

**No. ... MODIFICACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Por HÍPICA RIOPLATENSE URUGUAY S.A con ESTADO, (Ministerio de Economía y Finanzas Dirección General de Casinos).- -----**

En la ciudad de Montevideo, el día ..... de ..... de dos mil diez, ante mí Escribana autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE:** Los señores ....., titular de la cédula de identidad número ..... y el señor ....., titular de la cédula de identidad número ....., en calidad de apoderados, en nombre y representación de la sociedad **HÍPICA RIOPLATENSE URUGUAY S.A.**, R.U.T. número 21457578.0013, con domicilio en José María Guerra No. 3540, de esta ciudad.- **POR OTRA PARTE:** El señor Anthony Javier CHÁ MAIDANA, uruguayo, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 2.517.343-2, 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 especial en el edificio número 1525 de la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja de esta ciudad.- **Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE MI PROTOCOLO DICEN QUE: PRIMERO.- ANTECEDENTES:** 1.1.- Por escritura de fecha 1 de noviembre de 2002, autorizada por la Escribana Yolanda Sangurgo, la sociedad KALTE S.A. en trámite de cambio de nombre por Hípica Rioplatense Uruguay Sociedad Anónima, dio en subarrendamiento al Estado - Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos: las siguientes áreas mínimas: 1.344 metros de uso exclusivo y 435 metros de uso común que forman parte del inmueble ubicado en la primera sección judicial del departamento de Montevideo, empadronado con el número 7543, con frente a

la Avenida 18 de Julio números 1297 y 1299 y Yaguarón número 1367 por ser esquina, con destino a la explotación, por parte del Estado, de una Sala de Esparcimiento. Asimismo, dio en arrendamiento todos los bienes muebles, corporales e incorporales, incluido el equipamiento de juego, y todos los servicios periféricos necesarios para la citada explotación estatal.- **1.2.-** Con fecha 7 de octubre de 2003, se formalizó una modificación de dicho contrato, para adecuar algunas condiciones contractuales a la concreta disponibilidad de las áreas arrendadas, cuyas dimensiones fueron afectadas en el proceso de adaptación del bien al destino pactado. **1.3.-** En el mes de marzo de 2007, la arrendadora ofreció en arrendamiento a la Dirección General de Casinos, nuevas áreas de uso exclusivo, con destino a la ampliación de la Sala de Esparcimiento estatal, antes citada. Asimismo, propuso proveer todos los bienes y servicios necesarios para el funcionamiento del establecimiento, en su nueva configuración. **1.3.1.-** Con fecha 11 de octubre de 2007, se celebró una Modificación de Contrato en los siguientes términos: La sociedad HÍPICA RIOPLATENSE URUGUAY SOCIEDAD ANÓNIMA y el ESTADO - Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos acordaron incorporar al objeto del Contrato de Arrendamiento suscrito el 1 de noviembre de 2002, modificado en lo pertinente el 7 de octubre de 2003, los siguientes bienes: 1.- Las áreas aproximadas de: a) 265 metros de uso exclusivo y 101 metros de uso común, ubicados en Planta Baja; b) 58 metros de uso exclusivo, ubicados en Entre Piso, los que en el citado contrato eran de uso común de las partes y c) 345 metros de uso exclusivo, ubicados en el Primer Piso, que forman parte del edificio sito en la primera sección judicial del departamento de Montevideo,

