



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Montevideo, 12 MAR. 2024

2023-5-1-0000811

VISTO: la necesidad de hacer frente a las erogaciones para el pago del contrato de arrendamiento y gastos comunes de las oficinas de la Dirección Nacional de Catastro en el Centro Cívico Comercial "Ciudad de la Costa";

RESULTANDO: que por Resolución de fecha 11 de agosto de 2010 y posterior Resolución de fecha 12 de octubre del mismo año, el Poder Ejecutivo autorizó la suscripción de un contrato de arrendamiento de espacios en el Centro Cívico Comercial "Costa Urbana", del departamento de Canelones, para oficinas de la Dirección Nacional de Catastro;

CONSIDERANDO: I) que el plazo del contrato se estipuló por el plazo de 15 (quince) años y que el mismo vence el 15 de diciembre de 2026;

II) que el monto total que se destinó para este fin, fue la suma de USD 324.000 (dólares estadounidenses trescientos veinticuatro mil), comprendiendo esta suma el contrato de arrendamiento y los gastos comunes;

III) que el Departamento Jurídico Notarial de la Dirección Nacional de Catastro elaboró un proyecto de Modificación de Contrato de Arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 2023, a los efectos de modificar las cláusulas segundo, cuarto y octavo del antes relacionado contrato, que fue aceptada en todos sus términos por la arrendadora, el día 29 de diciembre de 2023;

IV) que el Tribunal de Cuentas acordó no formular observaciones a la modificación propuesta;

ATENTO: a lo expuesto, y a la documentación presentada;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

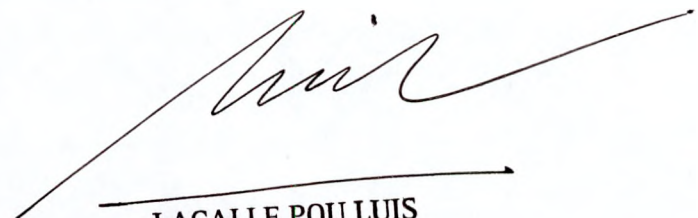
1º) Autorízase a la Dirección Nacional de Catastro a suscribir la modificación de Contrato de Arrendamiento del Salón del Edificio de Oficinas perteneciente a Costa Urbana – Centro Cívico de fecha 22 de octubre de 2010, en los términos que surgen del proyecto de modificación de contrato que se considera parte integrante de la presente resolución.

2º) El monto mensual del arrendamiento de la oficina de la Dirección Nacional de Catastro en el Centro Cívico Comercial "Ciudad de la Costa", asciende a la suma de \$18.363 (pesos uruguayos dieciocho mil trescientos sesenta y tres), retroactivo a enero 2023, y la suma de \$36.726 (pesos uruguayos treinta y seis mil setecientos veintiséis) más IVA como base de gastos comunes, el que será ajustado semestralmente de acuerdo al importe efectivamente gastado.

3º) Ambos valores serán ajustados anualmente en el mes de octubre de cada año de acuerdo a la variación de IPC registrada entre año móvil anterior.

4º) Comuníquese a la Dirección Nacional de Catastro y pase a la División Contabilidad y Finanzas del Ministerio de Economía y Finanzas.

75 arb



LACALLE POU LUIS



**MODIFICACIONES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
SALONES DEL
EDIFICIO DE OFICINAS PERTENECIENTE A
COSTA URBANA - CENTRO CIVICO COMERCIAL**

POR UNA PARTE: I) COSTA URBANA S.A. RUT 21 540 591 0011, constituyendo domicilio en Avenida Giannattasio Km 21 Administración Costa Urbana Shopping, de la ciudad de Canelones, representada por el Cr. Mario Garbarino C.I. N° 1.049.443-5, en su calidad de presidente (en adelante indistintamente el “LOCADOR”);

II) GABARIL S.A. RUT 21 496 044 0014, constituyendo domicilio en Bulevar Artigas 417, oficina 901 de la ciudad de Montevideo, representada por el Cr. Pablo Garbarino C.I. N° 1.886.284-8, en su calidad de presidente (en adelante indistintamente “el ADMINISTRADOR”).

POR UNA PARTE: DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO, con RUT 21 541 614 0018 representada en este acto por el señor. **Arq. Augusto Cesar ALCALDE ETCHEVERRY**, cédula de identidad número 4.272.059-3, en su calidad de **Director General de la Dirección Nacional de Catastro**, domicilio en Av. General de Rondeau numero 1437 Montevideo (en adelante indistintamente el Locatario).

