



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Montevideo, 04 NOV 2022

2020/05/013/321

VISTO: la gestión de la Dirección General de Casinos, por la cual se solicita la autorización para suscribir la modificación del contrato de arrendamiento con Hípica Rioplatense del Uruguay S.A. (HRU S.A.) respecto a la relocalización de la Sala de Esparcimiento Pando, en el Nuevocentro Shopping;

RESULTANDO: I) que por Resolución del Poder Ejecutivo de 13 de mayo de 2002, Hípica Rioplatense del Uruguay S.A. (HRU S.A.) resultó adjudicataria de la Licitación Pública Internacional N° 01/001, convocada por la Dirección General de Casinos, con el objeto de conceder, por el término de 30 (treinta) años, la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo Nacional de Maroñas, habiéndose previsto en el Pliego de Condiciones Particulares que rigió la citada Licitación, la facultad de los oferentes de ofrecer en arrendamiento a la Dirección General de Casinos, hasta 5 locales totalmente equipados (2 en Montevideo y 3 en el interior del país), donde funcionen Agencias Hípicas, a efectos de la explotación de máquinas tragamonedas de azar (Slots) por parte de la citada Dirección;

II) que en su respectiva oferta, HRU S.A. hizo uso de la citada facultad, ofreciendo dar en arrendamiento con el referido destino, 5 (cinco) locales totalmente equipados, por todo el plazo de la concesión, es decir, 30 (treinta) años;

III) que con fecha 27 de junio de 2002 HRU S.A., ratificó su ofrecimiento de dar en arrendamiento a la Dirección General de Casinos, hasta 5 (cinco) locales totalmente equipados y suscribió con esa Unidad Ejecutora un Convenio, en el cual se obligó a arrendarle, en las condiciones que surgen del Proyecto de Contrato de Arrendamiento que obra como Anexo IV del citado Contrato de Concesión, 5 (cinco) locales con destino a explotación de otras tantas Salas de Esparcimiento. Se estableció la ubicación concreta de cada uno de los primeros 4 (cuatro) locales, en los departamentos de Montevideo y Canelones. Asimismo, la Dirección General de Casinos manifestó "Reservarse el análisis y decisión definitiva, respecto de la ubicación exacta de la quinta Sala, cuya propuesta correspondía a Hípica Rioplatense del Uruguay S.A.";

PS-RAI/A-MR

IV) que la Dirección General de Casinos por Resolución de 9 de octubre de 2009, recaída en expediente número 511/2009, manifestó "...su disposición e interés en la futura instalación en la ciudad de Pando de una nueva Sala de Esparcimiento...la cual sería la quinta que se halla

pendiente de apertura en el marco del contrato de Concesión del Hipódromo Nacional de Maroñas”, y con fecha 28 de febrero de 2011, HRU S.A. ofreció dar en arrendamiento, los inmuebles que servirían de sede a esa Sala. Dicha propuesta se tramitó en el expediente administrativo número 128/2011 y luego de la intervención previa y sin observaciones del Tribunal de Cuentas, el Poder Ejecutivo por Resolución de 26 de julio de 2011, autorizó a la Dirección General de Casinos la suscripción del contrato de arrendamiento con la citada firma, en los términos proyectados;

V) que con fecha 27 de setiembre de 2012, se celebró el Contrato de Concesión entre la Intendencia de Canelones y la empresa HRU S.A., que tiene por objeto la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo de Las Piedras, por el plazo de 30 (treinta) años, a partir de dicha fecha. En el numeral 11.2 de la cláusula décimo primera del referido Contrato de Concesión, se pactaron los incrementos del precio de los arrendamientos de las 5 (cinco) Salas de Esparcimiento que HRU S.A. arrienda a la Dirección General de Casinos;

VI) que con fecha 19 de noviembre de 2013, se celebró la Modificación de los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento que tienen por objeto las 5 (cinco) Salas de Juego que HRU S.A. arrienda al Estado, pactándose modificar las respectivas cláusulas CUARTA de cada Contrato de Arrendamiento en cuanto a la determinación del precio anual del arrendamiento;

