

**ARRENDAMIENTO.**- En la ciudad de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, ante mí Escribana/o autorizante comparecen: **POR UNA PARTE:** \_\_\_\_\_, titular del documento de identidad número \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_ y en nombre y representación de \_\_\_\_\_, RUC número \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, (en adelante la "Arrendadora"); **POR OTRA PARTE:** \_\_\_\_\_ en nombre y representación del ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas), en su calidad de Director General de la Dirección General de Casinos, con domicilio en la Avenida del Libertador Brigadier General Juan Antonio Lavalleja número 1525 de la ciudad de Montevideo. Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO DICEN QUE:

**I) CONSENTIMIENTO, OBJETO, DESTINO, PLAZO Y PRECIO. PRIMERA:**

**Consentimiento - Objeto.-** La sociedad Arrendadora, en su calidad de \_\_\_\_\_ del inmueble que se indica a continuación, da en arrendamiento al ESTADO, quien a través del Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos - toma en tal concepto: **A)** Las áreas mínimas de \_\_\_\_\_ de uso exclusivo y \_\_\_\_\_ metros de uso común, que forman parte del edificio \_\_\_\_\_ [*a construirse/en construcción y descripción del mismo*] en el inmueble sito en la \_\_\_\_\_ sección judicial de \_\_\_\_\_, localidad catastral "\_\_\_\_\_", empadronado con el número \_\_\_\_\_, manzana catastral número \_\_, el que según plano de mensura del Agrimensor \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, inscripto en la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales con el número \_\_\_\_\_ el \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, cuenta de una

superficie de \_\_\_\_\_, con frente a \_\_\_\_\_. **B)** Asimismo, da en arrendamiento todos los bienes muebles, bienes incorporeales e instalaciones, incluido el equipamiento de juego necesario, para la explotación de \_\_\_\_\_ [Casino/Sala de Esparcimiento] que funcionará en dicho inmueble, y que dependerá de la Dirección General de Casinos, en las condiciones que ésta estime conveniente explotar. Los citados bienes resultan del inventario que se relacionará y que se considera parte integrante del presente contrato. No obstante, dadas las características del objeto de este contrato y las condiciones del mismo, en el transcurso de su duración, la Arrendadora deberá proporcionar todos los bienes que la Dirección General de Casinos, por razones fundadas en el nivel de prestación que se pretende, requiera para la continuidad y mejoramiento del servicio, y que sustituyan a aquéllos, los complementen o signifiquen contar con otros elementos, cuya introducción sea 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. **C)** Los servicios de control, seguridad, vigilancia, mantenimiento, conservación y limpieza en el local arrendado. **D)** La Arrendadora se encargará asimismo de la promoción de \_\_\_\_\_ [Casino/Sala de Esparcimiento] mediante publicidad, folletería, invitaciones, y en general todas las acciones tendientes a incentivar la concurrencia a la misma. **E)** El servicio de intermediación turística en virtud del cual la Arrendadora organice visitas de grupos de turistas extranjeros o nacionales, con voluntad de hacer uso de los servicios que proporciona \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento], y que posean el respaldo económico suficiente para apostar en el mismo, de

acuerdo a las reglas vigentes, modificativas y concordantes. **SEGUNDA:**

**Destino.-** Las áreas dadas en arrendamiento serán destinadas a \_\_\_\_\_  
[Casino/Sala de Esparcimiento], con las demás dependencias, que surgen  
de los planos que se firman con el presente y que forman parte del mismo.-

**TERCERA: Plazo y vigencia.-** El plazo de este arrendamiento es de quince  
años, contados a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha  
de la entrega del local por parte de la Arrendadora a la Dirección General de  
Casinos, la que deberá realizarse, en condiciones de funcionamiento para el  
destino pactado, antes de los \_\_\_\_\_ días corridos a contar desde

este otorgamiento. **CUARTA: Precio.-** El precio del arrendamiento de los  
distintos bienes y servicios descritos en la cláusula PRIMERA, será el  
siguiente: \_\_\_\_\_.

**QUINTA: Moneda.-** A los efectos de lo dispuesto  
en la cláusula anterior, la moneda de pago será \_\_\_\_\_.

**SEXTA:**  
**Forma de pago.-** 1.- El precio anual previsto en la cláusula CUARTA, se  
dividirá en 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, pagaderas dentro  
de los diez primeros días hábiles siguientes a cada mes vencido.

## **II) OBLIGACIONES.-**

**SEPTIMA: Obligaciones de la Arrendataria.-** La Arrendataria se obliga a: **I)**  
Pagar el precio del arriendo conforme a lo dispuesto en las cláusulas  
CUARTA, QUINTA y SEXTA. **II)** Explotar directamente \_\_\_\_\_ [el  
Casino/la Sala de Esparcimiento] de acuerdo con las disposiciones legales y  
reglamentarias vigentes y las cláusulas de este contrato. **III)** 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, procurando obtener el mayor nivel de eficacia y eficiencia y emplear en la conservación de todos los bienes el cuidado de un buen padre de familia. **IV)** Cumplir con sus obligaciones frente a las oficinas fiscales y de seguridad social. **V)** No cambiar el destino de los locales arrendados. **VI)** Devolver a la Arrendadora al término del contrato los bienes objeto del mismo, en iguales condiciones en que los recibiera, según el inventario suscrito el día de la entrega y sus modificaciones. Se exceptúa de lo acordado precedentemente el deterioro natural que puedan sufrir los bienes muebles y el inmueble, derivado del uso normal, goce legítimo y paso del tiempo. **VII)** No hacer reformas en los bienes dados en arrendamiento sin previo consentimiento escrito de la propietaria, las que deberán realizarse además, con sujeción a las normas vigentes. Todas las reformas, reparaciones o mejoras 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. **VIII)** Abonar todos los tributos que la ley ponga de cargo de la misma, 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 de los bienes dados en arriendo. **IX)** No ceder los derechos y obligaciones, ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de la Arrendadora. **X)** Abonar los consumos por los servicios telefónicos que le