CONVIENEN EN CELEBRAR EL SIGUIENTE CONTRATO:

PRIMERO. ANTECEDENTES: I) Por documento privado otorgado en la ciudad de Montevideo, el 22 de octubre de 2010, se otorgó y firmó por las partes contratantes antes mencionadas “Contrato de arrendamiento de salones de edificios de oficinas pertenecientes a Costa urbana – Centro Cívico Comercial”

SEGUNDO: por el presente, las partes convienen de común acuerdo, modificar parcialmente las cláusulas segundo, cuarto y octavo del contrato antes relacionado, las que quedaran redactadas de la siguiente forma:

“SEGUNDO: UBICACION DEL SALON EN EL EDIFICIO DE OFICINAS. El SALON objeto del presente contrato (en adelante el “SALON”) es el individualizado con el **Nº OF-103**, cuya superficie es de **115 m2** (ciento quince con 00/100 metros cuadrados), según plano que se suscribe conjuntamente con el presente. Las partes acuerdan establecer una servidumbre de paso a través del Salón para acceder al espacio marcado en el plano, quedando a opción y costo del LOCADOR la instalación de una puerta de acceso al espacio antes mencionado y toda reparación o mantenimiento que fuera necesario realizar del mismo, de corresponder. La posibilidad de acceder a dicho espacio será en horario de funcionamiento del SALON y en coordinación con el LOCATARIO, durante la vigencia de este contrato. El LOCADOR se compromete a utilizar este derecho minimizando las interferencias al LOCATARIO durante su uso.”

Las partes acuerdan, que será exclusivamente de cuenta y cargo del LOCADOR todos los costos de la adecuación de la superficie que por el presente se modifica, a modo de ejemplo instalación eléctrica, aire acondicionado, etc.

2) “CUARTO: PRECIO: El precio del arrendamiento mensual que se pacta por este contrato retroactivo **al primero de enero de 2023** es de **\$ 18.363** (pesos uruguayos dieciocho mil trescientos sesenta y tres). Este valor se reajustará anualmente, a partir de **octubre 2023** con la variación del Índice General de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año anterior, es decir tomando como IPC Base el correspondiente al del mes de **octubre 2022**.

RUBROS QUE DEBEN PAGARSE CON EL ALQUILER:

a) Seguirán el régimen jurídico de los alquileres todas las sumas que de acuerdo con



este contrato y sus anexos debe pagar el LOCATARIO, destacándose en carácter enunciativo los adelantos de los GASTOS COMUNES, los pagos de las liquidaciones periódicas de GASTOS COMUNES, los pagos de gastos directos y los reembolsos.

b) No se admitirán los pagos parciales de las liquidaciones presentadas.

c) Los pagos deberán efectuarse mediante depósito o transferencia en las cuentas que el LOCADOR indicará.

Sólo se admitirá como prueba de pago de las obligaciones del LOCATARIO el recibo emanado del LOCADOR y/o ADMINISTRADOR o la boleta de depósito del Banco interviniente en su caso.

El LOCADOR o el ADMINISTRADOR podrán en el futuro ordenar el cambio de lugar de pago o de Banco interviniente.

FECHA DE PAGO: La renta mensual se pagará a mes vencido dentro de los 10 (diez) primeros días corridos de cada mes. Si dentro del plazo antes indicado no pudiera determinarse el monto del alquiler, el LOCATARIO deberá pagar una suma igual a la abonada en el mes inmediato anterior, realizándose posteriormente la liquidación y el pago o reintegro dentro de los 10 (diez) días siguientes a la presentación de aquella.

El desembolso de los importes correspondientes a los pagos por concepto de alquiler deberá ser realizado mediante transferencia o depósito con cheques cruzados y "no a la orden" en **Caja de Ahorro Brou \$u N° 001568490-00094, "República Negocios Fiduciarios S.A – Costa Urbana Fideicomiso de Garantía"**.

Los pagos que deba efectuar el LOCATARIO deberán ser realizados dentro del horario en que los Bancos atienden al público. Fuera de ese horario, se reputarán hechos al día siguiente.

Cualquiera fuera la causa de desocupación del SALON antes del vencimiento del plazo contractual, y salvo acuerdo expreso de entre las partes contratantes el LOCATARIO (y/o

su garantía) se obligan a abonar los alquileres que correspondan al termino completo del arrendamiento, incluidos los consumos, tributos y tasas que pudieran corresponder a dicho período, todos en una sola partida, sin perjuicio de las penas previstas en los Anexos al respecto.

3) "OCTAVO: GASTOS COMUNES, TRIBUTOS Y CONSUMOS: Junto con el alquiler y en las mismas fechas y condiciones, el LOCATARIO pagará en la proporción asignada a su Salón los servicios accesorios y demás obligaciones que resulten del arrendamiento y que se expresan en esta cláusula.

Los pagos deberán ser hechos por el LOCATARIO en **Cuenta Corriente BROU \$u N° 1563383-00009 "Costa Urbana Gastos Comunes Centro Cívico"** dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes de acuerdo con el presupuesto que efectuará mensualmente el ADMINISTRADOR.

