifestando el representante de la arrendadora que conocía y aceptaba el estado actual de conservación del bien, recibéndolo de conformidad, no teniendo nada que reclamar por dicho concepto. **SEGUNDO:**

Consentimiento – Objeto.- En este acto y conforme a lo dispuesto por la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha, recaída en expediente, TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA y el ESTADO, (Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos), acuerdan: 1. Rescindir totalmente el Contrato de Arrendamiento celebrado el 22 de febrero de 2005 y el Acuerdo

Transaccional de 4 de diciembre de 2006, a partir del, fecha a partir del día de la última sesión de juego del Casino del Estado Colonia, dispuesta por la Dirección General, según Resolución número de fecha ...- 2.- Celebrar un Contrato de Arrendamiento y Comodato que tendrá por objeto las mismas áreas del inmueble padrón 314 de la ciudad de Colonia, arrendadas según el contrato que hoy se rescinde y algunos bienes muebles que se detallarán en el citado documento. 3.- El ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos), renuncia: 3.1.- A interponer todo tipo de acciones judiciales o extrajudiciales, tendientes al cobro de multas e indemnizaciones por daños y perjuicios ocasionados, derivados de incumplimientos en los que hubiera incurrido la arrendadora de las obligaciones pactadas, en especial los incumplimientos de las obligaciones contenidas en los literales B) y E) de la cláusula PRIMERA y QUINCUGÉSIMA CUARTA del Contrato de Arrendamiento de 22 de febrero de 2005. 3.2.- A reclamar la indemnización prevista en el numeral 8 y a los reintegros que pudieran corresponder conforme a lo pactado en el numeral 4 de la cláusula SEXAGÉSIMO SEPTIMA del Contrato de Arrendamiento de 22 de febrero de 2005. 3.3.- A ejecutar la garantía, reclamando a la empresa Royal & Sun Alliance Seguros (Uruguay) S.A el pago de la indemnización originada en incumplimientos de la parte arrendadora, cuyas obligaciones fueron garantizadas mediante la Póliza número 446034 (sustitutiva de la número 444714). 4.- TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA: 4.1.- Desiste en forma expresa, de los recursos revocación y jerárquico en subsidio, interpuestos el 22 de setiembre de 2014, contra las providencias del Director General de Casinos, contenidas en las fojas 171 y 206 del expediente administrativo 552/2011, de

fechas 19 de agosto de 2013 y 11 de agosto de 2014, respectivamente, relacionadas en los numerales XI) y XIV) de la cláusula PRIMERA de la presente escritura, donde se reservó, asimismo, la posibilidad de ampliar fundamentos y de presentar medios probatorios que estimara convenientes.

4.2.- Renuncia, en caso de que considerara que hubo algún incumplimiento de la parte arrendataria a reclamar la indemnización prevista en numeral 7 de la cláusula SEXAGÉSIMO SEPTIMA del Contrato de Arrendamiento del 22 de febrero de 2005. 4.3.- Renuncia a interponer todo otro recurso o acción judicial

o extrajudicial, contra el Estado (Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos), por acciones u omisiones derivadas de las obligaciones

pactadas en el contrato de 22 de febrero de 2005.- **TERCERO:** Conforme al Acta de fecha, relacionada en el numeral XXIII de la cláusula de

Antecedentes, el ESTADO procedió a la entrega ficta del inmueble y algunos bienes muebles, propiedad de la arrendadora, en el mismo estado de conservación que surge del inventario suscrito en dicha fecha, en condiciones de funcionamiento para el destino pactado, salvo el deterioro natural derivado del uso normal y goce legítimo de los mismos, así como el transcurso del tiempo.-

