



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Montevideo, 10 SEP. 2025

2025-5-13-0000406

VISTO: la solicitud efectuada por la Dirección General de Casinos, en cuanto a que se autorice la suscripción de la Modificación de Contrato de Subarrendamiento y Arrendamiento, a celebrarse con la empresa HRU S.A.;

RESULTANDO: I) que el 13 de marzo de 2019 se suscribió el contrato de subarrendamiento y arrendamiento por el cual HRU S.A. dio en subarrendamiento y arrendamiento al Estado – Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos, determinadas áreas del Local de Uso Comercial "TA 1" que forman parte del Complejo Comercial denominado Montevideo Shopping Center, construido en la décimo octava sección judicial del departamento de Montevideo, padrón número 410.067 (cuatrocientos diez mil sesenta y siete) con frente a las calles Teniente General Galarza, Dr. Luis Bonavita y Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera, y todos los bienes muebles, bienes incorpóreos e instalaciones, incluido el equipamiento de juego necesario para la explotación de la Sala de Esparcimiento Montevideo Shopping, entre otras obligaciones;

II) que el plazo del subarrendamiento y arrendamiento es hasta el 26 de junio de 2032, condicionado a los términos del contrato de arrendamiento celebrado entre Shopping Centers S.A. y HRU S.A.;

III) que la empresa subarrendadora y arrendadora solicitó el 17 de junio de 2025 que se modifique el contrato de subarrendamiento y arrendamiento precitado, entregando una superficie específica de la Sala (260 mts²) que surgen del plano adjunto, a cambio de reconfigurar el espacio y realización de mejoras en el área gastronómica. Así como también se constituye una obligación modal consistente en destinar el 50% (cincuenta por ciento) de la disminución del precio del arrendamiento a Shopping Centers S.A. a acciones de responsabilidad social, con asociaciones civiles y/o fundaciones que tengan vínculo con el Estado a indicación de la Dirección General de Casinos;

IV) que la Dirección General de Casinos con el análisis previo y visto bueno de sus servicios competentes, compartió lo expresado, entendiendo que dicha modificación redundará en beneficio del Estado, incrementando el flujo de clientes y por tanto el aumento en la recaudación;

CONSIDERANDO: I) que en esta instancia corresponde autorizar la suscripción de la modificación del contrato, en los términos expresados por el

ASUNTO 0134


DPA-MR

Tribunal de Cuentas, ya que las razones para la modificación propuesta redundan en el beneficio estatal y de sus cometidos;

II) que el Tribunal de Cuentas no ha realizado observaciones a la modificación propuesta;

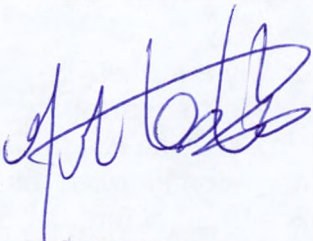
ATENTO: a lo expuesto precedentemente, a lo dispuesto por el Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), Decreto N° 150/012, de 11 de mayo de 2012;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

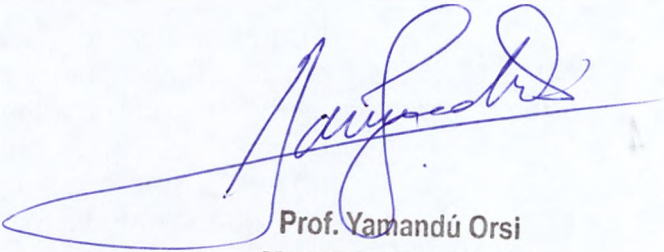
RESUELVE:

1º) Autorízase la suscripción de la modificación del contrato de subarrendamiento y arrendamiento por parte del Director General de Casinos, a celebrarse entre la Dirección General de Casinos y la empresa HRU S.A, de acuerdo al proyecto que luce adjunto y forma parte integrante de la presente Resolución.

2º) 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.