VII) que con fecha 21 de enero de 2019, el Poder Ejecutivo aprobó el establecimiento de una nueva sala de esparcimiento en el Centro Comercial Costa Urbana bajo el régimen de explotación tradicional, para lo cual se celebró un contrato de arrendamiento, por lo que, a partir de su apertura, habría una nueva sala en la Avenida Giannattasio, a 5 kilómetros de la Sala Géant, arrendada a HRU S.A.;

VIII) que con fecha 2 de junio de 2020, la empresa HRU S.A. compareció en el expediente administrativo número 2020-5-13-00321 y solicitó la revisión de la apertura de la Sala de Esparcimiento Costa Urbana, en función de sostener que ello incidiría en la ecuación económica financiero de la Sala de Esparcimiento Géant;

IX) que ante esa petición y luego de varios intercambios entre ésta y la Administración, las partes coincidieron en los beneficios que redundaría para ambas, la mudanza del establecimiento de juego a una locación diversa. En ese marco, en base a estudios de factibilidad, externos e internos, las partes consensuaron en la conveniencia de relocalizar uno de los establecimientos de juego existentes, habiéndose analizado primero la



mudanza de la sala Géant y luego recomendándose el traslado de la sala Pando al Nuevocentro Shopping;

X) que la empresa aceptó expresamente lo propuesto por la Dirección General, en cuanto a que la Sala objeto de relocalización, fuera la Sala de Esparcimiento Pando;

XI) que la Dirección General de Casinos requirió a su Unidad de Asesoría Letrada que informara sobre la viabilidad jurídica de que existan tres establecimientos arrendados en la ciudad de Montevideo a HRU S.A., en el marco del Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales. En tal sentido, la Asesoría Letrada, informó que no existirían obstáculos de índole jurídico para modificar las bases de la contratación previstas en la Licitación Pública Internacional número 1/2001 de los negocios jurídicos derivados de la misma (Contrato de Concesión y Convenio), en cuanto a determinar una distribución geográfica diversa a la pactada inicialmente, por los fundamentos dados en el citado informe;

XII) que en definitiva, luego de proyectada la modificación del contrato por parte de la Unidad Notarial, de haberle otorgado vista a la empresa y de haberse considerado algunos ajustes propuestos, se aceptan todos los términos y se aprueba dicho proyecto;

CONSIDERANDO: I) que la presente contratación se realiza al amparo de lo dispuesto en los artículos 1291 y 1294 del Código Civil, y el artículo 74 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF) – Decreto N° 150/012, de 11 de mayo de 2012;

II) que el Tribunal de Cuentas acordó no formular observaciones a la modificación de contrato proyectada;

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

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

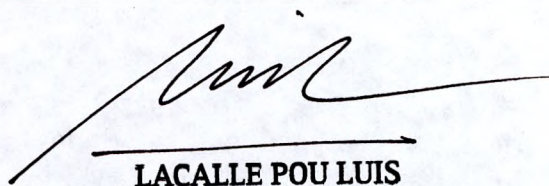
RESUELVE:

1º) Autorízase al Director General de Casinos a suscribir la modificación del contrato de arrendamiento entre la Dirección General de Casinos e Hípica Rioplatense del Uruguay S.A. (HRU S.A.), por la cual se modifica el literal A de la cláusula PRIMERA del contrato celebrado entre ambas partes, el 12 de

agosto de 2011 (modificado en lo pertinente el 19 de noviembre de 2013), cuyo texto se adjunta y forma parte de la presente Resolución.

2º) Comuníquese al Tribunal de Cuentas y pase a la Dirección General de Casinos.

73-7r1


LACALLE POU LUIS

PROYECTO

N°.....- MODIFICACIÓN DE CONTRATO.- HRU S.A. con ESTADO

(Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos).- En

la ciudad de Montevideo, el díade de dos mil veintidós, ante mí,

Escribano autorizante comparecen: **POR UNA PARTE:** y

..... quienes comparecen a este otorgamiento en calidad de

.....actuando en nombre y representación de HRU S.A.,

inscrita en el Registro Único Tributario con el número 214575780013, con

domicilio en la calle José María Guerra número 3540 de esta ciudad. **POR**

OTRA PARTE: El señor Gustavo Juan ANSELMi MAGNONE, titular de la

cédula de identidad número 1.251.943-5, 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 en el