CUARTO: Obligaciones.- 1.- El Estado abonará a la parte arrendadora el precio del arrendamiento devengado hasta el día de la última

sesión de juego del Casino del Estado Colonia.- **2.-** El Estado procede a la devolución a la sociedad arrendadora, de la garantía constituida conforme a la cláusula SEXAGÉSIMO OCTAVA del Contrato de Arrendamiento suscrito el 22

febrero de 2005, póliza número 446034. **3.-TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA** se obliga a enajenar las máquinas tragamonedas de azar y equipamiento de juegos tradicionales, sólo a los casinos privados autorizados a explotar juegos

de azar en el país o en caso contrario, a enajenarlos fuera del territorio nacional o a proceder a su destrucción. En cualesquiera de la hipótesis, se obliga a comunicar a la Dirección General de Casinos, el destino dado a dichos elementos de juego. **QUINTO: Confidencialidad.**- Queda prohibida la divulgación a terceros por parte de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA de la metodología o "know how", empleada por la Dirección General de Casinos, incluso la utilización de la misma, incluso en provecho propio o de terceros.- Asimismo, TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA responderá por sí y por sus empleados, por la obligación de guardar secreto de todas las técnicas o datos empleados por la Dirección General de Casinos o de cualquier información surgida en virtud de la prestación de los servicios a su cargo, en la explotación del establecimiento, se hayan conocido oralmente o por escrito.- **SEXTO: Exoneración.**- La Dirección General de Casinos, conforme a la cláusula TRIGÉSIMO PRIMERA del contrato que hoy se rescinde, está exonerada de responsabilidad alguna, respecto de eventuales reclamaciones del personal requerido para la explotación de todos los servicios a cargo de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA., los que fueron contratados por ésta, respecto 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 TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA para la explotación de los distintos servicios a su cargo.- **SEPTIMO: Declaración.**- Las partes declaran que, el cumplimiento de las obligaciones asumidas en las cláusulas segunda, tercera y cuarta del presente contrato, determina el término definitivo de los derechos y obligaciones recíprocas contraídas entre sí, conforme al Contrato de

Arrendamiento suscrito el 22 de febrero de 2005 y Acuerdo Transaccional de 4 de diciembre de 2006, que hoy se rescinden. En consecuencia, las partes declaran que nada tienen que reclamarse entre sí, directa, ni indirectamente, por concepto, causa motivo u ocasión de la celebración y/o ejecución del referido Contrato de Arrendamiento y Acuerdo Transaccional, salvo lo indicado en las cláusulas cuarta, quinta y sexta del presente.- **OCTAVO: 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, en la calle Soriano número 802 de la ciudad de Montevideo y b) La sociedad TIRLEY S.A, en el edificio número 2575 - escritorio 101 - de la calle Solano García de la ciudad de Montevideo.- **Y YO LA ESCRIBANA AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE:**

A) Conozco al señor Anthony Javier CHA MAIDANA. No conozco al señor Mario GARBARINO, su identidad me la acredita mediante su respectivo documento que me exhibe.- **B)** El presente contrato se otorga conforme a las resultancias del expediente administrativo número 432/2013 (Anexo 1) de la Dirección General de Casinos y a la Resolución del Poder Ejecutivo No. ... de fecha ... 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. 398/015 de fecha 3 de marzo 2015, cargo vigente a la fecha.- En consecuencia, conforme al citado acto administrativo, tiene facultades de representación de dicha Unidad Ejecutora del Ministerio de Economía y Finanzas.- **D)** Del certificado notarial expedido el 25 de enero de 2017 por el Escribano Diego Simois Lapeyre, en papeles notariales de actuación Serie Fi números 010714 y 010715, que obra de fojas

432 y 433 del citado expediente administrativo, surge que: a) La Sociedad TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA, es persona jurídica hábil y vigente, fue constituida por acta de 14 de noviembre de 1997, cuyas firmas certificó la Escribana Raquel Stratta. Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación, inscriptos en el Registro Público y General de Comercio con el número 341 al folio 360 del libro 2 de estatutos y publicados en forma legal. Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en Montevideo el 3 de julio de 2007 se resolvió modificar los estatutos, dicha modificación se inscribió en el citado Registro con el número 19168, debidamente publicada. De dichos estatutos surge que: 1.- El plazo por el que se constituyó la sociedad se encuentra vigente y es de 100 años, contados desde su constitución, 2.- El Presidente o Vicepresidente, indistintamente, o dos Directores cualesquiera actuando conjuntamente representan a la sociedad, 3. El Directorio tiene ilimitadas facultades para la administración de la sociedad y la disposición de sus bienes. Por acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en Montevideo el 8 de diciembre de 2014, se resolvió designar el siguiente Directorio: Presidente: Mario Garbarino, Vicepresidente: Daniel Tellería, Directores: Vito Atijas, Hugo Díaz y Ricardo Weiss, cargos que se encuentran vigentes a la fecha de expedición del citado certificado notarial. 4.- Se dio cumplimiento con lo dispuesto por la Ley 17.904, según Declaratoria autorizada por la Escribana Ana Pereda, la que fue inscripta Registro de Persona Jurídicas – Sección Comercio con el número 15040 el 9 de febrero 2015. 5.- TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA es una sociedad con acciones al portador, habiendo dado cumplimiento con la comunicación al Banco Central del Uruguay, dispuesta por