La totalidad de los gastos del Edificio de Oficinas por especiales que ellos sean, necesarios al funcionamiento, administración y conservación de dicho Edificio de Oficinas serán distribuidos entre los arrendatarios de dicho Edificio de Oficinas. Con relación a los gastos comunes que deben abonar las oficinas públicas a continuación se detallan los servicios que corresponden a dichos gastos comunes:

Gastos Comunes del edificio:

- Service y Reparaciones de:
 - Extintores de incendio de áreas comunes
 - Detectores de Humo de áreas comunes
 - Ascensores de áreas comunes
 - Aire Acondicionado de áreas comunes
 - Automatismos puertas áreas comunes



- Artículos de higiene y limpieza para baños de áreas comunes y áreas comunes en general
- Vigilancia y seguridad

- Fumigación de áreas comunes

- Fito decoración áreas comunes

- Materiales diversos de mantenimiento de áreas comunes

- Iluminación áreas comunes

- OSE y UTE áreas comunes

- Pintura y Albañilería áreas comunes

- Limpieza y Mantenimiento de Vidrios y Cristales

- Gastos varios Mantenimiento áreas comunes

- Honorarios Diversos de Personal de Operaciones (ejemplo electricista, sanitario, pintor, etc.) para áreas comunes

- Honorarios Administración del 6% del total

- Gastos Comunes áreas exteriores y estacionamientos de Costa Urbana -
Centro Cívico - Comercial:
 - Limpieza

Se estima que, de acuerdo con los servicios esenciales y básicos de un edificio y las áreas exteriores y estacionamientos de características como las que se proponen, los gastos comunes a abonarse por las oficinas públicas que estarán en el Edificio de Oficinas serán como base **\$36.726** (pesos uruguayos treinta y seis mil setecientos veintiséis) **más IVA**. Este valor se reajustará anualmente, a partir de **octubre 2023** con la variación del Índice General de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año anterior con base **setiembre 2022**. Sin perjuicio de ello, dichos

gastos serán ajustados en función de las necesidades y posible aumento o disminución de los costos de estos, todo lo que será estudiado en conjunto con el Comité integrado por un representante de la Intendencia Municipal de Canelones y un representante del Locador y/o Administrador. Para el caso que el Comité de Administración no arribe a un acuerdo al respecto, en todo caso el Locador y o Administrador podrá considerar la supresión de uno y/o algunos de los servicios para el caso de existir un aumento en los costos de estos que haga inviable la continuación del servicio antes referido, considerando el precio base fijado por concepto de gastos comunes.

La totalidad de los gastos comunes del Edificio de Oficinas serán distribuidos entre los locatarios de las referidas oficinas.

En lo que refiere a gastos comunes de las áreas exteriores y estacionamientos de Costa Urbana - Centro Cívico Comercial, serán distribuidos entre la totalidad de locatarios de Costa Urbana - Centro Cívico Comercial en función del área bruta locativa que cada locatario ocupe.

Los pagos deberán ser hechos por el Locatario junto con el precio del arrendamiento dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes de acuerdo con el presupuesto que efectuará el Administrador.

Los pagos estarán sujetos a reliquidación semestral, abonándose las diferencias más IVA, junto dentro de los 10 (diez) días siguientes a la presentación de la rendición de cuentas.

Cualquier objeción con la rendición de cuentas presentada por el ADMINISTRADOR, deberá formularse por escrito y en forma fundada dentro de los 5 (cinco) días calendario siguientes de recibida la misma. En caso contrario las cuentas se consideran aprobadas.

La existencia de objeciones no excusará ni facultará al LOCATARIO para dejar de abonar los alquileres o anticipos por expensas, sin perjuicio de su derecho a reclamar por la vía



correspondiente.

Asimismo, el LOCATARIO se obliga a pagar puntualmente los consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y similares, impuestos nacionales y municipales y demás tributos que correspondieren, seguros y otros gastos devengados por el uso y goce del Local. En caso de que éstos sean pagados por el LOCADOR y/o ADMINISTRADOR, el LOCATARIO deberá reintegrarlos conjuntamente con el primer pago que éste deba realizar. Su falta de pago tendrá las mismas consecuencias que la falta de pago del alquiler mensual pactado en este contrato.

CUARTO: El resto de las cláusulas del contrato antes referido en la cláusula “**PRIMERO: ANTECEDENTES**”, se mantendrán vigentes y sin modificaciones. -

QUINTO: Condición suspensiva y resolutoria expresa- Las partes acuerdan que las modificaciones realizadas en este documento estarán sujetas en cuanto a su vigencia a la condición suspensiva del pago al LOCADOR de la totalidad del monto objeto de transacción adeudado por el LOCATARIO, es decir **\$192602 (pesos uruguayos ciento noventa y dos mil seiscientos dos con 00/100)** por concepto de precio del alquiler y **\$ 723701 (setecientos veintitrés mil setecientos uno con 00/100)** por gastos comunes, (dichos saldos consideran las quitas acordadas), así como las facturas que se sigan generando, lo que deberá ocurrir a más tardar el **30 de abril de 2024**. Para el caso que el LOCATARIO no abone al LOCADOR el monto antes referido en la fecha indicada, las partes pactan la condición resolutoria expresa de este documento sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, quedando por tanto sin efecto las quitas y esperas acordadas en cuanto al monto adeudado y las modificaciones dispuestas en este documento, rigiendo el contrato en todos sus términos y condiciones. En caso de verificarse la condición resolutoria expresa se emitirá nota de crédito por la factura entregada y se extornarán las notas de créditos que documentan la quita acordada, permaneciendo vigente el Contrato en todos

sus términos.

SEXTO: Para constancia de lo actuado, se otorga y firma el presente en tres (3) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de *****, el día *****.-

2023-5-1-0000811