Gabriel Oddone
Ministro de Economía y Finanzas



Prof. Yamandú Orsi
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

(Proyecto)

Nº.....- MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO.- Por H.R.U. S.A. con el ESTADO - Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos.- En la ciudad de Montevideo, el díadede, ante mí Escribano autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:**, titular de la cédula de identidady....., titular de la cédula de identidad....., ambos con domicilio a estos efectos en igual lugar que su representada, quienes comparecen a este otorgamiento en calidad de....., en nombre y representación de la sociedad **H.R.U. 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:** Fernando Ernesto ESTÉVEZ PERRONE, titular de la cédula de identidad número 3.527.194-5, 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: I)** En escritura pública, autorizada en la ciudad de Montevideo el día 13 de marzo de 2019 por el Escribano Daniel Baratta, la sociedad H.R.U. S.A. y el Estado (Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos) en el marco del Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales celebraron un contrato de Subarrendamiento y Arrendamiento que tuvo por objeto: ciertas áreas del Local de Uso Comercial "TA 1", que forman parte del Complejo Comercial denominado "Montevideo Shopping Center", construido en el terreno

sito en la décimo octava sección judicial del departamento de Montevideo, empadronado con el número 410.067(cuatrocientos diez mil sesenta y siete), con frente a las calles Teniente General Galarza, Dr. Luis Bonavita y Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera; los bienes muebles, bienes incorporeales e instalaciones, incluido el equipamiento de juego necesario; y los servicios de control, seguridad, vigilancia, mantenimiento, conservación y limpieza en el local arrendado para la explotación de la Sala de Esparcimiento Montevideo Shopping, cuya explotación está a cargo la Dirección General de Casinos, con plazo hasta el 26 de junio de 2032. II) En el expediente administrativo número 2025-5-13-000406, compareció HRU S.A. con una propuesta que, a su entender, considera estratégica para optimizar el funcionamiento y redundaría en la rentabilidad de la sala de juego ubicada en el Montevideo Shopping Center y que surge del propio centro comercial, la que representa una oportunidad significativa para fortalecer la posición comercial de la sala de juego, mejorando la experiencia del cliente. La propuesta consistente en que la Dirección General de Casinos prescinda de una superficie de doscientos sesenta metros cuadrados los que, a criterio de HRU S.A., habrán de permitir una reconfiguración del espacio, la relocalización de máquinas de juego y la realización de mejoras en el área gastronómica. Argumenta que la superficie a ceder afecta únicamente al sector denominado de "Baja denominación", que cuenta con un parque de 52 máquinas de azar (que representan el 9% del total), de las cuales solo 18 alcanzan un nivel de ocupación promedio que amerita su traslado, donde se espera una mejora en su rendimiento debido a mayor visibilidad y accesibilidad. Añade que la cesión del espacio al centro comercial permitirá viabilizar el ingreso de una marca internacional de primer

nivel, lo cual no sólo contribuiría a incrementar el flujo de visitantes, sino que también reforzaría su posicionamiento como destino comercial de referencia, potenciando la sinergia con el resto de las instalaciones del complejo. La propuesta implicaría para HRU S.A. una rebaja en el precio del alquiler que hoy abona al centro comercial, razón por la cual y por un plazo cierto y a determinar, manifiesta estar dispuestos a orientar parte de ese ahorro a acciones de responsabilidad social. **III)** A fojas 8 y 9 del citado expediente, se pronunció el Área Comercial indicando que las áreas, que se pretende ceder, fueron incorporadas por la arrendadora con la conformidad de la Dirección General de Casinos durante el año 2013 con el fin de dotar al establecimiento de una zona con Slots seleccionados para clientes "VIP" de alto poder de juego; configurando los mencionados Slots para juego de alta denominación monetaria en moneda nacional. Para ello, la arrendadora realizó una inversión en materia de acondicionamiento, colocando el principal bar del establecimiento y elaboración gastronómica en esa zona. El Área Comercial, tras detallado estudio, informa que desde su implementación dichas áreas han sufrido una gran disminución de la producción con el transcurso del tiempo y concluye que: ese sector es de escasa productividad comercial y, atendiendo los argumentos presentados por la arrendadora HRU S.A de realizar mejoras en el área gastronómica o que la cesión signifique un fortalecimiento comercial de la Dirección General de Casinos en el Montevideo Shopping, comparte la reconfiguración del establecimiento de juego. **IV)** A fojas 74 y siguientes, en el dictamen número 359/025, la Asesoría Letrada se pronunció respecto a si la modificación proyectada es viable del punto de vista jurídico. Primeramente, citando la doctrina vernácula, señala que hay consenso en torno a la