edificio número 802 de la calle Soriano de esta ciudad. **Y PARA QUE LO**

CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO DICEN QUE: PRIMERO.-

ANTECEDENTES: 1.- Por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha

13/05/2002, Hípica Rioplatense S.A., resultó adjudicataria de la Licitación

Pública Internacional número 01/001, convocada por la Dirección General de

Casinos, con el objeto de conceder, por el término de treinta años, la Tenencia,

Uso y Explotación del Hipódromo Nacional de Maroñas. 2.- En el Pliego de

Condiciones Particulares que rigió la citada Licitación, se previó la facultad de

los oferentes de ofrecer en arrendamiento a la Dirección General de Casinos,

hasta cinco locales totalmente equipados (2 en Montevideo y 3 en el interior del

país), donde funcionen Agencias Hípicas, a efectos de la explotación de

máquinas tragamonedas de azar (Slots) por parte de la citada Dirección,

estableciéndose que el concesionario del Hipódromo Nacional de Maroñas, deberá destinar, como mínimo, el 12,5 por ciento del precio del respectivo arrendamiento, al pago de los premios de las competencias hípicas realizadas en el Hipódromo Nacional de Maroñas. **3.-** En su respectiva oferta, Hípica Rioplatense S.A. hizo uso de la citada facultad, ofreciendo dar en arrendamiento con el referido destino, cinco locales totalmente equipados, por todo el plazo de la concesión, es decir, treinta años. **4.-** Conforme al artículo tercero del citado Pliego de Condiciones Particulares que rigió dicho procedimiento de contratación, el adjudicatario estaba obligado a constituir una sociedad anónima, en la República Oriental del Uruguay, cuyo objeto estaría circunscripto al cumplimiento de las actividades emergentes del respectivo Contrato de Concesión, que se suscribiría. **5.-** La adjudicataria constituyó en Montevideo la sociedad KALTE S.A., incluyéndose dentro del objeto social la explotación y administración del Hipódromo Nacional de Maroñas sito en la ciudad de Montevideo y de las actividades afines. Posteriormente, la citada persona jurídica resolvió reformar los estatutos modificándose entre otros, su denominación, pasando a ser HÍPICA RIOPLATENSE URUGUAY S.A (actualmente HRU S.A.). Dicha reforma fue aprobada por Resolución de la Auditoria Interna de la Nación, inscripta en el Registro Público de Comercio y debidamente publicada. **6.-** Con fecha 27/06/2002, HÍPICA RIOPLATENSE S.A., en su calidad de adjudicataria de la citada Licitación Pública Internacional, ratificó su ofrecimiento de dar en arrendamiento a la Dirección General de Casinos, hasta cinco locales totalmente equipados y suscribió con la Dirección General de Casinos un CONVENIO, en el cual se obligó a arrendar a la Dirección General de Casinos, en las condiciones que surgen del Proyecto de

Contrato de Arrendamiento que obra como Anexo IV del citado Contrato de Concesión que tiene por objeto la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo Nacional de Maroñas, cinco locales con destino a explotación de otras tantas Salas de Esparcimiento, ubicadas: dos en la ciudad de Montevideo, dos en el departamento de Canelones y la quinta, en uno de los otros diecisiete departamentos restantes del país, para lo cual la concesionaria, oportunamente, debería presentar las respectivas propuestas. Se estableció la ubicación concreta de cada uno de los primeros cuatro locales, en los departamentos de Montevideo y Canelones.- Asimismo, la Dirección General de Casinos manifestó “Reservarse el análisis y decisión definitiva, respecto de la ubicación exacta de la quinta Sala, cuya propuesta correspondía a Hípica Rioplatense S.A.”. **7.-** La Dirección General de Casinos por Resolución de fecha 9 de octubre de 2009, recaída en expediente 511/2009, manifestó “... su disposición e interés en la futura instalación en la ciudad de Pando de una nueva Sala de Esparcimiento ... la cual sería la quinta que se halla pendiente de apertura en el marco del contrato de Concesión del Hipódromo Nacional de Maroñas”. **8.-** Con fecha 28 de febrero de 2011, HÍPICA RIOPLATENSE URUGUAY S.A. ofreció dar en arrendamiento, a la Dirección General de Casinos, los inmuebles empadronados con el número 1153 y 1159 de la ciudad de Pando, para que ésta explote una Sala de Esparcimiento, en las condiciones previstas, reservándose el derecho adquirido, en su calidad de adjudicataria de la Licitación mencionada en el numeral 1 de esta cláusula, de plantear al término del plazo máximo previsto para el arrendamiento en el ordenamiento jurídico vigente, la renovación del mismo, por el plazo que resta para completar los treinta años de concesión del citado Hipódromo. **9.-** Dicha