correspondan. **XI)** Serán de cargo de la Dirección General de Casinos la conservación, mantenimiento y reparación de las máquinas tragamonedas de azar, que la Arrendadora se obliga a proporcionar por el presente contrato.- **OCTAVA: 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)** Cumplir con sus obligaciones frente a las oficinas fiscales y de seguridad social. **III)** Asegurar a la Arrendataria el uso y goce de los bienes arrendados. **IV)** Alhajar y mantener \_\_\_\_\_ [*el Casino/la Sala de Esparcimiento*] en excelente estado de conservación, a cuyos efectos quedará obligada a realizar todas las obras de mantenimiento y reparación de cualquier naturaleza, quedando también obligada a efectuar las reparaciones y reposiciones de los elementos del equipamiento necesarias para el adecuado funcionamiento de \_\_\_\_\_ [*el Casino/la Sala de Esparcimiento*] durante todo el plazo del arrendamiento. **V)** Proporcionar todos los bienes que la Dirección General de Casinos requiera por razones fundadas en el nivel de prestación que se pretende, para la continuidad y mejoramiento del servicio y que sustituyan a los inicialmente entregados, los complementen o signifiquen contar con otros elementos cuya introducción sea 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. **VI)** Proporcionar a la Dirección General de Casinos los uniformes para el personal que cumpla funciones en \_\_\_\_\_ [*el Casino/la Sala de Esparcimiento*], a efectos de dar cumplimiento a lo

pactado en la cláusula Trigésimo Tercera. **VII)** Asegurar el buen funcionamiento de todos los bienes que integran el objeto de este contrato. **VIII)** Prestar los servicios de seguridad, contralor, vigilancia, mantenimiento, conservación y limpieza en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. **IX)** Prestar el servicio de promoción de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. **X)** Prestar el servicio de intermediación turística previsto en la cláusula Primera literal E. **XI)** Prestar los servicios de Bar en los locales de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. **XII)** Prestar el servicio de cambio de moneda extranjera para el público concurrente a \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. **XIII)** Prestar el servicio de cantina destinado al personal de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, con precios adecuados a la situación de dichos usuarios. **XIV)** Prestar un servicio de emergencia médica en el ámbito del inmueble arrendado, que comprenda a todas las personas que pudieren encontrarse en su interior, incluyéndose público, funcionarios, empleados, etc. **XV)** Proporcionar un sistema de multimedia para autoconsulta del público referente a máximos y mínimos, tipos de juego, reglamentos, tipos de fichas, salas en otros lugares del país y toda otra información vinculada a la Dirección General de Casinos. **XVI)** Mantener un excelente nivel en la prestación de los demás servicios que asume por este contrato. **XVII)** Abonar todos los gastos que correspondan por los consumos de energía eléctrica y agua corriente. **XVIII)** Poner en conocimiento previo de la Dirección General de Casinos los contratos que proyecte celebrar con terceros, con el objeto de prestar los servicios referidos en la cláusula PRIMERA, a los efectos de que esta última pueda ejercer las facultades que le confiere este contrato. **XIX)** Abonar

todos los tributos que las normas respectivas pongan de cargo del propietario o arrendador. **XX)** Proporcionar los repuestos que la Dirección General de Casinos requiera a efectos de dar cumplimiento a lo acordado en el numeral XI de la cláusula SEPTIMA y cláusula DECIMO CUARTA.-

**III) DISPOSICIONES APLICABLES A LOS BIENES.- NOVENA: Inventario y ubicación de los equipos.-** La Dirección General de Casinos, por razones fundadas en el nivel de prestación que se pretende, indicará a la Arrendadora la nómina de todos los bienes, material de juego, de seguridad, equipos y software dedicados al control de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, autoconsulta del público, etc., necesarios para la explotación \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. Previo a la entrega del local con todas sus instalaciones y bienes arrendados, las partes efectuarán un detallado inventario de éstos y de su estado, conforme a lo acordado en la cláusula PRIMERA de la presente. Asimismo, quedarán asentadas por escrito y formarán parte de dicho inventario, las modificaciones que al mismo se realicen en virtud de la aplicación del literal B) de la cláusula PRIMERA del presente contrato. Todos los elementos necesarios para la explotación serán instalados en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, según las instrucciones que la Dirección General de Casinos de a la Arrendadora. **DECIMA: Importación.-** La Arrendadora efectuará a su nombre, las adquisiciones e importaciones del material necesario para la explotación. No obstante, tratándose de material de juego, en aquellos casos que le sea requerido por la autoridad pública competente, la Dirección General de Casinos, luego de los controles del caso, certificará que los bienes a adquirir o adquiridos, se destinarán a \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala*