posibilidad que tiene la Administración de modificar los contratos que ha celebrado, mediando interés público para ello, estableciéndose como elementos fundamentales de análisis: los modos por los cuales puede operar, los motivos, los fines y los límites, elementos todos que en su conjunto condicionarán la legitimidad de una eventual modificación. Adiciona que, en el caso de marras, la modificación del contrato tiene un mero alcance espacial, manteniendo el arrendador las mismas obligaciones que motivaron la contratación originaria, no se encuentran en juego derechos de terceros, lo que allana el camino hacia una respuesta positiva. Sumado a ello y considerando las razones que llevaron a la incorporación de las áreas que nos ocupan, puede concluirse de lo que informa el Área Comercial que, a la fecha, el objetivo primigenio no se cumple, lo que vinculando con las obligaciones que se compromete a asumir la empresa en el marco del contrato, referidas a la reconfiguración del espacio arrendado y realización de mejoras en el área gastronómica, se satisface el cometido principal del Organismo, que es la explotación de juegos de azar de Casinos y Salas de Esparcimiento en forma directa (sea a través del Sistema Tradicional de explotación o el Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales), prestando un servicio de alta calidad en la materia. Todo con el objetivo de contribuir a la recaudación estatal en forma directa y complementar las inversiones de origen privado en materia turística y/o comercial en los sectores de interés nacional y/o departamental, con la explotación directa de Juegos de Azar de Casinos y Salas de Esparcimiento. En segundo término, la Asesoría Letrada se expidió respecto de la virtualidad de modificar o no el precio del contrato en atención al negocio jurídico proyectado, concluyendo que no se verificaban las

condicionantes que habilitan ello, teniendo en cuenta los criterios asumidos por las partes y avalados por los organismos correspondientes. Basándose en lo informado por el Área Comercial y lo precedentemente expuesto, la presente modificación no requiere de una modificación del precio del arriendo para su contemplación en las obligaciones recíprocas que asumen las partes, no obstante lo cual, si la empresa HRU S.A. propone la disminución de las áreas dadas en arriendo y la Dirección General de Casinos continuara abonando el precio como hasta el presente, se impone la necesidad de resolver si lo que propone aquélla para recomponer el sinalagma obligacional puede mirarse por la Administración como equivalente en el marco de un contrato oneroso conmutativo; lo cual así lo ha considerado el Área Comercial (fojas. 9). Por último y para el caso que la Administración considere de recibo el planteo de la empresa HRU S.A., consistente en destinar parte del ahorro que obtiene producto de las áreas que devolvería a su arrendador, a acciones de responsabilidad social. Dado que dichas acciones no forman parte del parquet competencial de la Dirección General de Casinos, las mismas no pueden erigirse como contracara de una obligación asumida por ésta en el marco de una relación contractual. Más allá de eso, partiendo de la base que la empresa misma lo propone bajo la perspectiva de un ahorro que le generará el no arrendamiento al centro comercial de las áreas que otorga a la Dirección General de Casinos en sub arriendo, sería jurídicamente viable que HRU S.A. asumiera una obligación modal en tal sentido. **V)** En función de ello, la Dirección General propuso plasmar lo intercambiado a través de una obligación modal, en los siguientes términos: "HRU S.A. destinará un monto equivalente al 50% de la disminución del precio del arriendo en atención a la presente

modificación del contrato con la Dirección General de Casinos a acciones de responsabilidad social empresarial a asociaciones civiles y/o fundaciones que tengan convenios o cualquier otra vinculación con Organismos Estatales de carácter social, a indicación de la Dirección General de Casinos y por el plazo del vencimiento del contrato de arrendamiento con el propietario. Dichas acciones se realizarán como mínimo con carácter trimestral y deberán acreditarse de manera fehaciente ante la DGC" y le confirió vista a la citada empresa. **VI)** Por su parte, HRU S.A. aceptó los términos de la estipulación limitando temporalmente la obligación, la que no podrá extenderse más allá del día 30 de abril de 2029. **VII)** Por Resolución de fecha de.... de....., previa intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas, el Poder Ejecutivo autorizó a la Dirección General de Casinos a formalizar la presente Modificación de Contrato de Subarrendamiento y Arrendamiento. **SEGUNDO:**