propuesta se tramitó en el expediente administrativo número 128/2011. Con fecha 27 de mayo de 2011, la Dirección General, ratificó en forma expresa el interés de la Administración en la instalación, en la ciudad de Pando de una Sala de Esparcimiento, en los términos propuestos, razón por la cual habiendo evaluado la conveniencia de la misma, fue enviada a los diversos servicios técnicos competentes y aprobada por dicha autoridad.- Posteriormente, luego de la intervención previa y sin observaciones del Tribunal de Cuentas, el Poder Ejecutivo por Resolución de fecha 26 de julio de 2011, autorizó a la Dirección General de Casinos la suscripción del contrato de arrendamiento con HÍPICA RIOPLATENSE URUGUAY S.A., celebrándose el mismo el 12 de agosto de 2011, vigente hasta el 31 de agosto de 2026. **10.-** Con fecha 27 de setiembre de 2012, se celebró el Contrato de Concesión entre la Intendencia de Canelones y la empresa HRU S.A., que tiene por objeto la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo de Las Piedras, por el plazo de 30 años, a partir de dicha fecha. En el numeral 11.2 de la cláusula décimo primera del referido Contrato de Concesión, se pactaron los “incrementos del precio de los arrendamientos de las cinco Salas de Esparcimiento que HRU S.A. arrienda a la Dirección General de Casinos. Dicho incremento será del 4,2 por ciento de las utilidades brutas de cada una de las referidas salas, por lo que, las sumas a percibir por HRU S.A. en los respectivos contratos de arrendamiento, una vez deducido el porcentaje previsto para los Premios Hípicos del Hipódromo Nacional de Maroñas (5%), será la resultante de adicionar el 4.2 por ciento referido al precio previsto en los mismos, de acuerdo a lo establecido en cada contrato de arrendamiento, manteniéndose el resto de los términos consignados en la Oferta ...”. **11.-** Con fecha 19 de noviembre de 2013, se

celebró la Modificación de los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento que tienen por objeto las cinco Salas de Juego que HRU S.A. arrienda al ESTADO; pactándose modificar las respectivas cláusulas CUARTA de cada Contrato de Arrendamiento estipulándose que "...Para los períodos anuales que se inicien con posterioridad al primer día del mes inmediato siguiente a la suscripción de la modificación del presente contrato y en lo sucesivo, el precio anual del arrendamiento se determinará por aplicación de la fórmula prevista en el numeral 2 de la 'Cláusula Cuarta. Precio' del respectivo contrato de arrendamiento original". **12.-** Compareciendo en el expediente administrativo número 2020-5-13-00321, la sociedad HRU S.A. solicitó la revisión de la apertura de la Sala de Esparcimiento Costa Urbana, en función de sostener que ello incidiría en la ecuación económica financiero de la Sala de Esparcimiento Géant. Analizado ello, y sin que exista un acuerdo respecto del fundamento invocado por la empresa, las partes coincidieron en los beneficios que redundaría, para ambas, la mudanza del establecimiento de juego a una locación diversa. En ese marco, en base a estudios de factibilidad, externos e internos, las partes consensuaron en la conveniencia de relocalizar el establecimiento de juego existente en el Complejo Géant, en el Nuevocentro Shopping. Posteriormente, la empresa HRU S.A, emprendió negociaciones con los representantes del citado centro comercial, arribando a un acuerdo para arrendar determinadas áreas del mismo, con destino a la instalación de una Sala de Juegos explotada directamente por la Dirección General de Casinos. Por orden de la Dirección General, se reexaminó cuál sería el establecimiento objeto de mudanza, analizándose así la factibilidad y conveniencia de que la Sala objeto de relocalización fuera, en lugar de Géant, la Sala de