de *Esparcimiento*].- **DECIMO PRIMERA: Prohibición.**- Los bienes, instalaciones, equipos, documentación de juego, papelería, etc., proporcionados por la Arrendadora a la Dirección General de Casinos, en cumplimiento de lo dispuesto en el literal B de la cláusula PRIMERA, no podrán lucir mención alguna que signifique publicidad en beneficio de terceros ajenos a la presente relación contractual. **DECIMO SEGUNDA: Recepción.**- La Dirección General de Casinos tendrá un plazo de 30 días para controlar que los bienes recepcionados, cumplan con las especificaciones requeridas, devolviendo los mismos en caso contrario. **DECIMO TERCERA: Plazo de reposición y reparación.**- Los bienes muebles u otros elementos que deberá proporcionar la Arrendadora, serán entregados por ésta en forma inmediata o, en su caso, cuando la disponibilidad de los mismos requiera el cumplimiento de trámites complejos, inmediatamente de solucionados éstos, con la diligencia de un buen padre de familia. De la misma forma deberá actuar en las reparaciones que son de su cargo. **DECIMO CUARTA: Excepción.**- De todos los bienes muebles que la Arrendadora se obliga a entregar a la Dirección General de Casinos al inicio y durante la vigencia del presente contrato, los únicos cuya conservación, mantenimiento y reparación quedan a cargo de la última, son las máquinas tragamonedas de azar. Las mismas y todos sus repuestos serán proporcionados por la Arrendadora a la Dirección General de Casinos, de acuerdo a sus requerimientos. A los efectos pertinentes, facúltase a la Arrendadora a realizar las inspecciones que estime del caso, a fin de controlar la utilización correcta de los repuestos proporcionados y el debido mantenimiento de las máquinas de su propiedad. **DECIMO QUINTA: Retiro**

**de bienes.**- El retiro de bienes y su posterior devolución para su reparación por parte de la Dirección General de Casinos, deberá documentarse y firmarse por representantes de ambas partes.-

**IV) BASES DE FUNCIONAMIENTO** \_\_\_\_\_ *[EL CASINO/LA SALA DE ESPARCIMIENTO].-*

**DECIMO SEXTA: Independencia locativa.**- \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, funcionará con total independencia del establecimiento al que accede, por lo que tendrá una puerta de acceso para el público, directa desde el exterior, sin perjuicio de la entrada eventual que lo conecte con las dependencias del establecimiento, en caso que corresponda. Asimismo, deberá contar con dos entradas exclusivas e independientes, para los funcionarios de la Dirección General de Casinos; una, para aquellos asignados a la Sala de Monitores del Circuito Cerrado de Televisión y la otra, para el resto del personal. **DECIMO SEPTIMA: Dirección y administración.**- La explotación y administración \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]* estará a cargo exclusivamente de la Dirección General de Casinos, la que mantendrá informada a la Arrendadora de todos los datos y de las resoluciones que adopte y sean de interés de ésta, para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones que asume en el presente contrato. **DECIMO OCTAVA: Condiciones.**- La Dirección General de Casinos determinará el régimen y condiciones de funcionamiento del establecimiento, el que se basará en el principio de apertura diaria, sujeto a modificaciones por razones de eficiencia y eficacia del servicio o fuerza mayor. **DECIMO NOVENA: Reglas de los Juegos.**- Las reglas de todos los juegos vigentes al día de la fecha son de

conocimiento de la Arrendadora y deberán estar impresas en español y en inglés y exhibirse al público en lugares visibles \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]. La Dirección deberá comunicar a la Arrendadora las modificaciones o nuevos juegos autorizados a fin de poder cumplir cabalmente con este contrato. Los cambios o nuevas reglamentaciones de juego deberán también ser exhibidas al público en \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]. **VIGESIMA: Vestimenta.**- La Dirección General de Casinos establecerá un código de vestimenta para los clientes de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]. **VIGESIMO PRIMERA: Ingreso.**- El ingreso \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento] estará limitado de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la ley 12.762 de 23 de agosto de 1960. **VIGESIMO SEGUNDA: Admisión de público.**- La jerarquía de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento] actuará, en cuanto a la admisión de público, conforme a lo dispuesto en los artículos 5 y 89 del Decreto del Poder Ejecutivo de 24/01/961. **VIGESIMO TERCERA: Acatamiento.**- En todos los aspectos relativos al funcionamiento de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento], la Arrendadora está obligada a dar cumplimiento inmediato a las disposiciones que la Dirección General de Casinos le comunique fehacientemente, sin perjuicio de que, posteriormente, pueda plantear las observaciones, peticiones o recursos correspondientes. **VIGESIMO CUARTA: Control del usuario.**- Será obligación de la Dirección General de Casinos, tener a disposición de los clientes, en lugar bien visible, un buzón para reclamos o sugerencias, con formularios impresos al efecto y provistos por la Arrendadora. El mismo será abierto periódicamente, en presencia de representantes de ambas partes.