la Ley 18.930 de 18 de diciembre de 2013, con el número 970964. E) Del certificado notarial expedido por el Escribano Diego Simois, en papel notarial de actuación Serie Fi número 010713, que obra a fojas 430 del citado expediente administrativo, surge que: 1.- Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de TIRLEY S.A, celebrada en Montevideo el 16 de diciembre de 2015 se resolvió por unanimidad autorizar en todos sus términos al Directorio de la sociedad a otorgar con la Dirección General de Casinos: la "Rescisión de Contrato de Arrendamiento", cuyo objeto es rescindir la relación contractual vigente entre la citada Dirección y TIRLEY S.A, sin responsabilidad para ninguna de las partes y renunciándose a reclamos por hechos pasados y a otorgar el "Contrato de Arrendamiento y otro", que tiene por objeto la entrega en arrendamiento por parte de TIRLEY S.A a la Dirección General de Casinos del inmueble en el cual opera actualmente el Casino del Estado Colonia y 2.- TIRLEY S.A es usufructuaria y se encuentra legitimada para dar en arrendamiento el bien inmueble, padrón número trescientos catorce, ubicado en la localidad catastral Colonia, sito de frente a la calle Washington Barbot y a la calle Rivadavia, por ser esquina y a dar en comodato los bienes muebles referenciados. F) Del certificado notarial expedido el 26 de enero de 2016 por el Escribano Diego Simois, en papel notarial de actuación Serie Fe número 588581, que obra a fojas 326 del citado expediente administrativo, surge que: 1.- Por escritura de Compraventa de Usufructo autorizada en Montevideo el 29 de noviembre de 2004 por el Escribano Carlos Chaibun, NODELIR S.A enajenó a TIRLEY S.A el derecho de usufructo del citado inmueble padrón número trescientos catorce de la ciudad de Colonia, 2.- Por escritura de Declaratoria autorizada en Montevideo el 28 de diciembre de

2015 por la Escribana Ana Pereda, NODELIR S.A y TIRLEY S.A acordaron que el plazo del usufructo tendrá la misma duración que el plazo y sus eventuales prórrogas, por el que el ESTADO autorice a la Dirección General de Casinos a suscribir con TIRLEY S.A. el contrato de arrendamiento del citado inmueble y 3.- TIRLEY S.A en su calidad de usufructuario del bien de referencia, no tiene prohibición de arrendar. **G)** Control de pago de la Contribución Inmobiliaria, etc.). **H)** La suscrita escribana es funcionaria de la Dirección General de Casinos por lo que la presente intervención está comprendida en lo dispuesto por los artículos 362 y 385 del Decreto-Ley número 14.189 y demás normas modificativas y concordantes.- **I)** Conforme al Certificado 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 (deudores alimentarios). **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-

PROYECTO

No.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OTRO.- Por TIRLEY S.A y ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos).-----