Esparcimiento Pando. Se integraron los informes elaborados en el seno del Organismo y se confirió vista a la empresa, la que aceptó expresamente lo propuesto por la Dirección General, en cuanto a que la Sala objeto de relocalización, fuera la Sala de Esparcimiento Pando. **13.-** Despejadas cuestiones accesorias, la Dirección General requirió a su Unidad de Asesoría Letrada que informara sobre la viabilidad jurídica de que existan tres establecimientos arrendados en la ciudad de Montevideo a HRU S.A., en el marco del Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales. En tal sentido, la Asesoría Letrada, a fojas 502, informó que no existirían obstáculos de índole jurídico para modificar las bases de la contratación previstas en la Licitación Pública Internacional número 1/2001 de los negocios jurídicos derivados de la misma (Contrato de Concesión y Convenio), en cuanto a determinar una distribución geográfica diversa a la pactada inicialmente, fundando ello principalmente en que el objeto de la referida Licitación era la explotación del Hipódromo, siendo la posibilidad de ofrecer en arrendamiento locales, con destino a la explotación por parte de la Dirección General de Casinos de Salas de Esparcimiento, una potestad discrecional del oferente, de carácter eventual y accesorio que no constituye un aspecto sustancial del Pliego de Condiciones Particulares; en la no vulneración de los derechos de quienes participaron como oferentes del mentado procedimiento competitivo; en la imposibilidad de prever determinadas situaciones fácticas inexistentes al momento de la aprobación de aquellas bases contractuales; en la convergencia de la modificación que se proyecta con los fines y cometidos legales asignados a la Dirección General de Casinos, tanto en lo que respecta a la explotación de juegos de azar como a la

promoción y fomento de la actividad hípica; y por último, en que la propuesta únicamente puede plantearla HRU S.A., en su carácter de Concesionario de la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo Nacional de Maroñas y por tener un especial vínculo jurídico con las áreas que propone en arriendo. **14.-** La Dirección General, en función de lo dictaminado por la Asesoría Letrada, encomendó a la Unidad Notarial proyectar la presente modificación de contrato. Los términos de la misma fueron los que surgen de los informes que obran en el mencionado expediente administrativo y de las directivas impartidas de mandato verbal de la Dirección General, consistentes en que se trata de una relocalización de un establecimiento de juego ya existente y arrendado en el marco del Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales a la empresa HRU S.A, manteniéndose por tanto, en idénticas condiciones el complejo haz obligacional que liga a las partes, modificándose el ámbito espacial en que y desde donde se ejecutarán las mismas. **15.-** Se confirió vista del proyecto a HRU S.A., manifestando ésta que lo proyectado no considera la inversión que la empresa efectuará a fin de relocalizar el establecimiento de juego y dar en arriendo a la Dirección General de Casinos el bien inmueble, los bienes muebles y servicios periféricos para que esta cumpla su cometido de naturaleza comercial, aparejando un notorio desequilibrio contractual entre lo que cada parte obtiene por el cumplimiento de sus obligaciones. En tal sentido, solicitó que para el primer año de vigencia de la modificación contractual se procediera a establecer un nuevo precio de arrendamiento, mediante la determinación de una suma fija estimada, al igual que se hace cada vez que comienza un nuevo emprendimiento. **16.-** En función de lo expresado por HRU S.A. en su escrito, la Dirección General dispuso