La información será analizada en común y se adoptarán las medidas pertinentes en el ámbito de sus respectivas competencias.- **VIGESIMO**

**QUINTA:** La Arrendadora se reserva el derecho de plantear observaciones ante la Dirección General de Casinos, en caso de verificar diferencias en la atención de los usuarios de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, imputables a los funcionarios de la misma.-

#### **V) DEL PERSONAL.-**

**VIGESIMO SEXTA: Condiciones para el personal.-** Todos los empleados de la Arrendadora que se desempeñen en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, deberán satisfacer las normas que ambas partes establezcan en cuanto a integridad y capacitación, antes de ser asignados a dichas tareas.- Como mínimo, tales normas exigirán que sean: A. Personas idóneas para las funciones asignadas.- B. Personas cuyas actividades, reputación y hábitos, no alteren el correcto funcionamiento de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]* o afecten su imagen.- C. El Jefe de Seguridad deberá tener una adecuada probidad profesional, idoneidad, conocimientos de administración pública y privada y experiencia para el puesto que ocupará.- **VIGESIMO SEPTIMA:**

**Nóminas de personal:** Las partes convienen que se entregarán recíprocamente la nómina de las personas que, bajo su respectiva dependencia, desempeñarán tareas en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. En la misma se indicarán los nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil, filiación, documento de identidad, carné de salud, fecha de nacimiento, domicilio, retribución, capacitación y experiencia laboral, agregándose en el caso del personal de la Arrendadora, el respectivo certificado de buena

conducta de cada una de las personas que integran el mismo. **VIGESIMO**

**OCTAVA: Capacitación.**- La Arrendadora deberá capacitar a su personal dependiente, de forma de que éstos puedan desarrollar eficientemente las tareas que se les asignen en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de*

*Esparcimiento]*. **VIGESIMO NOVENA: Examen.**- La Dirección General de Casinos, tendrá derecho a examinar la capacitación y condiciones de las personas que la Arrendadora proponga para cumplir, dentro de \_\_\_\_\_

*[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, las tareas a cargo de la misma.

**TRIGESIMA: Reserva.**- La Dirección General de Casinos, se reserva el derecho de no admitir, sin expresión de causa, en la nómina de empleados de la Arrendadora, propuestos por ésta para desempeñarse en el Casino del Estado, a aquellas personas que sean ex - funcionarios, en sentido amplio, de dicha Dirección General. Asimismo, la Dirección podrá exigir por motivos fundados, el reemplazo de los empleados de la Arrendadora que a su juicio no deban continuar prestando servicios en el ámbito de \_\_\_\_\_

*[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, lo que deberá cumplirse en el término máximo de 10 días. En todos los casos, las indemnizaciones que pudieren corresponder, serán satisfechas por la Arrendadora, sin derecho a reembolso. La facultad de exigir el reemplazo, no podrá ejercerse válidamente, en el período de los seis meses siguientes a la fecha en que el empleado en cuestión, hubiese presentado alguna denuncia fundada, respecto de irregularidades que comprometieran la responsabilidad de algún/os funcionario/s de la Dirección.- **TRIGESIMO PRIMERA:**

**Responsabilidad.**- El personal requerido para la explotación de todos los servicios a cargo de la Arrendadora, será contratado por ésta, quien será

responsable de su conducta. El 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 para la explotación de los distintos servicios, será de su cargo exclusivo.-

**TRIGESIMO SEGUNDA: Prohibición 1.**- Los empleados dependientes de la Arrendadora, cualquiera sea su función, tendrán prohibida su participación en el juego de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. Su entrada sólo se hará por razones propias de su función o servicio. Los dependientes de la Arrendadora que por su función deban permanecer en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, especialmente el personal de seguridad, vigilancia y mozos, no podrán realizar préstamos de dinero ni tener en su poder fichas \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. En caso de que el público abone sus consumiciones con fichas, deberá recabarse la autorización al representante de la Gerencia en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, para su canje en la Caja de Conversión.-

**TRIGESIMO TERCERA: Prohibición 2.**- Los funcionarios de la Dirección General de Casinos no podrán desempeñar tareas en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]* en relación de dependencia con la Arrendadora o estar vinculados a ésta, a cualquier título, en lo relativo al desarrollo de actividades a cargo de la misma en el presente contrato.-

**TRIGESIMO CUARTA: Uniforme.**- El personal de la Dirección General de Casinos y de la Arrendadora que desempeñe tareas en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, de acuerdo a las condiciones pactadas en el presente contrato, deberá lucir el uniforme que de común acuerdo ambas

partes establezcan, para cada actividad, adoptándose por cada una de las partes las medidas necesarias a fin de que la presentación y aseo de los mismos sea impecable.- **TRIGESIMO QUINTA: Autoridad.**- El Gerente del establecimiento designado por la Dirección General de Casinos, es la máxima autoridad dentro de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]. Los representantes de la Arrendadora en \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento] deberán ser notificados de ello, formalmente y actuar en consecuencia. No obstante, teniendo en cuenta la índole de algunas de las obligaciones que asume la Arrendadora en el presente contrato, sin perjuicio de que sus dependientes deban acatar en lo inmediato, las disposiciones de la jerarquía de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento], deberán informar por escrito ante la Dirección General de Casinos cualquier situación que consideren irregular o que estimen deba ser analizada especialmente por la jerarquía máxima de la Dirección.-

