



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

Montevideo, 02 DIC. 2024

2023-5-1-0001548

**VISTO:** la gestión de la Dirección General de Casinos (DGC) para que se le autorice a celebrar el Acuerdo Transaccional y rescisión de Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Arrendamiento proyectados;

**RESULTANDO:** I) que por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha 16 de setiembre del 2019, previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, se autorizó la contratación con la empresa NIFELAR S.A. al amparo de la causal de excepción debidamente justificada, y con fecha 31 de octubre del 2019, se celebró el Contrato de Arrendamiento entre la empresa citada y la Dirección General de Casinos (DGC), respecto de las áreas que servirían de sede al Casino del Estado Piriápolis en el Argentino Hotel, por un plazo de 15 (quince) años contados a partir de su vigencia la que operaría a partir de la recepción de conformidad de las obras comprometidas en el mismo, cuyo plazo de realización se fijó en 630 (seiscientos treinta) días;

II) que dicha obligación preliminar no se cumplió y con fecha 15 de julio del 2022 la empresa se presentó ante la DGC con una solicitud de modificación del Contrato del Arrendamiento, en cuanto a la ubicación de la sala de Casino y al precio de arriendo, de acuerdo a los motivos explicitados en la referida solicitud;

III) que dicha propuesta de modificación consistió en: a) que Casinos siga ocupando el comedor principal dentro del Argentino Hotel por lo que se modifica el metraje, b) en la disminución del precio y c) que se dejen sin efecto las Cláusulas relativas a la construcción de un nuevo edificio dentro del establecimiento del Hotel Argentino;

IV) que estudiada dicha propuesta por la Unidad Asesoría Letrada de la DGC, se manifiesta al respecto y sugiere se expida el Área Comercial en forma fundada respecto de la ubicación y conveniencia;

V) que el Área Comercial se expidió respecto a la ubicación estratégica que posee el Casino del Estado Piriápolis dentro de las instalaciones del Argentino Hotel desde hace más de 40 (cuarenta) años, con público afianzado al lugar, por lo que es una locación que reúne condiciones únicas para la explotación;

VI) que remitidos los obrados al Ministerio de Turismo a efectos de su opinión sobre la propuesta, la Asesoría Técnica del mismo no realiza objeciones a la instalación del casino dentro del hotel, donde se

  
BP/A-MR

encuentra actualmente, ya que no modifica sustancialmente la oferta presentada en la LPI 1/2017 de dicha cartera;

**VII)** que, elevados al Ministerio de Economía y Finanzas a efectos de su consideración, señalando que hasta el momento la DGC ocupa el local a título gratuito y solicitando autorización para rescindir la actual contratación y comenzar a negociar un nuevo vínculo entre las partes, se requirió ampliar la información y el análisis;

**VIII)** que, en virtud de ello, el Área Comercial de la DGC, el 12 de abril de 2023, informa nuevamente sobre la conveniencia de mantener la explotación del Casino Piriápolis en la actual ubicación al interior del Argentino Hotel de Piriápolis, así como ratifica que la misma es única e insustituible;

**IX)** que asimismo se expidió la Unidad Asesoría Letrada de la DGC el 2 de junio de 2023 y sugiere se proceda a rescindir el contrato cuya obligación preliminar no se cumplió, realizándose un acuerdo transaccional y obligándose a celebrar un nuevo arrendamiento (con las nuevas áreas) en el que la DGC descuenta del arriendo los días que se computen de incumplimiento y sus consecuentes penalidades;

**X)** que la empresa NIFELAR S.A. se presenta brindando conformidad a lo planteado con la salvedad de que no se cobre multa o cláusula penal de días de retraso por incumplimiento;

**XI)** que se solicitó a la Dirección Nacional de Catastro la tasación en cumplimiento del artículo 40 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), la que se aportó el 30 de octubre de 2023;

**XII)** que otorgada vista a la contraparte respecto del valor de arrendamiento dado por la Dirección Nacional de Catastro a la empresa, se otorgó conformidad respecto del precio de UI 2.136.827 (unidades indexadas dos millones ciento treinta y seis mil ochocientos veintisiete) equivalente a \$ 1.029.897,40 (pesos uruguayos un millón veintinueve mil ochocientos noventa y siete con 40/100) mensuales con un ajuste por IPC o URA;

**XIII)** que luego de nuevas y diversas comparecencias de la empresa, de la tramitación correspondiente y de diferentes informes jurídicos, se fija la penalidad en el equivalente a 233 (doscientos treinta y tres) días de atraso a descontar del precio de arriendo hasta su efectivo cumplimiento y el plazo del contrato en 10 (diez) años, proyectándose por parte de la Unidad Notarial el Acuerdo Transaccional y rescisión de Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Arrendamiento;



Ministerio  
**de Economía  
y Finanzas**

**XIV)** que la empresa NIFELAR S.A. brindó conformidad a los citados proyectos y se sometieron a consideración del Ministerio de Turismo, a efectos de que brinde su anuencia y tome conocimiento de lo proyectado, lo que se produce con alguna salvedad, que fuera subsanada de conformidad y luego de los informes jurídicos pertinentes;

2023-5-1-0001548

**CONSIDERANDO: I)** que, de acuerdo a lo informado, haciéndose recíprocas concesiones y a efectos de prevenir eventuales litigios, corresponde autorizar la celebración del Acuerdo Transaccional y rescisión de Contrato de Arrendamiento de fecha 31 de octubre de 2019 proyectado;