En la ciudad de Montevideo el día de marzo de dos mil diecisiete, ante mí
Escribana autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:** El señor Mario Jorge
GARBARINO BARBATO, titular del documento de identidad número 1.049.443-
5, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de
TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, RUT número 21 379466 0015, con domicilio
en el edificio número 2575 - escritorio 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 en su calidad de Director General en nombre y representación del
**ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de
Casinos)**, con domicilio a los efectos de este contrato en el edificio número 802
de la calle Soriano de la ciudad de Montevideo.-**Y PARA QUE LO CONSIGNE
EN ESTE MI PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO: Antecedentes.** l) Por
escritura que se otorga simultáneamente con la presente, la sociedad TIRLEY
SOCIEDAD ANONIMA y ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas -
Dirección General de Casinos) celebraron la Rescisión del Contrato de
Arrendamiento que las vinculaba, suscrito el 22 de febrero de 2005, por el cual
aquella dio en arrendamiento a éste, quien en tal concepto tomó: **A)** Las áreas
mínimas de 1.110 metros de uso exclusivo y 290 metros de uso común, que
formarían parte del edificio a construirse en el inmueble sito en la primera
sección judicial de Colonia – localidad catastral “Colonia V”, empadronado con

el número trescientos catorce, manzana catastral número 8, el que cuenta de una superficie de novecientos cincuenta y dos metros cuarenta y dos decímetros, con frente a la calle Washington Barbot y Rivadavia, por ser esquina. B) Todos los bienes muebles, bienes incorpóreos e instalaciones, incluido el equipamiento de juego necesario, para la explotación de un Casino que funcionaría en dicho inmueble, dependiente de la Dirección General de Casinos, en las condiciones que ésta estimara conveniente explotar. II) De acuerdo a lo informado por los técnicos competentes, la Dirección General de Casinos consideró conveniente continuar la explotación de dicho Casino en las mismas áreas que actualmente ocupa, tomando en arrendamiento las mismas, así como continuar con el uso y goce de algunos bienes muebles propiedad de TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, también afectados a dicha explotación. III) Con fecha 10 de abril de 2015, encontrándose aún vigente el Contrato de Arrendamiento relacionado, la Dirección General resolvió proponer a TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, lo siguiente: "Frente a la situación establecida en el marco de la presente explotación, esta Dirección estima que lo más conveniente y adecuado para el Organismo, es proponerse a la brevedad, un cambio en el régimen de explotación del citado Casino, que para su sostenibilidad y rentabilidad debería operar bajo los parámetros del régimen tradicional que posee la DGC, o sea en una explotación comercial sin el contrato ni condiciones que impone el sistema mixto. Para cumplir con esa finalidad, sería de nuestro interés y así lo proponemos, rescindir de común acuerdo el contrato vigente y realizar un contrato de arrendamiento común con respecto al inmueble y el área en la que hoy funciona el Casino, con todas sus mejoras y equipamientos, excepto por supuesto lo que concierne al material de

juego y abonando a tales efectos el precio surgido de la tasación de la Dirección Nacional de Catastro". IV) La sociedad TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA, por escrito de fecha 23 de abril de 2015 manifestó su conformidad de celebrar un contrato de arrendamiento en las condiciones ofrecidas. V) Por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha, recaída en expediente 432/2013 (Anexo 1), se autorizó a la Dirección General de Casinos a rescindir el Contrato de Arrendamiento de fecha 22 de febrero de 2005 y Acuerdo Transaccional de 4 de diciembre de 2006, que la vinculaba con la sociedad TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA, escritura que se otorga simultáneamente con la presente. VI) Asimismo en el mismo acto administrativo se resolvió, al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del literal C del artículo 33 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 y previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, autorizar a la Dirección General a Casinos a tomar en arrendamiento, las mismas áreas del inmueble padrón número trescientos catorce de la ciudad de Colonia, donde funciona actualmente el Casino del Estado Colonia y cierto equipamiento del mismo, por el precio resultante en dólares estadounidenses del equivalente a Unidades Indexadas 182.598,36 del día de celebración del contrato y a tomar en comodato algunos bienes muebles que actualmente se encuentran afectados a la explotación del juego. **SEGUNDO: Consentimiento**