#### **VI) DE LA GENERALIDAD DE SERVICIOS.-**

**TRIGESIMO SEXTA: Servicios accesorios.**- Los servicios de seguridad, control, vigilancia, mantenimiento, conservación y limpieza de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento] serán prestados por la Arrendadora en forma permanente, y sujeto a las directivas de la Dirección General de Casinos y a la coordinación pertinente de ambas partes. En caso de que no se cumpliera con alguno de estos servicios, la Dirección General de Casinos tendrá la facultad de prestarlos por sí o a través de terceros, sin perjuicio de las sanciones aplicables a la Arrendadora y del reintegro del precio por dichos conceptos.- **TRIGESIMO SEPTIMA: Mantenimiento.**- La Arrendadora deberá asegurar el buen funcionamiento

de los citados servicios y sus accesorios, a cuyos efectos deberá realizar las obras de reparación y mantenimiento de instalaciones, maquinarias, artefactos, etc.- **TRIGESIMO OCTAVA: Subcontratos.**- Las partes convienen expresamente que la Arrendadora queda facultada para subcontratar con terceros la prestación de cualesquiera de los servicios referidos en la cláusula PRIMERA del presente contrato, debiendo cumplir con el procedimiento previsto en la cláusula OCTAVA numeral XVIII. **TRIGESIMO NOVENA: Cesión.**- El adjudicatario no podrá ceder este contrato, en todo o en parte, sin la previa, expresa y escrita autorización de la Dirección General de Casinos del Estado y de acuerdo con las condiciones que ésta fije. Cualquier intento de cesión en contrario será nulo. En caso que se autorice una cesión de los derechos u obligaciones emergentes de este contrato, la Dirección General de Casinos podrá solicitar a los eventuales cesionarios las garantías que estime necesarias a fin de avalar el correcto cumplimiento de las obligaciones cedidas.-

#### **VII) DEL CONTROL, SEGURIDAD Y VIGILANCIA.-**

**CUADRAGESIMA: Información** 1.- Para facilitar a la Arrendadora la prestación de los servicios a su cargo, la Dirección deberá proporcionar:

1.1.- Un organigrama representativo de la estructura de la Unidad que funcionará en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. 1.2.- Una descripción de las tareas y responsabilidades de cada puesto comprendido en el organigrama. 1.3.- Una descripción narrativa detallada de los procedimientos administrativos diseñados para satisfacer los requerimientos de este artículo. 1.4.- Los procedimientos de control internos de la Dirección sobre los métodos y procedimientos utilizados para: 1.4.1.- Operativa de

elementos técnicos (circuito cerrado de televisión, sistema de computación, etc.); 1.4.2.- Contar y manipular dinero y fichas.- **CUADRAGESIMO PRIMERA: Información** 2.- Teniendo en cuenta la información proporcionada por la Dirección General de Casinos de acuerdo a la cláusula anterior, la Arrendadora elaborará un Organigrama representativo de sus unidades laborales que funcionarán en \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento] con una descripción de las tareas y responsabilidades de cada empleado y el detalle de las pautas de trabajo que les serán indicadas, a los efectos de los controles por parte de la jerarquía de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]. **CUADRAGESIMO SEGUNDA: Medidas de seguridad**.- La Arrendadora es responsable de la seguridad en todo el ámbito de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento].- Para el cumplimiento de dicha obligación, deberá actuar conforme a lo dispuesto en las normas mínimas establecidas, en esa materia, por el Ministerio del Interior y de acuerdo a las directivas específicas de la Dirección General de Casinos. **CUADRAGESIMO TERCERA: Vigilancia y control**.- Además del control y vigilancia que le corresponde a la Dirección General de Casinos, en virtud de su cometido de explotación directa de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]; complementariamente, la Arrendadora deberá vigilar, controlar y denunciar, cualquier actividad ilegal o antirreglamentaria que sea descubierta, ya sea consumada, en grado de preparación o tentativa, por parte de los funcionarios de la Dirección General de Casinos, personal de los servicios accesorios y/o apostadores. En caso de constatare dichas situaciones, la Arrendadora deberá dar conocimiento de inmediato del hecho al Gerente, quien adoptará las medidas del caso.

Ambas partes deberán coordinar el desarrollo de dichas actividades, a efectos de evitar interferencias y optimizar la aplicación de ambos sistemas. Asimismo, las autoridades policiales nacionales tendrán el acceso a las instalaciones del Casino que le autorizan las normas vigentes.-

**CUADRAGESIMO CUARTA: Bases del control.**- El control de las operaciones realizadas en \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento], estará basado en:

1.- (Control de video).- Sistemas de circuito cerrado de televisión de última generación, específicamente diseñados para el destino referido. La Sala de Control respectiva, estará a cargo de funcionarios de la Dirección General de Casinos sin perjuicio de que algunos operadores de los equipos sean dependientes de la Arrendadora. Para el cumplimiento de esta actividad, debe tenerse presente que el objetivo final de la misma, es lograr un control eficiente que prevenga la ocurrencia de hechos irregulares o que, en su caso, los detecte y aporte los elementos probatorios necesarios para individualizar a los responsables. Los documentos resultantes de dicho control (videotapes, etc.), son propiedad de la Dirección General de Casinos, la que los guardará durante el lapso que considere pertinente y, luego de transcurrido dicho plazo, los devolverá a la Arrendadora, los que serán borrados en presencia de representantes de ambas partes y luego podrán ser reutilizados por la Arrendadora.-

2.- (Sistema de control global computarizado).-

2.1.- Sistema para control y/o liquidación (on/off) line de las máquinas tragamonedas de azar.-

2.2.- Sistema computarizado de control de personal.-

### 2.3.- Servidor Central de Aplicaciones.-

La cuantificación y detalle de cada ítem le será indicado oportunamente a la Arrendadora, por parte de la Dirección General de Casinos.-