**II)** que asimismo el Contrato de Arrendamiento a celebrarse se realiza al amparo de lo consagrado en el artículo 314 de la Ley N° 19.889, de 9 de julio de 2020, que dio nueva redacción al artículo 482 de la Ley N° 15.903, de 10 de noviembre de 1987 y por tanto a las causales de excepción dispuestas en el numeral 3) del literal D) del artículo 33 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), ya que se encuentra debidamente fundada de acuerdo a los informes técnicos del Área competente de la Dirección General de Casinos;

**III)** que se dio cumplimiento a lo establecido por el artículo 40 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), habiéndose obtenido el informe previo de la Dirección Nacional de Catastro respecto al valor del arrendamiento;

**IV)** que según surge de obrados existe crédito suficiente para el ejercicio 2024, en el presupuesto propio del Organismo;

**V)** que el Tribunal de Cuentas no ha realizado observaciones a la propuesta de Acuerdo transaccional y rescisión de Contrato y de Contrato de Arrendamiento entre la Dirección General de Casinos y NIFELAR S.A., tramitada en obrados;

**ATENCIÓN:** a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por el Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF);

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**RESUELVE:**

**1º)** Autorízase al Director General de Casinos a suscribir el Acuerdo Transaccional y la rescisión de Contrato de Arrendamiento de 31 de octubre de 2019 con NIFELAR S.A. cuyo texto se adjunta y forma parte de la presente Resolución.

2º) Autorízase asimismo al Director General de Casinos a suscribir en forma directa al amparo de lo dispuesto en el artículo 314 de la Ley N° 19.889, de 9 de julio de 2020, que dio nueva redacción al artículo 482 de la Ley N° 15.903, de 10 de noviembre de 1987 y por tanto las causales de excepción dispuestas en el numeral 3) del literal D) del artículo 33 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), el Contrato de Arrendamiento por las áreas en las que hoy funciona el Casino del Estado – Piriápolis, en parte del inmueble padrón número 3878 de la localidad catastral Piriápolis, con destino al funcionamiento de una Sala de Juegos de Azar, con la firma NIFELAR S.A., RUT N° 21 355 847 0011, cuyo texto se adjunta y forma parte de la presente Resolución.

3º) El precio mensual del arrendamiento será el resultante de convertir el equivalente a UI 178.068,955 (unidades indexadas ciento setenta y ocho mil sesenta y ocho con novecientos cincuenta y cinco) a pesos uruguayos, al valor del día de la fecha de celebración del contrato. El precio pactado, se reajustará a los doce meses de la fecha de celebración del contrato, por la variación del Índice de Precios al Consumo, operada en ese período y así sucesivamente, por el plazo pactado y hasta la entrega del bien.

4º) Se detraerá del precio del arriendo la suma de UR 2330 (unidades reajustables dos mil trescientos treinta), monto que se descontará en 12 (doce) cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas desde la exigibilidad del precio del contrato de arrendamiento.

5º) El plazo será de 10 (diez) años, contados a partir de la fecha de celebración del contrato. El plazo se prorrogará automáticamente por 5 (cinco) años más, salvo que cualquiera de las partes opte por no renovarlo. Dicha opción será comunicada a la otra parte, por telegrama colacionado u otro medio auténtico, con una antelación no menor a 60 (sesenta) días calendario de su vencimiento.

6º) La erogación resultante se atenderá con cargo al Inciso 05, Unidad Ejecutora 013, Programa 015, Financiación 13, Objeto del Gasto 251.

7º) Comuníquese al Tribunal de Cuentas, a la Dirección General de Casinos y pase a la División Contabilidad y Finanzas del Ministerio de Economía y Finanzas a sus efectos.

LACALLE POU LUIS

**PROYECTO.-**

**Nº...- ACUERDO TRANSACCIONAL y RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Por NIFELAR S.A. con ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS y con MINISTERIO DE TURISMO.-**

En la ciudad de Montevideo, el día .....de.....de....., ante mí Escribano autorizante,

comparecen: **POR UNA PARTE:**....., quien concurre a este otorgamiento en su calidad de .....en nombre y representación de

**NIFELAR S.A.**, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 213558470011, con domicilio en.....- **POR**

**OTRA PARTE:** Gustavo Juan ANSELMI MAGNONE, titular de la cédula de identidad número 1.251.943-5, quien comparece a este otorgamiento en su

calidad de Director General, en nombre y representación del **ESTADO- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE**

**CASINOS**, con domicilio en la calle Soriano número 802 de esta ciudad. **Y**  
**POR OTRA PARTE:** .....quien comparece a este otorgamiento

en su calidad de....., en nombre y representación del **MINISTERIO DE TURISMO**, con domicilio en la calle .....número ..... de esta ciudad.

**Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO, DICEN QUE:**

**PRIMERO: Antecedentes.- I)** Según contrato de fecha 31 de octubre de 2019, que luce de fojas 700 a 711 del expediente 2018-5-13-000318, la empresa NIFELAR S.A., en su carácter de adjudicataria de la Licitación Pública número 1/2017 llevada adelante por el Ministerio de Turismo, cuyo objeto fue la concesión de la explotación del "Argentino Hotel de Piriápolis" y la realización de obras de mantenimiento y reacondicionamiento del edificio en que se