mediante providencia de fecha 26/05/2022, la remisión del expediente a su Asesoría Letrada, a efectos de expedirse respecto del asidero de lo planteado por la empresa en torno a la cláusula "PRECIO". Examinada la comparecencia de la empresa en lo que atañe a lo expresamente requerido, la Asesoría Letrada arribó a la conclusión de que, si bien no le asiste razón a la empresa en cuanto a la necesidad de establecer una nueva suma fija estimada, de verificarse ciertos extremos relativos: al incremento de las prestaciones contractuales (más del 50 por ciento de las que presta actualmente) y al incremento de la utilidad bruta que obtendrá el Organismo a raíz de la explotación del establecimiento en su nueva locación (debiendo ser superior al 100 por ciento), es menester examinar la viabilidad de pautar un incremento de precio puntual. Partiendo de esos supuestos, en los que la dinámica de la fórmula de PRECIO pactada por las partes no posee virtualidad para contemplar el desequilibrio operado en el año en que se efectúan las inversiones, consideró ajustado a la sistemática contractual que vincula a las partes establecer, al igual que en otras oportunidades, una fórmula puntual de incremento del precio para el año en cuestión, sin que ello modifique la fórmula a futuro. Sugirió finalmente, que las reparticiones competentes se expidieran en el ámbito de sus respectivas competencias en cuanto a: la verificación de los supuestos teóricos ponderados, la corrección de la fórmula propuesta, etcétera.

17.- Se expidió el Área Comercial a fojas 573, ratificando los datos y proyecciones consignados en el informe letrado anteriormente citado y aseverando que las prestaciones que brindará HRU S.A. en el marco del nuevo emplazamiento de la sala de juego, son muy superiores al 50 por ciento de las prestadas en la actualidad, haciendo hincapié en lo beneficioso de la

modificación, en base a aspectos cuantitativos y cualitativos. **18.-** Ulteriormente, se expidió el Área de Administración Financiera dejando constancia que la fórmula proyectada se ajusta al espíritu que se persigue mediante la modificación de la cláusula "PRECIO", no obstante lo cual, en los términos planteados por la Asesoría la fórmula sólo sería aplicable por entero en caso que existiera una coincidencia temporal entre el inicio de las actividades en el nuevo emplazamiento y el cierre de la vigencia del contrato en los términos actuales, coincidiendo así el reajuste del precio que regirá por 12 meses, con los primeros 12 meses de vigencia de la modificación. En caso contrario, de existir un desacople entre la vigencia del reajuste del PRECIO conforme al acuerdo original y el comienzo a posteriori de la explotación en Nuevocentro Shopping, debe adecuarse, teniendo en cuenta que al momento en que se calcula el incremento, ya operó un reajuste que compensa parcialmente la diferencia entre las prestaciones que brinda HRU S.A. en la nueva locación respecto de la anterior y la diferencia en más que las mismas aparejan en la utilidad bruta del establecimiento y que redundan en beneficio directo de la Dirección General de Casinos. A estos efectos, explicitó y adecuó lo propuesto por la Asesoría Letrada, explicitando las variables que integran la fórmula y precisando los términos a considerar para el incremento, así como el tipo de cambio que se tomará a esos efectos. **19.-** En última instancia, se expidió el Área de Administración General en el sentido de que la modificación propuesta encuadra en lo previsto en el artículo 74 del Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera (T.O.C.A.F.), no visualizando desde su órbita ningún impedimento para proceder de acuerdo a lo proyectado. **20.-** Finalmente, por providencia de fecha 7/06/2022, la Dirección General

encomendó al suscripto proyectar la modificación en los términos que surgen de obrados. **21.-** Se otorgó vista a la empresa HRU S.A., la que manifestó su conformidad con lo proyectado. **22.-** Luego de cumplidos los trámites pertinentes y la intervención previa y sin observaciones del Tribunal de Cuentas, el Poder Ejecutivo por Resolución de fecha de de, aprobó el respectivo proyecto de modificación de contrato y autorizó a la Dirección General de Casinos a suscribir el mismo. **SEGUNDO:**

Consentimiento – Objeto.- En este acto HRU S.A. y el ESTADO - Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos, acuerdan modificar el literal A de la cláusula PRIMERA del contrato celebrado entre ambas partes el 12 de agosto de 2011 (modificado en lo pertinente el 19/11/2013) la cual quedará redactada como se indica a continuación: “HRU S.A., en su calidad de arrendataria da: **A)** En subarrendamiento al Estado, quien a través del Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos – toma en tal concepto el Local de Uso Comercial (L.U.C) compuesto por las Unidades número 222-223, 224-225, 226-227 del Nivel 2 y números 303-304 y 305 del Nivel 3, con un área de ochocientos metros cuadrados en el Nivel 2 y quinientos ochenta y cinco metros cuadrados en el Nivel 3, y un frente de doce metros cuarenta y tres decímetros y tres metros de lateral en el Nivel 2 y diecinueve metros veintisiete decímetros en el Nivel 3, que forman parte del Complejo Comercial denominado ‘NUEVOCENTRO SHOPPING’, construido en el terreno sito en la décimo tercera sección judicial del departamento de Montevideo, localidad catastral Montevideo, empadronado con el número ochenta y dos mil seiscientos cuarenta y cinco (82.645), con frente a Avenida Luis Alberto de Herrera y Bulevar Artigas, y a las calles R. Pampillo y Novas y