**CUADRAGESIMO QUINTA: Acceso restringido.**- La Dirección General de Casinos determinará las personas que pueden ingresar al establecimiento fuera del horario de funcionamiento del mismo. **CUADRAGESIMO SEXTA:**

**Acceso a las instalaciones.**- Para el cumplimiento específico y exclusivo de sus tareas, el Jefe de Seguridad está autorizado a ingresar inmediatamente a todas las instalaciones arrendadas, excepto Cajas, Tesorería y Gerencia. Podrá ir acompañado de los empleados de seguridad que así indique. En su caso, deberá cumplir con los procedimientos legales que garantizan los derechos individuales de las personas que eventualmente pudieren ser afectadas por el procedimiento seguido. Sin perjuicio de lo expresado precedentemente se permitirá el acceso a las instalaciones, de las autoridades policiales nacionales cuando éstas lo requieran o lo solicite la Dirección General de Casinos.- **CUADRAGESIMO SEPTIMA: Formas.**

Todos los actos de la Arrendadora y sus dependientes, para el cumplimiento de sus tareas, especialmente los referidos a las actividades de seguridad, contralor y vigilancia, deberán cumplirse con la máxima diligencia, discreción y eficiencia.-

### **VIII) DE LOS SERVICIOS DE BAR.-**

**CUADRAGESIMO OCTAVA: Servicio de bar y confitería, etc..**- La Arrendadora tendrá el derecho exclusivo de prestar, durante todo el término del contrato, por sí o a través de terceros, los servicios de Bar, Cafetería, Confitería y Afines en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*.

Dicha actividad será desarrollada desde las dependencias que se identifican en el plano adjunto a este contrato, con las modificaciones y/o ampliaciones que la Dirección de Casinos decida realizar. Estos servicios funcionarán durante todo el horario en que \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]* esté abierto al público. **CUADRAGESIMO NOVENA:**

**Calidad.-** Las bebidas y comestibles, así como las demás mercaderías que tenga a la venta el concesionario del bar, serán de la mejor calidad y variedad, siendo la Arrendadora, responsable directa de la legitimidad y buen estado de todos los productos que se expendan.- **QUINCUAGESIMA:**

**Inspecciones.-** La Arrendadora queda obligada a facilitar, en cualquier momento, las inspecciones que se ordenen efectuar y especialmente aquellas que dispongan las autoridades de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, a los efectos dispuestos en la cláusula anterior, así como aquellas que efectúan los organismos competentes de contralor.

**QUINCUAGESIMO PRIMERA: Precios.-** Las tarifas y precios que en su caso correspondan abonarse por los servicios o mercaderías que se expenden, deberán comunicarse a la Dirección General de Casinos.

**QUINCUAGESIMO SEGUNDA: Formas.-** El servicio que se contrata deberá ser de primera categoría, atendido con personal idóneo, debiendo observar buenos modales, pudiendo la Gerencia de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, en cualquier momento, y por razones fundadas, exigir la sustitución de algunos o todos los integrantes del mismo. En caso de que la Arrendadora no aceptase la observación formulada y sin perjuicio de dar cumplimiento inmediato, lo hará constar por escrito y su observación será sometida a resolución de la Dirección General de Casinos.-

**IX) DE LOS SERVICIOS DE PROMOCIÓN.-**

**QUINCUAGESIMO TERCERA:** Los planes de promoción de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento], que la Arrendadora se obliga a realizar en este contrato, deberán ser sometidos a la consideración de la Dirección General de Casinos. Los mismos deberán atender especialmente, al mercado internacional.-

**X) DE LOS SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA.-**

**QUINCUAGESIMO CUARTA:** La Arrendadora deberá presentar un cronograma de las visitas a organizar en períodos semestrales, determinando el número estimado de visitantes, su potencial económico, fecha de inicio de la visita y lapso de duración; tiempo mínimo de juego de dichos apostadores, monto mínimo que se comprometen a apostar, etc. La Arrendadora se hará cargo de la totalidad de los costos emergentes del referido servicio de intermediación turística.-

**XI) DE LOS SERVICIOS DE CAMBIO DE MONEDA EXTRANJERA.-**

**QUINCUAGESIMO QUINTA:** La Arrendadora se obliga a contratar con terceros los servicios de cambio de moneda extranjera para el público concurrente a \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento]. Para ello, el prestatario del citado servicio deberá cumplir con las normas vigentes en la materia, especialmente las disposiciones dictadas por el Banco Central del Uruguay.-

**XI) DE LOS SERVICIOS DE LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE TODOS LOS BIENES.-**

**QUINCUAGESIMO SEXTA:** La Arrendadora se obliga a realizar la limpieza, mantenimiento y conservación de todo el local y los bienes afectados a

\_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento], de forma de mantener en todo momento el perfecto estado de higiene de todas las dependencias.-

Ambas partes coordinarán especialmente la prestación de este servicio a efectos de que no interfiera con el desarrollo de la actividad de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento] y además, con particular control en las áreas reservadas de \_\_\_\_\_ [el Casino/la Sala de Esparcimiento].-