emplaza el Argentino Hotel de Piriápolis, construcciones y entorno urbano del padrón número 3878 ubicado en la quinta Sección Judicial de Maldonado, propiedad del Estado – Ministerio de Turismo, celebró con la Dirección General de Casinos un contrato de arrendamiento de cosa futura, obligándose a construir dentro del padrón citado, un espacio para albergar un Casino con sus respectivas dependencias locativas. **II)** En el mismo, se pactó que la vigencia del contrato de arrendamiento estaba supeditada a la realización de las obras referidas, a efectos de lo cual las partes acordaron un plazo de 630 días a partir de la suscripción del contrato, que se celebró el día 31 de octubre de 2019. **III)** En las cláusulas “**OCTAVO: Entrega del inmueble e inventario**” y “**DÉCIMO SEGUNDO: Incumplimiento Especial**” del negocio jurídico de referencia, se reguló la obligación preliminar en cuestión, estableciendo que: si no se cumple con la entrega en los plazos pactados, rige una multa de 10 Unidades Reajustables por día de atraso, suma que se descontaría del pago del arriendo; sin perjuicio de lo anterior y de subsistir el incumplimiento, la Dirección General de Casinos tenía la facultad de realizar las obras proyectadas y ulteriormente descontar el costo del precio de arriendos a devengarse. A la regulación específica de la obligación preliminar le regía lo previsto en la cláusula “**DÉCIMO SEXTO: Mora**”, en la que se pactó la mora automática. **IV)** El plazo estipulado transcurrió infructuosamente, comenzando a devengarse a partir del día 631 de la suscripción, la multa diaria estipulada. **V)** Con fecha 20 de julio de 2022, la empresa NIFELAR S.A. compareció ante la Dirección General de Casinos, solicitando una modificación del contrato de arriendo, proponiendo otras áreas, diversa a las comprometidas y un precio inferior. **VI)** Analizada la propuesta del punto de vista sustancial, se expidió el Área Comercial a fojas

763 y 804 y siguientes, respecto de la conveniencia de mantener la actual ubicación del Casino dentro del Hotel y la inconveniencia de hacerse cargo la Dirección General de Casinos de las obras para las que en principio se encontraba facultada. **VII)** La Dirección General con fecha 3 de febrero de 2023 (fojas 793) y compartiendo el tenor de lo informado por el Área Comercial, elevó las actuaciones al Ministerio de Economía y Finanzas, sugiriendo rescindir el vínculo contractual vigente y dejando constancia de: lo insustituible de la actual locación, la necesidad de establecer pautas de actuación en torno al eventual cobro de la multa pactada y que el Ministerio de Turismo se pronuncie en cuanto a que la obra comprometida no formó parte de la motivación del acto de adjudicación de la Licitación Pública número 1/2017. **VIII)** A fojas 787, el Ministerio de Turismo consignó que la instalación de una sala de juego de casinos no formaba parte de la oferta presentada en la Licitación que otorgó la concesión del Argentino Hotel de Piriápolis, por lo que la misma no configuró motivación alguna en el acto de adjudicación y en consecuencia, no modifica sustancialmente la oferta presentada en la Licitación Pública número 1/2017. **IX)** Analizado el expediente por parte de la Asesoría Letrada se destacaron una serie de aspectos concernientes a la inejecución de las obras por parte de NIFELAR S.A., se interpretó que a partir de la providencia de la Dirección General de fecha 3 de febrero de 2023, en la que se recogieron las sugerencias del Área Comercial y se solicitó rescindir el vínculo contractual, el Organismo habría desistido de efectuar las obras para las que estaba facultado y consecuentemente, dicha fecha es pasible de ser interpretada como el límite temporal de la multa diaria pactada. Asimismo, destacó que producto de la no ejecución de las obras primigeniamente

pactadas la Dirección General de Casinos no sufrió perjuicio de naturaleza alguna, pues siguió explotando el establecimiento en su locación original y que las áreas se ocuparon, en todo momento, a título gratuito (fojas 824 a 830 y 880 a 884). **X)** Se procedió por parte de la Dirección Nacional de Catastro a efectuar la tasación correspondiente, conforme lo previsto en el artículo 40 del T.O.C.A.F (fojas 861). **XI)** La empresa NIFELAR S.A. manifestó su conformidad respecto a la tasación y, en el entendido que las obras no se habrían ejecutado, correspondería la aplicación de una multa, la que estableció en el equivalente a 160 días de atraso, considerando como extremos que necesariamente inciden en el abatimiento planteado: la pandemia y los eventuales atrasos de las obras por lluvia, huelga, etcétera. **XII)** Con fecha 13 de diciembre de 2023 la Asesoría Letrada se pronunció nuevamente, ratificando el contenido de anteriores informes y no compartiendo la cuantificación efectuada por la empresa NIFELAR S.A. en cuanto a los días de atraso computable, efectuando en primer término un cálculo de la multa considerando los días transcurridos con posterioridad al día 630 de la celebración del contrato y el día 3 de febrero de 2023, descontando los días en que los establecimientos de juego de la Dirección General de Casinos se mantuvieron cerrados a causa de la decisión de la autoridad producto de la declaración de emergencia sanitaria. Sin perjuicio de ello y contemplando que: la Dirección General de Casinos estuvo y está a título gratuito en el inmueble - en una condición de precariedad en lo que respecta al plazo de ocupación-, que existen cuestiones relativas al interés general plasmado en el objeto de la Licitación Pública número 1/2017 y que subyace la posibilidad cierta de un litigio que tenga por objeto, bien una pretensión de cobro, bien una pretensión

tendiente al desalojo respecto del Organismo; sugirió atemperar el cálculo de la multa diaria y propuso como criterio para contemplar los intereses de ambas partes, que NIFELAR S.A. se obligue a descontar por concepto de multa devengada, los arrendamientos correspondientes al primer año de vigencia del futuro y eventual contrato. En tal sentido, sugirió celebrar un negocio jurídico que tuviera por objeto: rescindir el vínculo vigente; transar respecto a cualquier tipo de reclamación que las partes pudieran efectuarse, residiendo las recíprocas concesiones el *quántum* de la multa diaria devengada; y celebrar un nuevo arrendamiento cuyo objeto sean las áreas que actualmente se ocupan.