- **Objeto.-** A) La sociedad TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, da en arrendamiento al ESTADO, quien a través del Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos - toma en tal concepto, las siguientes áreas: a) 118 metros de uso exclusivo y 204 metros de uso común, ubicados en planta sub suelo 2 nivel garaje; b) 274 metros de uso exclusivo y 193 metros de uso común, ubicados en planta sub suelo nivel 1, c) 808 metros de uso

exclusivo y 30 de uso común, ubicados en planta baja; d) 105 metros de uso exclusivo ubicados en planta alta y 2 metros 09 decímetros de uso común, ubicados en planta alta y e) 3 metros 04 decímetros de uso común, ubicados en planta de techos (Total: 1305 metros de uso exclusivo y 433 metros 30 decímetros de uso común), que forman parte del edificio construido, en el inmueble sito en la primera sección judicial de Colonia – localidad catastral “Colonia V”, empadronado con el número trescientos catorce, manzana catastral número 8, el que según plano de mensura del Agrimensor Eduardo Olalde de 6 de diciembre de 1971, inscripto en la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales con el número 6464 el 10 de diciembre de 1971, se compone de una superficie de novecientos cincuenta y dos metros diecinueve decímetros, con frente a la calle Washington Barbot y Rivadavia, por ser esquina. Quedan comprendidos en el objeto del arrendamiento todas las mejoras que posee el inmueble necesarias para la explotación del Casino del Estado Colonia, especialmente la alfombra, el cielorraso, las cámaras de Circuito Cerrado de Televisión y las instalaciones del Tesoro, las que por su destino se consideran parte integrante del inmueble. Las áreas dadas en arrendamiento, se identifican en los planos graficados por la División Arquitectura de la Dirección General de Casinos, de junio de 2015, los que debidamente suscritos por las partes, se consideran parte integrante de este contrato y B) La sociedad TIRLEY SOCIEDAD ANONIMA, da en comodato al ESTADO, quien a través del Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos - toma en tal concepto, los bienes muebles que surgen del inventario que se relacionará, el que debidamente suscrito, se considera parte integrante del presente contrato. **TERCERO: Destino.-** El

destino del inmueble objeto del arrendamiento y de los bienes muebles dados en comodato, es para el funcionamiento de una Sala de Juego, servicios accesorios y demás dependencias. **CUARTO : Ocupación, Plazo y Vigencia.-** El plazo del presente contrato es de diez años, a contar de hoy (fecha de celebración del contrato). **QUINTO: Precio.-** El precio mensual de este arrendamiento es el resultante en dólares estadounidenses del equivalente a Unidades Indexadas 182.598,36 del día de celebración del contrato, o sea U\$S (letras).- Los arrendamientos a devengarse se acreditarán en la Sucursal 27 del Banco Scotiabank en la Cuenta número 363734400 (Cuenta Corriente en dólares) a nombre de TIRLEY S.A, 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 Estado pagará el alquiler pactado, a través del Sistema Integrado de Información Financiera (S.I.I.F.), dentro de los diez primeros días hábiles siguientes al vencimiento de cada mes. **SEPTIMO: Informe previo.-** Para la determinación del precio del arrendamiento, 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 y bienes muebles - Inventarios.-** El inmueble arrendado y los muebles afectados al mismo, se reciben de conformidad en el día de la fecha, en su actual estado de conservación, conforme al inventario practicado en junio de 2015 por la División Arquitectura y los bienes muebles dados en comodato, se reciben de conformidad en el día de la fecha, en su actual estado de conservación conforme a los inventarios practicados en julio de 2015, por el Departamento de Circuito Cerrado de Televisión, División Tecnología de la Información y Área de Administración Financiera - Departamento Financiero.

Dichos documentos, debidamente suscritos por los otorgantes, se consideran parte integrante de este contrato.- **NOVENO: Obligaciones del ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas).**- El ESTADO 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 comodato, 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 empleando en la conservación de los bienes, 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 de los bienes muebles e inmuebles, dados en comodato y arrendamiento, respectivamente. V) Devolver a TIRLEY S.A al término del contrato los bienes objeto del presente contrato, en iguales condiciones en que los recibiera, según surge de los inventarios suscritos entre las partes. Se exceptúa de lo acordado precedentemente, el deterioro natural que puedan sufrir los bienes, derivado del uso normal, goce legítimo y paso del tiempo. VI) No hacer reformas en el bien inmueble dado en arrendamiento, sin previo consentimiento escrito de la propietaria, las que deberán realizarse además, con sujeción a las normas vigentes. Todas las reformas y reparaciones que se efectúen en dicho bien, quedarán a beneficio de la propiedad al finalizar la relación arrendaticia, si no pudieran retirarse sin detrimento del mismo, 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 del inmueble dado en arrendamiento. VIII) No ceder los derechos y obligaciones, ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de TIRLEY S.A. IX) Abonar los consumos por los servicios telefónicos, agua corriente y energía eléctrica que le correspondan. **DECIMO: Obligaciones de TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA.-**