## **XII) RESPONSABILIDAD.-**

**QUINCUAGESIMO SEPTIMA: Responsabilidad general.**- Cada parte será responsable de todos los actos, hechos u omisiones, de sus dependientes, que puedan causar perjuicios a la otra parte o a terceros, en sus personas o patrimonio. **QUINCUAGESIMO OCTAVA: Responsabilidad por los bienes.** La Arrendadora responderá de aquellos daños y perjuicios originados y/o provocados en fallas parciales o totales o roturas de tipo estructural y de todos aquellos elementos, componentes constructivos o instalaciones originales del edificio, reparaciones o sustituciones que estuvieren a su cargo, así como por las demás instalaciones y por el equipamiento cuyo suministro le correspondiera. En todos los casos citados precedentemente, la Arrendadora quedará eximida de responsabilidad cuando los daños y perjuicios sean originados o provocados por causa o acción de la Arrendataria.-

## **XIII) DEL ARBITRAJE.-**

**QUINCUAGESIMO NOVENA: Diferencias no jurídicas.**- Las diferencias sobre puntos técnicos de hecho y de extrema complejidad, absolutamente ajenos a la materia jurídica, que se puedan plantear respecto del cumplimiento de este contrato, serán sometidas obligatoriamente a la

decisión de un perito arbitrador, designado de común acuerdo y cuyo fallo será inapelable. En caso de no haber acuerdo en su designación, será nombrado por la Auditoría Interna de la Nación, o en su defecto, el Contador General de la Nación, siendo los gastos del arbitraje satisfechos por ambos contratantes por partes iguales.-

#### **XIV) SEGUROS.-**

**SEXAGESIMA: Alcance.**- La Arrendadora se obliga a mantener asegurado, contra todo riesgo, incluyendo responsabilidad civil frente a terceros, todos los bienes, sean muebles o inmuebles, asignados a la explotación de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*. Asimismo, deberá mantener asegurado a su personal dependiente, de conformidad con la legislación laboral y de seguridad social vigente. Cuatrimestralmente, la Arrendadora, presentará a la Dirección General de Casinos, las constancias de vigencia de dichos requisitos.-

#### **XV) ESPECIFICACIONES PARTICULARES.-**

**SEXAGÉSIMO PRIMERA: Definición.**- Las partes acuerdan denominar metodología o "know how" al conjunto de conocimientos prácticos no patentados, derivados de la experiencia de la Dirección General de Casinos, comprobados por ésta y que le pertenecen, revistiendo el carácter de secreto. **SEXAGESIMO SEGUNDA: Confidencialidad.**- Queda prohibida la divulgación a terceros por parte de la Arrendadora de la metodología o "know how", empleada por la Dirección General de Casinos, aunque hubiese vencido este contrato, e incluso la utilización de la misma, para otros fines ajenos al presente convenio, ni aún después de vencido el mismo. Asimismo, la Arrendadora 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.

**SEXAGESIMO TERCERA: Límites de competencia.**- Queda especialmente estipulado que la Dirección General de Casinos ni institucionalmente, ni tampoco el personal asignado a ese Casino, tendrán vinculación alguna con las actividades propias o con el personal de la Arrendadora destinado a tareas directamente relacionadas con \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, y que el derecho de supervisión de la primera sobre las actividades de la segunda, estará limitado a controlar el estricto cumplimiento de las presentes estipulaciones contractuales. Asimismo, si el personal de la Arrendadora, que se desempeñe en \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]*, se excediera en sus funciones o no las cumpliera cabalmente, la violación de lo pactado, determinará que la Dirección General de Casinos deba notificar los hechos a aquélla a efectos de que adopte las medidas correctivas del caso, sin perjuicio de las responsabilidades para la parte incumplidora de este contrato. **SEXAGESIMO CUARTA: Precisión 1.**- Queda perfectamente determinado que entre las partes del presente contrato, no existe ni se creará vinculación societaria alguna.- **SEXAGESIMO QUINTA: Precisión 2.**- La Dirección General de Casinos no otorga mandato alguno con o sin representación a la Arrendadora, ni escrito, tampoco tácito, no representando ésta a aquélla y no pudiendo realizar válidamente, acto alguno en su nombre o a su cuenta.-

**XVI) INCUMPLIMIENTO.-**

**SEXAGESIMO SEXTA: Mora.-** Las partes caerán en mora por el Incumplimiento, por cualquiera de ellas, de las obligaciones que asumen en las cláusulas contenidas en este contrato, previa intimación judicial o extrajudicial, con plazo de diez días. El interés de mora, para el caso de las obligaciones dinerarias incumplidas, será calculado a la tasa máxima autorizada por la ley número catorce mil noventa y cinco en operaciones de préstamo. **SEXAGESIMO SEPTIMA: Incumplimiento.-** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones que asumen por este contrato, o que la Ley pone a su cargo, o la violación de cualesquiera de las prohibiciones igualmente establecidas, darán derecho a la otra parte a:

- 1.- reclamar el cumplimiento de la/s obligación/es contraída/s;
- 2.- reclamar el cumplimiento omitido y el pago de una multa graduable entre 10 U.R. y 1.000 U.R.;
- 3.- en caso de incumplimiento de la Arrendadora, de las obligaciones relativas al mantenimiento, conservación, etc. del bien inmueble, que perturben el uso y goce del mismo y que no hagan imposible la continuación de la explotación, la Arrendataria, sin perjuicio de reclamar la multa que corresponda, seguirá abonando el precio por los demás servicios, en la medida que éstos no se encuentren afectados. En la misma hipótesis, de no llegarse a un acuerdo entre las partes, para disminuir proporcionalmente el precio por el arrendamiento del inmueble, la Arrendataria podrá reclamar los reintegros que correspondan;
- 4.- en caso de incumplimiento de la Arrendadora de las demás obligaciones no comprendidas en el numeral anterior, la Dirección General de Casinos,

sin perjuicio de reclamar la multa que corresponda, podrá continuar la explotación, cumpliendo directamente, o a través de terceros, con el o los servicios omitidos o, si el incumplimiento se refiriera a los demás bienes, podrá proveerlos directamente. En esa hipótesis, la Arrendataria continuará abonando regularmente el precio del arrendamiento del inmueble y, de no llegarse a un acuerdo de ambas partes para disminuir proporcionalmente el precio por las demás obligaciones a cargo de la Arrendadora, la Arrendataria podrá reclamar los reintegros que correspondan;

5.- declarar la rescisión unilateral del contrato, en caso de incumplimientos graves de las obligaciones asumidas en el presente contrato, sin necesidad de acreditar perjuicio alguno.-

6.- declarar la rescisión unilateral del contrato, en caso que los ingresos de \_\_\_\_\_ *[el Casino/la Sala de Esparcimiento]* en los primeros tres años de vigencia del presente contrato, sea inferior a \_\_\_\_\_. De operarse esta hipótesis, no será de aplicación ningún tipo de sanción adicional ni se generará por esa circunstancia derecho a reclamar daños o perjuicios, por ninguna de las partes.-

7.- en caso de rescisión de contrato motivada en el incumplimiento de la Arrendataria, ésta quedará obligada a pagar a la Arrendadora, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, una suma equivalente al 100% del precio por el plazo que faltare para vencer el contrato. Dicho precio será estimado según el promedio del precio abonado en los años de explotación del Casino, renunciando la Arrendataria expresamente al beneficio que le confiere el inciso segundo del artículo mil ochocientos veintitrés del Código Civil.-

8.- En caso de rescisión de contrato, motivado en el incumplimiento de la Arrendadora, y cuando no se den ninguna de las hipótesis previstas en los precedentes numerales 3, 4 y 6, la Dirección General de Casinos podrá reclamar a la Arrendadora, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, la suma equivalente al promedio anual de las utilidades brutas de la explotación realizada en el citado Casino, menos el promedio anual del precio abonado en el mismo período, por el número de años pendientes de contrato.-

#### **XVII) DISPOSICIONES FINALES.-**

**SEXAGESIMO OCTAVA:** **Garantía 1.-** *[controlar y describir la correcta constitución de la garantía de entrega de la sala de juego según lo previsto en el pliego (art. 18)].-* **Garantía 2.-** *[controlar y describir la correcta constitución de la garantía de fiel cumplimiento de contrato según lo previsto en el pliego (art. 20)].-* Esta garantía cubre el cumplimiento de las obligaciones que contrae la Arrendadora por la cláusula PRIMERA literales B), C), D) y E). Será intercambiada cada año por una nueva de acuerdo al plazo vigente de contrato y en un todo de acuerdo al Pliego de Condiciones que dio lugar al presente contrato. Lo anterior es en el entendido que no existieren causas de incumplimiento que determinen la ejecución de la misma. **SEXAGESIMO NOVENA:** **Documentos que integran este contrato.-** Se consideran parte integrante de este contrato los planos y memorias constructivas y descriptivas e inventarios referidos en el mismo y el Pliego de Condiciones que dio lugar a la presente contratación. **SEPTUAGESIMA:** **Comunicaciones, notificaciones e intimaciones.-** Las partes aceptan el telegrama colacionado y la notificación notarial como

forma de comunicación válida para efectuar cualquier tipo de comunicación, notificación e intimación. **SEPTUAGESIMO PRIMERA: Domicilios especiales.**- Las partes constituyen domicilios especiales a todos los efectos a que diere lugar la presente contratación en los declarados como suyos en la comparecencia.- **SEPTUAGESIMO SEGUNDA: Contribución Inmobiliaria.**- [control de su pago].-

**Y YO EL/LA ESCRIBANO/A AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE:** **A)** Conozco a los comparecientes.- **B)** El presente Contrato de Arrendamiento se autoriza en virtud de las Resoluciones del Poder Ejecutivo de fecha - \_\_\_\_\_ y de conformidad a las resultancias del expediente de la Dirección General de Casinos número \_\_\_\_.- **C)** El señor \_\_\_\_\_ fue designado Director de la Dirección General de Casinos por Resolución del Poder Ejecutivo número \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_, cargo vigente a la fecha.- **D)** [incluir control de la existencia, vigencia y representación de la Arrendadora y del firmante].- **E)** Según testimonios por exhibición de las primeras copias de las escrituras, autorizadas por el Escribano \_\_\_\_\_, que obran agregados de fojas \_\_ a \_\_ del citado expediente \_\_\_\_\_, la sociedad \_\_\_\_\_, es \_\_\_\_\_, con derecho a ocupación del inmueble, padrón número \_\_\_\_\_, con frente a \_\_\_\_\_, de la ciudad de \_\_\_\_.- **F)** La presente intervención está comprendida en lo dispuesto por los artículos 362 y 365 del Decreto – Ley 14.189 y demás normas modificativas y concordantes.- **F)** Esta escritura es leída por mi y las partes así la otorgan y firman conmigo la autorizante.- **G)** [incluir referencia de la escritura].-