**XIII)** A fojas 886, la Dirección General decidió que a efectos de evitar un eventual litigio, NIFELAR S.A. asuma como multa, el equivalente a un año de arrendamiento, el que se descontará de las rentas que se devenguen a partir de la vigencia del nuevo contrato, confiriendo vista a su contraparte. **XIV)** La empresa NIFELAR S.A. previo a evacuar la vista, solicitó una aclaración respecto al cuántum de la multa, lo que se entendió de recibo por parte de la Asesoría Letrada, la que procedió a explicitar los criterios considerados. La Dirección General, considerando lo informado por la citada repartición, procedió a determinar la cantidad de días de atraso que se computarían para el cálculo de la multa diaria pactada originariamente, dictando la providencia luciente a fojas 924, que determina la multa por incumplimiento en el equivalente a 233 días de atraso que se descontarían del precio del arrendamiento a celebrarse.

**XV)** La empresa NIFELAR S.A. rechazó el criterio propuesto por la Administración y solicitó se elevara lo actuado al Ministerio de Economía y Finanzas, proponiendo que la multa se fijara en la suma de U\$S 60.000. **XVI)** La Asesoría Jurídica de la Dirección General de Secretaría del Ministerio de

Economía y Finanzas, tras un pormenorizado estudio y análisis de los antecedentes, teniendo en cuenta que las partes sólo difieren en la fecha a considerar como final para el cómputo de los días de atraso y la consecuente multa a aplicar, entendió como razonable plantear una fecha intermedia entre las posiciones antagónicas propuestas por cada parte. **XVII)** En función de ello y si bien la empresa NIFELAR S.A. propuso una cantidad de días a considerar que a su entender satisfacían el criterio sustentado por la Asesoría Jurídica del Ministerio de Economía y Finanzas, la Dirección General, en providencia luciente a fojas 982, aplicando un criterio de razonabilidad que satisfaga a ambas partes y contemple la realización de recíprocas concesiones, consideró de recibo fijar la multa en 233 días de atraso, a lo cual la mencionada empresa prestó su conformidad. **SEGUNDO:** En este acto, conforme a lo dispuesto por la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha ....., recaída en el expediente administrativo número 2018-5-13-000318, **NIFELAR S.A.** y el **ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS**, haciéndose recíprocas concesiones, a efectos de prevenir eventuales litigios conviene en celebrar el presente Acuerdo Transaccional acordando: **1.-** rescindir, a partir de hoy (fecha de celebración del presente acuerdo), el Contrato de Arrendamiento, de fecha 31 de octubre de 2019, que tuvo por objeto ciertas áreas del inmueble padrón tres mil ochocientos setenta y ocho (3.878) de la localidad catastral Piriápolis. **2.-** El ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos): renuncia a interponer todo tipo de acciones judiciales o extrajudiciales, tendientes al cobro de multas e indemnizaciones por daños y perjuicios ocasionados, derivados de incumplimientos en los que hubiera incurrido la arrendadora de las obligaciones

pactadas en el Contrato de Arrendamiento de fecha 31 de octubre de 2019, especialmente a percibir la pena prevista en la cláusula "DÉCIMO SEGUNDO: Incumplimiento Especial", con la puntualización que se efectuará en el numeral cuarto de la presente cláusula. **3.- NIFELAR S.A.:** **3.1.-** Renuncia, en caso de que considerara que hubo algún incumplimiento de la parte arrendataria, a reclamar cualquier tipo de indemnización por daños y/o perjuicios. **3.2.-** Renuncia a interponer cualquier recurso o acción judicial o extrajudicial, contra el ESTADO (Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos), por acciones u omisiones derivadas de las obligaciones pactadas en el contrato de fecha 31 de octubre de 2019. **3.3.-** Renuncia a interponer cualquier tipo de pretensión que tenga por objeto despojar a la Dirección General de Casinos de la mera tenencia de las áreas que ocupa. **4.-** Ambas partes acuerdan, a fin de compensar la multa diaria devengada de 10 Unidades Reajustables, que: los días de atraso para su cómputo equivalen a 233, totalizando 2330 Unidades Reajustables, monto que se descontará de los futuros arriendos a devengarse, en 12 cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas desde la exigibilidad del precio del contrato de arrendamiento que se comprometen a suscribir. **5.-** Celebrar, simultáneamente al presente y en documento separado, el Contrato de Arrendamiento: sobre ciertas áreas del inmueble padrón tres mil ochocientos setenta y ocho de la Localidad Catastral Piriápolis, en las cuales hoy funciona y continuará explotándose allí el Casino del Estado Piriápolis, en los términos que resultan de las negociaciones acordadas por las partes y asentadas en el expediente administrativo número 2018-5-13-000318; pactándose especialmente que para cada uno de los doce primeros meses de vigencia del contrato se descontará del precio el

equivalente a la doceava parte del total de la multa en los términos estipulados en el numeral 4 de la cláusula SEGUNDO del presente negocio, a modo de compensar la pena resultante del incumplimiento de NIFELAR S.A. de la cláusula DÉCIMO SEGUNDO del contrato referido en la cláusula de antecedentes. **6.-** En consecuencia, las partes declaran que nada tienen que reclamarse entre sí, directa, ni indirectamente, por concepto, causa motivo u ocasión de la celebración y/o ejecución del referido contrato, que hoy rescinden. **TERCERO:** En este acto, el Ministerio de Turismo manifiesta y ratifica que el negocio jurídico que se celebra y el contrato de arrendamiento que las partes se obligan a perfeccionar, no inciden de forma alguna en la adjudicación de la Licitación Pública número 1/2017, por lo que no le merece formular observaciones en su carácter de órgano concedente de la misma y de titular del padrón tres mil ochocientos setenta y ocho. **CUARTO: Domicilios especiales.-** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, las partes fijan como domicilios especiales los siguientes: a) la Dirección General de Casinos, domicilio en la calle Soriano número 802 de la ciudad de Montevideo y b) a sociedad NIFELAR S.A, en.....y c) el Ministerio de Turismo, en .....**Y YO EL**