Guaaleguay. Las áreas dadas en subarrendamiento surgen de los planos levantados que obran en el expediente administrativo 2020-5-13-000321, los que debidamente suscritos forman parte integrante de este contrato”.

TERCERO.- Vigencia.- La vigencia de la presente modificación quedará sujeta a la condición suspensiva de la entrega, por parte de HRU S.A. a la Dirección General de Casinos, de las Unidades antes referidas que conforman el Local de Uso Comercial sito en el Nuevocentro Shopping, en condiciones aptas para el funcionamiento de la Sala de Esparcimiento, dentro de losdías corridos a partir de hoy. **CUARTO: Incremento de precio.-** A efectos de compensar la diferencia en más de las prestaciones a cargo de la arrendadora en la nueva locación durante los meses en que el precio del arrendamiento se abona conforme al último reajuste que considera exclusivamente el indicador de gestión de dos períodos en los que no tiene incidencia la explotación por parte de la Dirección General de Casinos del establecimiento en su nuevo emplazamiento, las partes acuerdan lo siguiente: **I)** Al finalizar los primeros 12 meses completos calendario de explotación del establecimiento en su nuevo emplazamiento, se procederá a comparar el indicador de gestión: $V.F. - C.V. \pm F.P.P. - P$ de dicho período (Venta de fichas menos Conversión de fichas más menos Fichas en Poder del Público menos Propina), con el mismo indicador de los últimos 12 meses completos calendario de explotación del establecimiento en su anterior locación. **II)** Si dicha comparación arrojara que el aumento del indicador fuera superior al 100 por ciento, aplicará por única vez un incremento del precio, que no se tomará en cuenta para los siguientes reajustes, en los que la cláusula mantiene su dinámica original (CLÁUSULA CUARTA del contrato de arrendamiento de fecha 12 de agosto de 2011). **III)** El incremento

se calculará tomando en cuenta que, sin perjuicio de la entidad del aumento del indicador de gestión por sobre el mínimo estipulado, el que se utilizará para el numerador de la fórmula estará topeado en \$U300:000.000 (pesos uruguayos trescientos millones, convertidos a dólares estadounidenses tomando en cuenta el promedio de los últimos 12 tipos de cambio promedio mensual interbancario comprador). **IV)** Teniendo en cuenta lo anterior, se aplicará la siguiente fórmula: **IV.a)** P.A.A. (Precio del Año Anterior utilizado en el último reajuste de precio efectuado), multiplicado por el resultado de la siguiente división: $V.F. - C.V. \pm F.P.P. - P$ (topeado conforme al numeral precedente)/ $V.F. - C.V. \pm F.P.P. - P$ (denominador de la fórmula utilizado en el último reajuste de precio efectuado), más IVA. **IV.b)** Al resultado de la operación anterior se le restará el P.A.A. (Precio del Año Anterior utilizado en el último reajuste de precio efectuado), más IVA. **IV.c)** La cifra resultante, se corresponde a un valor anual, por lo que deberá prorratearse al período que transcurra entre el inicio de la explotación del establecimiento de juego en la nueva locación y el mes anterior al que opera el reajuste del precio anterior al cumplimiento de los 12 meses completos calendario de explotación del establecimiento en su nuevo emplazamiento (Nuevocentro Shopping). **IV.d)** De devengarse un crédito a favor de la arrendadora, por la aplicación de la fórmula precedente, el pago correspondiente deberá realizarse dentro de los 60 días a contar de los 12 primeros meses completos de la explotación del establecimiento en su nuevo emplazamiento, a través del Sistema Integrado de Información Financiera (S.I.I.F.). **QUINTO: Declaraciones.- I)** Las partes declaran que: **a)** todas y cada unas de las obligaciones asumidas se ejecutarán en idénticos términos, en las nuevas áreas que hoy se arriendan, constituyendo