La sociedad se obliga a: I) Cumplir de buena fe con todos los compromisos y obligaciones emergentes de los contratos de arrendamiento y comodato y de las demás normas constitucionales, legales y reglamentarias de la República Oriental del Uruguay. II) Asegurar al ESTADO el uso y goce de los bienes arrendados y dados en comodato. Respecto de estos últimos, la comodante, al ceder gratuitamente el uso de los mismos, carece de derecho alguno a reclamar al comodatario, compensación alguna por su uso, ni directa ni indirectamente. III) Abonar todos los tributos que las normas respectivas pongan de cargo del propietario, arrendador o comodante. IV) No perjudicar ni alterar el uso y goce de los bienes objeto de este contrato. Para el caso en que hubieran quedado depositados en las áreas arrendadas, elementos o bienes propiedad de TIRLEY S.A, que no estén comprendidos en el objeto de este contrato, la misma deberá proceder a su retiro en el plazo de 10 días a contar de hoy. Se pacta una multa diaria de U\$S 100 (cien dólares estadounidenses), por cada semana o fracción de ella, en que se mantenga el incumplimiento de la obligación asumida.- **DECIMO PRIMERO: Incumplimiento especial.-** En caso de incumplimiento de la obligación pactada en el numeral IV) de la

cláusula que antecede, la Dirección General de Casinos queda autorizada, a descontar del precio del arrendamiento que se devengare en el futuro, el monto de la multa pactada.- **DECIMO 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.- **DECIMO TERCERO: Servicios de Bar.**- Los servicios de Bar en la Sala de Juego y demás dependencias objeto de este arrendamiento, estarán a cargo de la Dirección General de Casinos, a través del concesionario que se seleccione por el procedimiento de contratación pertinente.- **DECIMO CUARTO: Remisión.**- Respecto del contrato de comodato que se pacta, en todo lo que no esté previsto en el presente contrato, se regirá por lo dispuesto en los artículos 2216 a 2238 del Código Civil. **DECIMO QUINTO: Declaración.**- TIRLEY S.A declara no encontrarse comprendida en lo dispuesto por el artículo 46 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 (TOCAF- 2012).- **DECIMO SEXTO: 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.- **DECIMO SEPTIMO: 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, en la calle Soriano número 802 de la ciudad de Montevideo y b) La sociedad TIRLEY S.A, en el edificio número 2575 - escritorio 101 - de la calle Solano García de la ciudad de Montevideo.- **Y YO LA ESCRIBANA AUTORIZANTE, HAGO**

CONSTAR QUE: A) Conozco al señor Anthony Javier CHA MAIDANA. No conozco al señor Mario GARBARINO, su identidad me la acredita mediante su respectivo documento que me exhibe.- B) El presente contrato se otorga conforme a las resultancias del expediente administrativo número 432/2013 (Anexo 1) de la Dirección General de Casinos y a la Resolución del Poder Ejecutivo No. ... de fecha ... 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 398/015 de fecha 3 de marzo 2015, cargo vigente a la fecha.- En consecuencia, conforme al citado acto administrativo, tiene facultades de representación de dicha Unidad Ejecutora del Ministerio de Economía y Finanzas.- D) Del certificado notarial expedido el 25 de enero de 2017 por el Escribano Diego Simois Lapeyre, en papeles notariales de actuación Serie Fi números 010714 y 010715, que obra de fojas 432 y 433 del citado expediente administrativo, surge que: a) La Sociedad TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA, es persona jurídica hábil y vigente, fue constituida por acta de 14 de noviembre de 1997, cuyas firmas certificó la Escribana Raquel Stratta. Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación, inscriptos en el Registro Público y General de Comercio con el número 341 al folio 360 del libro 2 de estatutos y publicados en forma legal. Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en Montevideo el 3 de julio de 2007 se resolvió modificar los estatutos, dicha modificación se inscribió en el citado Registro con el número 19168, debidamente publicada. De dichos estatutos surge que: 1.- El plazo por el que se constituyó la sociedad se encuentra vigente y es de 100 años, contados desde su constitución, 2.- El Presidente o Vicepresidente,