**ESCRIBANO AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE: A)** Conozco a Gustavo Juan ANSELMÍ MAGNONE. No conozco a....., sus identidades me la acreditan mediante su respectivo documento que me exhibe.- **B)** El presente contrato de arrendamiento, se otorga conforme a las resultancias del expediente administrativo número 2018-5-13-000318 de la Dirección General de Casinos y a la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha .....de .....de .....que obra a fojas .....de los citados obrados.- **C)**

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, teniendo facultades suficientes para este otorgamiento.- **D)** Del certificado notarial expedido el .....de ..... de ..... por la Escribana .....en un papel notarial de actuación Serie .....número....., surge que:  
(controles de NIFELAR S.A: constitución, vigencia, representación, leyes 17.904, 18.930 y 19.484; Acta de Directorio de la sociedad por la cual se resolvió celebrar el presente acuerdo.

**E)** MINISTERIO DE TURISMO (control de la representación)

**F)** 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 del Uruguay. **G)** Conforme al certificado del Registro Nacional de Actos Personales número .... y código.....,expedido el .....de ..... de ..... y ampliado al día de ayer, los directores y administradores de la parte arrendadora no se encuentran inscriptos, a los efectos de la Ley 17.957 de 4 de abril de 2006, modificativas y concordantes.- **H)** Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y firman expresando hacerlo con sus firmas habituales.- **I)** Esta escritura sigue inmediatamente a la número .....de .....extendida el día .....de ..... del folio .....al folio .....

(PROYECTO)

**N° ....- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Por la sociedad NIFELAR S.A. con ESTADO (MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS).** En la ciudad de Montevideo, el día .....de ..... de....., ante mí, Escribano autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:** .....quien concurre a este otorgamiento en su calidad de .....en nombre y representación de **NIFELAR S.A.**, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 213558470011, con domicilio.....- **POR OTRA PARTE:** Gustavo Juan ANSELMI MAGNONE, titular de la cédula de identidad número 1.251.943-5, quien comparece a este otorgamiento en su calidad de Director General, en nombre y representación del **ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS,** con domicilio en la calle Soriano número 802 de esta ciudad.- **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO, DICEN QUE: PRIMERO: Antecedentes.- I)** Según contrato de fecha 31 de octubre de 2019, que luce de fojas 700 a 711 del expediente 2018-5-13-000318, la empresa NIFELAR S.A., en su carácter de adjudicataria de la Licitación Pública número 1/2017 llevada adelante por el Ministerio de Turismo, cuyo objeto fue la concesión de la explotación del "Argentino Hotel de Piriápolis" y la realización de obras de mantenimiento y reacondicionamiento del edificio en que se emplaza el Argentino Hotel de Piriápolis, construcciones y entorno urbano del padrón número 3878 ubicado en la quinta Sección Judicial de Maldonado, propiedad del Estado – Ministerio de Turismo, celebró con la Dirección General de Casinos un contrato de arrendamiento de cosa futura, obligándose a construir dentro del padrón citado, un espacio para albergar un

Casino con sus respectivas dependencias locativas. **II)** En el mismo, se pactó que la vigencia del contrato de arrendamiento estaba supeditada a la realización de las obras referidas, a efectos de lo cual las partes acordaron un plazo de 630 días a partir de la suscripción del contrato, que se celebró el día 31 de octubre de 2019. **III)** En las cláusulas "**OCTAVO: Entrega del inmueble e inventario**" y "**DÉCIMO SEGUNDO: Incumplimiento Especial**" del negocio jurídico de referencia, se reguló la obligación preliminar en cuestión, estableciendo que: si no se cumple con la entrega en los plazos pactados, rige una multa de 10 Unidades Reajustables por día de atraso, suma que se descontaría del pago del arriendo; sin perjuicio de lo anterior y de subsistir el incumplimiento, la Dirección General de Casinos tenía la facultad de realizar las obras proyectadas y ulteriormente descontar el costo del precio de arriendos a devengarse. A la regulación específica de la obligación preliminar le regía lo previsto en la cláusula "**DÉCIMO SEXTO: Mora**", en la que se pactó la mora automática. **IV)** El plazo estipulado transcurrió infructuosamente, comenzando a devengarse a partir del día 631 de la suscripción, la multa diaria estipulada. **V)** Con fecha 20 de julio de 2022, la empresa NIFELAR S.A. compareció ante la Dirección General de Casinos, solicitando una modificación del contrato de arriendo, proponiendo otras áreas, diversa a las comprometidas y un precio inferior. **VI)** Analizada la propuesta del punto de vista sustancial, se expidió el Área Comercial a fojas 763 y 804 y siguientes, respecto de la conveniencia de mantener la actual ubicación del Casino dentro del Hotel y la inconveniencia de hacerse cargo la Dirección General de Casinos de las obras para las que en principio se encontraba facultada. **VII)** La Dirección General con fecha 3 de febrero de 2023 (fojas 793) y compartiendo el tenor de lo informado por el Área

Comercial, elevó las actuaciones al Ministerio de Economía y Finanzas, sugiriendo rescindir el vínculo contractual vigente y dejando constancia de: lo insustituible de la actual locación, la necesidad de establecer pautas de actuación en torno al eventual cobro de la multa pactada y que el Ministerio de Turismo se pronuncie en cuanto a que la obra comprometida no formó parte de la motivación del acto de adjudicación de la Licitación Pública número 1/2017.