la presente modificación una continuación del contrato originario con la salvedad de lo que expresamente se modifica en el presente; **b)** las nuevas áreas, así como las obras realizadas o a realizarse en las mismas, no generarán ninguna alteración del precio, sin perjuicio del eventual incremento puntual previsto en la cláusula cuarta del presente documento, manteniéndose y siguiendo la secuencia de ajustes determinados en el marco de la ejecución del contrato original. **II)** HRU S.A. declara que desiste de iniciar cualquier tipo de acción judicial contra la Dirección General de Casinos en el marco de las actuaciones gestionadas en el expediente administrativo número 2020-5-13-000321. **SEXTO: Exoneración.**- La Dirección General de Casinos, conforme a la cláusula TRIGÉSIMA del contrato que hoy se modifica, está exonerada de responsabilidad alguna, respecto de eventuales reclamaciones del personal requerido para la explotación de todos los servicios a cargo de HRU S.A., 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 HRU S.A. para la explotación de los distintos servicios a su cargo, incluso las que se generaren a causa o en ocasión del traslado de las áreas que conforman el objeto de la presente modificación. **SÉPTIMO: Restitución de los bienes inmuebles y bienes muebles.**- En forma previa o simultánea a la entrada en vigencia del presente contrato, la Dirección General de Casinos hará entrega de las áreas otrora arrendadas para la explotación de la Sala de Esparcimiento Pando, así como de los bienes muebles que se detallan en el inventario que forma parte integrante del citado contrato.- **OCTAVO: Documentos que integran el**

contrato.- Se consideran parte integrante del contrato los anexos, planos y memorias constructivas y descriptivas e inventarios referidos en el mismo.

NOVENO: Garantías.- La arrendadora extiende el alcance de las garantías constituidas a efectos del Contrato de Concesión de la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo Nacional de Maroñas de 27 de junio de 2002, modificado en lo pertinente por el Contrato de 23 de mayo de 2013 y Contrato de Concesión de la Tenencia, Uso y Explotación del Hipódromo de las Piedras de 27 de setiembre de 2012, al cumplimiento de las obligaciones que contrae por la presente modificación de contrato. **DÉCIMO: Ratificación.-** Las partes

ratifican en todos sus términos el contrato de arrendamiento celebrado el 12 de agosto de 2011 y su modificación de fecha 19 de noviembre de 2013, salvo en lo que expresamente se modifica en el presente documento. **Y YO EL**

ESCRIBANO AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE: **A)** Conozco a Juan ANSELMi MAGNONE. No conozco ay a....., sus identidades me la acreditan mediante la exhibición de los documentos consignados en la comparecencia. **B)** La presente modificación de contrato se autoriza conforme a la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha de de y a las resultancias del expediente de la Dirección General de Casinos número 2020-5-13-000321. **C)** Certificado notarial con controles de HRU S.A., vigencia de poderes, legitimación para dar en arrendamiento.....

D) Gustavo Juan Anselmi Magnone fue designado Director de la Dirección General de Casinos por Resolución del Poder Ejecutivo número 283/020 de fecha 2 de marzo 2020, 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. **E)** No se controla el pago

Contribución Inmobiliaria respecto de los inmuebles arrendados, pues las partes intervinientes en este contrato no son los obligados a ello. **F)** Legitimación para dar en arrendamiento.....**G)** El suscrito Escribano es funcionario de la Dirección General de Casinos por lo que la presente intervención está comprendida en lo dispuesto por el artículo 29 del Arancel Oficial de la Asociación de Escribanos. **H)** Conforme al Certificado Número expedido por el Registro de Actos Personales, el de de 2022, ni los representantes de la sociedad, ni sus apoderados, se encuentran inscriptos a los efectos de la Ley 17.957 de 4 de abril de 2006, sus modificativas y concordantes.- **I)** Esta escritura es leída por mí y las partes así la otorgan y firman conmigo el autorizante.- **J)** Esta escritura sigue inmediatamente a la númerode, extendida el díade del folio al folio.....-