indistintamente, o dos Directores cualesquiera actuando conjuntamente representan a la sociedad, 3. El Directorio tiene ilimitadas facultades para la administración de la sociedad y la disposición de sus bienes. Por acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en Montevideo el 8 de diciembre de 2014, se resolvió designar el siguiente Directorio: Presidente: Mario Garbarino, Vicepresidente: Daniel Tellería, Directores: Vito Atijas, Hugo Díaz y Ricardo Weiss, cargos que se encuentran vigentes a la fecha de expedición del citado certificado notarial. 4.- Se dio cumplimiento con lo dispuesto por la Ley 17.904, según Declaratoria autorizada por la Escribana Ana Pereda, la que fue inscripta Registro de Persona Jurídicas – Sección Comercio con el número 15040 el 9 de febrero 2015. 5.- TIRLEY SOCIEDAD ANÓNIMA es una sociedad con acciones al portador, habiendo dado cumplimiento con la comunicación al Banco Central del Uruguay, dispuesta por la Ley 18.930 de 18 de diciembre de 2013, con el número 970964. E) Del certificado notarial expedido por el Escribano Diego Simois, en papel notarial de actuación Serie Fi número 010713, que obra a fojas 430 del citado expediente administrativo, surge que: 1.- Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de TIRLEY S.A, celebrada en Montevideo el 16 de diciembre de 2015 se resolvió por unanimidad autorizar en todos sus términos al Directorio de la sociedad a otorgar con la Dirección General de Casinos: la "Rescisión de Contrato de Arrendamiento", cuyo objeto es rescindir la relación contractual vigente entre la citada Dirección y TIRLEY S.A, sin responsabilidad para ninguna de las partes y renunciándose a reclamos por hechos pasados y a otorgar el "Contrato de Arrendamiento y otro", que tiene por objeto la entrega en arrendamiento por parte de TIRLEY

S.A a la Dirección General de Casinos del inmueble en el cual opera actualmente el Casino del Estado Colonia y 2.- TIRLEY S.A es usufructuaria y se encuentra legitimada para dar en arrendamiento el bien inmueble, padrón número trescientos catorce, ubicado en la localidad catastral Colonia, sito de frente a la calle Washington Barbot y a la calle Rivadavia, por ser esquina y a dar en comodato los bienes muebles referenciados. F) Del certificado notarial expedido el 26 de enero de 2016 por el Escribano Diego Simois, en papel notarial de actuación Serie Fe número 588581, que obra a fojas 326 del citado expediente administrativo, surge que: 1.- Por escritura de Compraventa de Usufructo autorizada en Montevideo el 29 de noviembre de 2004 por el Escribano Carlos Chaibun, NODELIR S.A enajenó a TIRLEY S.A el derecho de usufructo del citado inmueble padrón número trescientos catorce de la ciudad de Colonia, 2.- Por escritura de Declaratoria autorizada en Montevideo el 28 de diciembre de 2015 por la Escribana Ana Pereda, NODELIR S.A y TIRLEY S.A acordaron que el plazo del usufructo tendrá la misma duración que el plazo y sus eventuales prórrogas, por el que el ESTADO autorice a la Dirección General de Casinos a suscribir con TIRLEY S.A. el contrato de arrendamiento del citado inmueble y 3.- TIRLEY S.A en su calidad de usufructuario del bien de referencia, no tiene prohibición de arrendar. G) Control de pago de la contribución Inmobiliaria, etc.). H) La suscrita escribana es funcionaria de la Dirección General de Casinos por lo que la presente intervención está comprendida en lo dispuesto por los artículos 362 y 385 del Decreto-Ley número 14.189 y demás normas modificativas y concordantes.- I) Conforme al Certificado 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 (deudores alimentarios). **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-