**VIII)** A fojas 787, el Ministerio de Turismo consignó que la instalación de una sala de juego de casinos no formaba parte de la oferta presentada en la Licitación que otorgó la concesión del Argentino Hotel de Piriápolis, por lo que la misma no configuró motivación alguna en el acto de adjudicación y en consecuencia, no modifica sustancialmente la oferta presentada en la Licitación Pública número 1/2017. **IX)** Analizado el expediente por parte de la Asesoría Letrada se destacaron una serie de aspectos concernientes a la inejecución de las obras por parte de NIFELAR S.A., se interpretó que a partir de la providencia de la Dirección General de fecha 3 de febrero de 2023, en la que se recogieron las sugerencias del Área Comercial y se solicitó rescindir el vínculo contractual, el Organismo habría desistido de efectuar las obras para las que estaba facultado y consecuentemente, dicha fecha es pasible de ser interpretada como el límite temporal de la multa diaria pactada. Asimismo, destacó que producto de la no ejecución de las obras primigeniamente pactadas la Dirección General de Casinos no sufrió perjuicio de naturaleza alguna, pues siguió explotando el establecimiento en su locación original y que las áreas se ocuparon, en todo momento, a título gratuito (fojas 824 a 830 y 880 a 884). **X)** Se procedió por parte de la Dirección Nacional de Catastro a efectuar la tasación correspondiente, conforme lo previsto en el artículo 40 del

T.O.C.A.F. (fojas 861). **XI)** La empresa NIFELAR S.A. manifestó su conformidad respecto a la tasación y, en el entendido que las obras no se habrían ejecutado, correspondería la aplicación de una multa, la que estableció en el equivalente a 160 días de atraso, considerando como extremos que necesariamente inciden en el abatimiento planteado: la pandemia y los eventuales atrasos de las obras por lluvia, huelga, etcétera. **XII)** Con fecha 13 de diciembre de 2023 la Asesoría Letrada se pronunció nuevamente, ratificando el contenido de anteriores informes y no compartiendo la cuantificación efectuada por la empresa NIFELAR S.A. en cuanto a los días de atraso computable, efectuando en primer término un cálculo de la multa considerando los días transcurridos con posterioridad al día 630 de la celebración del contrato y el día 3 de febrero de 2023, descontando los días en que los establecimientos de juego de la Dirección General de Casinos se mantuvieron cerrados a causa de la decisión de la autoridad producto de la declaración de emergencia sanitaria. Sin perjuicio de ello y contemplando que: la Dirección General de Casinos estuvo y está a título gratuito en el inmueble - en una condición de precariedad en lo que respecta al plazo de ocupación-, que existen cuestiones relativas al interés general plasmado en el objeto de la Licitación Pública número 1/2017 y que subyace la posibilidad cierta de un litigio que tenga por objeto, bien una pretensión de cobro, bien una pretensión tendiente al desalojo respecto del Organismo; sugirió atemperar el cálculo de la multa diaria y propuso como criterio para contemplar los intereses de ambas partes, que NIFELAR S.A. se obligue a descontar por concepto de multa devengada, los arrendamientos correspondientes al primer año de vigencia del futuro y eventual contrato. En tal sentido, sugirió celebrar un negocio jurídico

que tuviera por objeto: rescindir el vínculo vigente; transar respecto a cualquier tipo de reclamación que las partes pudieran efectuarse, residiendo las recíprocas concesiones el *quántum* de la multa diaria devengada; y celebrar un nuevo arrendamiento cuyo objeto sean las áreas que actualmente se ocupan.

**XIII)** A fojas 886, la Dirección General decidió que a efectos de evitar un eventual litigio, NIFELAR S.A. asuma como multa, el equivalente a un año de arrendamiento, el que se descontará de las rentas que se devenguen a partir de la vigencia del nuevo contrato, confiriendo vista a su contraparte. **XIV)** La empresa NIFELAR S.A. previo a evacuar la vista, solicitó una aclaración respecto al *quántum* de la multa, lo que se entendió de recibo por parte de la Asesoría Letrada, la que procedió a explicitar los criterios considerados. La Dirección General, considerando lo informado por la citada repartición, procedió a determinar la cantidad de días de atraso que se computarían para el cálculo de la multa diaria pactada originariamente, dictando la providencia luciente a fojas 924, que determina la multa por incumplimiento en el equivalente a 233 días de atraso que se descontarían del precio del arrendamiento a celebrarse. **XV)** La empresa NIFELAR S.A. rechazó el criterio propuesto por la Administración y solicitó se elevara lo actuado al Ministerio de Economía y Finanzas, proponiendo que la multa se fijara en la suma de U\$S 60.000. **XVI)** La Asesoría Jurídica de la Dirección General de Secretaría del Ministerio de Economía y Finanzas, tras un pormenorizado estudio y análisis de los antecedentes, teniendo en cuenta que las partes sólo difieren en la fecha a considerar como final para el cómputo de los días de atraso y la consecuente multa a aplicar, entendió como razonable plantear una fecha intermedia entre las posiciones antagónicas propuestas por cada parte. **XVII)** En función de ello