Consentimiento – Objeto.- En este acto el ESTADO - Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos y la sociedad H.R.U. S.A., acuerdan que la primera se obliga a restituir a la segunda: doscientos sesenta metros cuadrados del Local de Uso Comercial "TA 1", que forman parte del Complejo Comercial denominado "Montevideo Shopping Center", construido en el terreno sito en la décimo octava sección judicial del departamento de Montevideo, empadronado con el número cuatrocientos diez mil sesenta y siete (410.067); áreas que surgen del plano, de fecha mayo de 2025, que las partes suscriben y consideran parte integrante de esta modificación. La restitución de las aéreas se hará como máximo dentro de los cinco días hábiles, luego de celebrada la presente modificación de contrato. **TERCERO: Obligaciones a cargo de arrendadora.-** **I)** HRU S.A. se obliga, en contraprestación a las áreas que le

son restituidas, a realizar mejoras en el área gastronómica del establecimiento de juego que jerarquicen las mismas, tanto en lo que refiere su alhajamiento como a la incorporación de bienes que complementen los servicios que se brindan, entre ellos: Back cerrado con monta platos, mesada de trabajo y desbarase, pasaje posterior hacia barra, barra de 2 por 3,9 metros, sector de mesas y sillas para los clientes, celosía para brindar privacidad desde el Shopping. A dichos efectos, el área de alimentos y bebidas será trasladado a una zona con mayor visibilidad e integración con los clientes, lo que permitirá una mejor conexión con la sala principal, todo según las especificaciones y ubicación que surgen del plano adjunto que se identifica como "Anexo I" que forma parte integrante del presente. **II) Obligación modal:** Considerando que la restitución de las áreas determinadas en el objeto a la empresa HRU S.A., la que a su vez prescindirá de las mismas en favor del Complejo Montevideo Shopping Center, aparejándole un ahorro producto del no pago del arriendo respectivo de dicha área, asume en términos de obligación modal: destinar un monto equivalente al 50 por ciento del ahorro que por ese concepto se verifique, en el lapso que va desde la vigencia de la presente modificación hasta el 30 de abril de 2029, a acciones de responsabilidad social empresarial con destino a asociaciones civiles y/o fundaciones que tengan convenios o cualquier otra vinculación con Organismos Estatales de carácter social, a indicación de la Dirección General de Casinos. Dichas acciones se realizarán con carácter trimestral como mínimo y deberán acreditarse de manera fehaciente ante la Dirección General de Casinos. **CUARTO.- Vigencia.-** La vigencia de la presente modificación, quedará sujeta a la condición suspensiva de la suscripción de la Modificación de Contrato de Arrendamiento de local por

HRU S.A. y el arrendador "Shopping Centers (Uruguay) S.A." **QUINTO.-**

Ratificación.- Las partes ratifican en todos sus términos el contrato de Subarrendamiento y Arrendamiento celebrado el 13 de marzo de 2019 y la Declaratoria de fecha 13 de agosto de 2019, salvo en lo que expresamente se modifica en el presente documento. **Y YO EL ESCRIBANO AUTORIZANTE,**

HAGO CONSTAR QUE: **A)** Conozco a Fernando Ernesto Estévez Perrone.

No conozco ay, quienes me acreditan sus identidades mediante la exhibición de los documentos relacionados en la comparecencia.-

B) La presente escritura se autoriza conforme a la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha de de y a las resultancias del expediente número 2025-5-13-0000406. **C)** Del certificado notarial expedido por la

Escribanael dede enpapeles notariales de actuación de la Serienúmeros , surge que:(controles de HRU S.A.: su constitución, plazo, vigencia, inscripción de los estatutos, control de las publicaciones, domicilio, representantes, datos personales de los mismos, vigencia de los cargos, cumplimiento de la Declaratoria dispuesta por la Ley 17.904, control de lo dispuesto por la Ley 18.930, si correspondiere)

D) (Eventuales poderes)

E) Control del voto en las elecciones nacionales y balotaje.....

F) El señor Fernando Ernesto Estévez Perrone fue designado Director de la Dirección General de Casinos por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha 1 de marzo 2025, cargo vigente a la fecha, teniendo el mismo facultades suficientes para este otorgamiento.- **G)** Conforme al Certificado....., expedido por el Registro Nacional de Actos Personales, los directores o administradores de la parte arrendadora, no se encuentran inscriptos, a los

efectos de la Ley número 17.957 de 4 de abril de 2006 y su modificativa (deudores alimentarios). **H)** 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.- **I)** Esta escritura es leída por mí y las partes así la otorgan y firman expresando hacerlo con sus firmas habituales.- **J)** Esta escritura sigue inmediatamente a la númerode....., extendida el díade, del folioal folio