y si bien la empresa NIFELAR S.A. propuso una cantidad de días a considerar que a su entender satisfacían el criterio sustentado por la Asesoría Jurídica del Ministerio de Economía y Finanzas, la Dirección General, en providencia luciente a fojas 982, aplicando un criterio de razonabilidad que satisfaga a ambas partes y contemple la realización de recíprocas concesiones, consideró de recibo fijar la multa en 233 días de atraso, a lo cual la mencionada empresa prestó su conformidad. **XVIII)** Por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha .....de .....de....., recaída en el expediente número 2018-5-13-000318, se autorizó a la Dirección General de Casinos a suscribir el Acuerdo Transaccional y la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, de fecha 31 de octubre de 2019, con la sociedad NIFELAR S.A, formalizándose en escritura que se otorga simultáneamente con la presente. Asimismo, en el citado acto administrativo se resolvió, al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del literal D del artículo 33 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 (T.O.C.A.F. 2012), previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, autorizar a la Dirección General de Casinos a suscribir con NIFELAR S.A., el Contrato de Arrendamiento por ciertas áreas, en las que hoy funciona el Casino del Estado Piriápolis, en parte del inmueble padrón número 3878 de la localidad catastral Piriápolis. **SEGUNDO: Consentimiento – Objeto.-** La sociedad **NIFELAR S.A.** da en arrendamiento al **ESTADO - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCIÓN GENERAL DE CASINOS** - quien en tal concepto toma, aproximadamente mil cuatrocientos seis metros cuadrados que forman parte del inmueble sito en el departamento de Maldonado, localidad catastral Piriápolis, empadronado con el número TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO (3878). Las áreas dadas en arrendamiento surgen del plano

levantado por el Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos, en .....de ....., el que debidamente suscrito, forma parte integrante de este contrato.- **TERCERO: Destino.**- El destino de las áreas objeto del arrendamiento, es para el funcionamiento de un Casino, servicios accesorios y demás dependencias. **CUARTO: Plazo, Vigencia y Prórrogas.**- El plazo del presente contrato es de diez años, contados a partir de hoy (fecha de celebración del contrato). El plazo se prorrogará automáticamente por cinco años más, salvo que cualquiera de las partes opte por no renovarlo. Dicha opción será comunicada a la otra parte, por telegrama colacionado u otro medio auténtico, con una antelación no menor a 60 días calendario de su vencimiento. **QUINTO: Precio.**- El precio mensual de este arrendamiento asciende a la suma de .....(\$ .....). Dicho precio es el equivalente a 178.068,955 Unidades Indexadas, al valor del día de hoy (fecha de celebración del contrato) convertidas a pesos uruguayos. **Reajuste.**- El precio pactado, se reajustará a los doce meses de la fecha de celebración del contrato, por la variación del Índice de Precios al Consumo, operada en ese período y así sucesivamente, por el plazo pactado y hasta la entrega del bien. **Detracción de la penalidad.**- Conforme a lo pactado en el numeral 4 de la cláusula SEGUNDO del acuerdo transaccional formalizado simultáneamente con el presente, se detraerá del precio del arriendo la suma de 2330 Unidades Reajustables, monto que se descontará en 12 cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas desde la exigibilidad del precio del contrato de arrendamiento. **SEXTO: Forma de pago.**- El Estado pagará el alquiler pactado a mes vencido, a través del Sistema Integrado de Información Financiera (S.I.I.F.).- **SÉPTIMO: Informe previo.**- Para la determinación del precio se dio

cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 40 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 (T.O.C.A.F.- 2012).- **OCTAVO: Obligaciones de la arrendataria.**- La arrendataria se obliga a: **I)** Pagar el precio del arrendamiento conforme a lo dispuesto en las cláusulas quinta y sexta de este contrato.- **II)** Cumplir de buena fe con todos los compromisos y obligaciones emergentes del contrato de arrendamiento y de las demás normas constitucionales, legales y reglamentarias de la República Oriental del Uruguay, debiendo realizar la explotación con total normalidad y regularidad y emplear en la conservación del bien, el cuidado de “un buen padre de familia”. **III)** Cumplir con sus obligaciones frente a las oficinas fiscales y de seguridad social. **IV)** No cambiar el destino del local arrendado. **V)** Devolver a la arrendadora al término del contrato el bien objeto del mismo, en iguales condiciones en que lo recibiera, según el inventario edilicio que suscriben las partes hoy y que consideran parte integrante de este contrato. Se exceptúa de lo acordado precedentemente el deterioro natural que pueda sufrir el inmueble, derivado del uso normal, goce legítimo y paso del tiempo. **VI)** No hacer reformas en el bien dado en arrendamiento, sin previo consentimiento escrito del arrendador, las que deberán realizarse además, con sujeción a las normas vigentes. Todas las reformas y reparaciones que se efectúen en el local, quedarán a beneficio de la propiedad al finalizar la relación arrendaticia, si no pudieran retirarse sin detrimento del bien, sin tener derecho la arrendataria a indemnización de especie alguna por ese concepto y sin perjuicio de las acciones que correspondieren a la arrendadora en caso de que aquellas no hubieran sido ejecutadas con sujeción a las normas vigentes y con la correspondiente autorización de la arrendadora. **VII)** Abonar todos los tributos que la ley ponga de cargo de la arrendataria, ya sea

en lo concerniente a la relación arrendaticia como con referencia a la explotación de juegos de azar y los que se deriven de la tenencia, uso u ocupación y explotación del bien dado en arriendo. **VIII)** No ceder los derechos y obligaciones, ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de la arrendadora. **IX)** Abonar mensualmente los consumos por los servicios telefónicos, agua corriente y energía eléctrica, que le correspondan. **NOVENO: Obligaciones de la arrendadora.**- La arrendadora se obliga a: **I)** Cumplir de buena fe con todos los compromisos y obligaciones emergentes del contrato de arrendamiento y de las demás normas constitucionales, legales y reglamentarias de la República Oriental del Uruguay. **II)** Asegurar a la arrendataria el uso y goce del bien arrendado. **III)** Abonar todos los tributos que las normas respectivas pongan de cargo del propietario o arrendador. **IV)** No perjudicar ni alterar el uso y goce del bien objeto de este arrendamiento. En caso de reformas o ampliaciones, las mismas no podrán alterar el normal funcionamiento del Casino. **V)** Realizar las obras y/o mejoras a su cargo, detalladas a fojas 806 del expediente administrativo número 2018-5-13-000318, previa coordinación de las mismas, en lo pertinente, con el Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos, en el plazo de un (1) año a contar de hoy (fecha de celebración del contrato).- **VI)** El personal requerido para la ejecución de todas las obras de cargo de la arrendadora, será contratado por ésta, quien será responsable del pago de sueldos, jornales, seguros, aportes o cualquier gravamen u obligación derivada de la aplicación de las leyes laborales, seguridad social, así como el cumplimiento del pago de obligaciones o cualquier clase de compromiso que contrajera la arrendadora. Ésta deberá dar cumplimiento en lo pertinente, con

lo dispuesto por la Ley 18.099 de 10 de enero de 2007 y Ley 18.251 de 6 de enero de 2008, no siendo oponible al Estado, cualquier acción o reclamación por obligaciones laborales o de seguridad social. **DÉCIMO: Incumplimiento Especial.**- Para el caso de incumplimiento en tiempo y forma, de las obligaciones asumidas en el numeral V) de la cláusula que antecede, se acuerda una multa de diez (10) Unidades Reajustables por cada día de retraso, por todo el período que dure el incumplimiento. La suma resultante, será descontada en seis cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas, a partir del pago del precio. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, la parte arrendataria queda facultada, en la hipótesis de incumplimiento, a realizar las obras proyectadas por sí o a través de terceros, quedando autorizada a descontar el costo de las mismas, del precio del arrendamiento que se devengare en el futuro. El costo total de dichas obras, será descontado en seis cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas, en oportunidad de ser exigible el pago de dicho costo.- La parte arrendadora consiente expresamente, los descuentos pactados. **DÉCIMO PRIMERO: Exoneración de responsabilidad.**- La arrendadora quedará eximida de responsabilidad, por daños y perjuicios originados o provocados por causa o acción de la arrendataria. **DÉCIMO SEGUNDO: Servicios de Bar.**- Los servicios de Bar en la Sala de Juego y demás dependencias objeto de este arrendamiento, estarán a cargo de la Dirección General de Casinos, a través del concesionario que se seleccione por el procedimiento de contratación pertinente.- **DÉCIMO TERCERO: Declaración.**- La parte arrendadora declara no encontrarse comprendida en lo dispuesto por el artículo 46 del Decreto 150/012 de 11 de mayo de 2012 (T.O.C.A.F. 2012).- **DÉCIMO CUARTO: Mora.**- Sin perjuicio de

las disposiciones legales, especialmente relativas a la falta de pago del precio en el tiempo establecido, las partes caerán en mora de pleno derecho y sin necesidad de protesto ni de interpelación judicial, por la sola realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer algo contrario a lo estipulado.- **DÉCIMO QUINTO: Domicilios especiales.**- Para todos los efectos

judiciales o extrajudiciales a que pudiera dar lugar este contrato, las partes fijan como domicilios especiales los siguientes: a) la Dirección General de Casinos, domicilio en la calle Soriano número 802 de la ciudad de Montevideo y b) la sociedad NIFELAR S.A, en....., aceptándose la jurisdicción de los jueces del departamento de Montevideo. **Y YO EL ESCRIBANO**

**AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE:** **A)** Conozco a Gustavo Juan ANSELMÍ MAGNONE. No conozco a....., quien me acredita su identidad mediante la exhibición del documento relacionado en la comparecencia.- **B)** El presente contrato de arrendamiento, se otorga conforme a las resultancias del expediente administrativo número 2018-5-13-000318 de la Dirección General de Casinos y a la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha ..... de .....de ..... que obra a fojas ..... y ..... de los citados obrados.-

**C)** 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, teniendo facultades suficientes para este otorgamiento.- **D)** Del certificado notarial expedido el ..... de ..... de ..... por la Escribana ..... en un papel notarial de actuación Serie ..... número ....., surge que:

(controles de NIFELAR S.A: constitución, vigencia, representación, leyes 17.904, 18.930 y 19.484; legitimación para dar en arrendamiento y el Acta de

Directorio de la sociedad, por la cual se resolvió celebrar el contrato de referencia con la Dirección General de Casinos).

**E)** Conforme al certificado del Registro Nacional de Actos Personales número....., expedido el ..... de ..... de ..... y ampliado al día de ayer, los directores y administradores de la parte arrendadora no se encuentran inscriptos, a los efectos de la Ley 17.957 de 4 de abril de 2006, modificativas y concordantes. **F)** 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 del Uruguay. **G)** Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y firman expresando hacerlo con sus firmas habituales. **H)** Esta escritura sigue inmediatamente a la número ..... de ..... extendida el día .....de .....del folio ..... al folio .....