empadronado con el número siete mil quinientos cuarenta y ocho (7.548), con frente a la calle Yaguarón número 1377, que se indican en el plano, de cuatro láminas, levantado por los Arquitectos Amato – Ferluga el 26/06/07; 2.- Todos los bienes muebles, instalaciones y servicios similares a los previstos en los literales B), C) y D) de la cláusula Primera del contrato de fecha 1 de noviembre de 2002.- **1.3.2.-** Se pactó que la arrendadora debía proporcionar a la arrendataria, con anterioridad al **31/12/007**, la cantidad de 182 nuevos puestos de juego, que constituían el 50% de la cantidad existente a la fecha de celebración de la citada Modificación.- **1.3.3.-** Respecto del precio, las partes acordaron que: a) La inclusión en el objeto del contrato de nuevas áreas, no generaba ninguna alteración del precio del contrato original, b) Por las demás prestaciones a cargo de la arrendadora, si el resultado de aplicar al ejercicio anual 2007-2008, la fórmula:  $VF - CV \pm FPP - P$ , era mayor que el que surgía del mismo indicador correspondiente al año inmediato anterior, medidos ambos en dólares estadounidenses, el precio a abonar por la Dirección General de Casinos, resultante de lo dispuesto por aplicación del numeral 2.2 de la cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento de fecha 01/11/002, exclusivamente para el año 2007-2008, se incrementaría en la forma y condiciones que se indican a continuación: Por cada 1% (uno por ciento) de incremento registrado y hasta un 38 % (treinta y ocho por ciento), al citado precio se le agregaría la suma, en dólares estadounidenses resultante de la siguiente fórmula:- -----

“(VF – CV  $\pm$  FPP – P) (0,001 x n) + I.V.A” -----

07-08 07-08 07-08 07-08

$n$  = coeficiente, tomado en valores absolutos, de incremento del indicador  $VF - CV \pm FPP - P$ , registrado en el año 2007-2008 respecto del año 2006-2007 que, en ningún caso, podía ser superior a 38.- Por ejemplo, si el porcentaje de incremento fuera del 15 %, el coeficiente a aplicar es igual a 15.- En consecuencia, si no se registraba incremento del mencionado indicador en el año 2007-2008, respecto del año 2006-2007, no se aplicaría esta fórmula y el precio por concepto de arrendamiento de bienes muebles y demás servicios, sería el que surge del numeral 2.2. de la cláusula Cuarta del Contrato de fecha 1 de noviembre de 2002.- Si por el contrario, se registraba un incremento superior al 38 %, ambas partes acordaron limitar a 38, la incidencia del mismo, en la fórmula expresada en esta cláusula, que es el máximo valor admitido para  $n$ , no teniéndose en cuenta a estos efectos, un incremento mayor. **1.3.4.-** La parte arrendadora renunció a cualquier reclamo por el eventual derecho que pudiera considerarse que tuviere, a extender a un año el lapso de comparación de la incidencia de la inversión, con relación al año inmediato anterior, por el hecho de entregar las nuevas máquinas de azar luego de iniciado el período anual correspondiente, pactándose que esa comparación, como surge de la fórmula del precedente literal b) del numeral 1.3.3 de esta cláusula, se realizaría hasta el 30/06/08.- **1.3.5.-** De devengarse un crédito a favor de la arrendadora, por la aplicación de la fórmula del precedente literal b) del numeral 1.3.3, el pago correspondiente debía realizarse en los primeros 15 días del mes de julio de 2008, a través del SIIF, salvo que a esa fecha, la arrendadora no hubiese cumplido con entregar a la arrendataria, las nuevas áreas en condiciones de funcionamiento para el destino pactado. En este

último caso, el pago quedaba suspendido, hasta que la arrendadora cumpliera con la entrega de esas áreas, en las condiciones pactadas.- **1.3.6.-** Para el cálculo del precio correspondiente al período anual, 2008-2009 y subsiguientes, se aplicaría únicamente la fórmula prevista en el numeral 2.2 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento de fecha 01/11/002, para lo cual no se tendría en cuenta, al determinar el monto de P.A.A para el cálculo de ese precio, correspondiente al año 2008-2009, la suma que eventualmente resultare como complemento de precio por el año 2007-2008, sino exclusivamente el precio abonado por ese ejercicio de acuerdo al contrato original.- **1.4.-** Con fecha 11 de diciembre de 2007, el Área Comercial informó que "... se cumplió con la entrega de las 182 unidades de juego..." (fojas 181 del expediente 217/2007).- **1.5.-** Con fecha 9 de marzo de 2009, el Área de Administración Financiera, informó que el complemento de precio generado, exclusivamente para el período 2007-2008, asciende a la suma de U\$S 954.471 más IVA, no obstante el pago de ese crédito, quedaría suspendido hasta que la arrendadora cumpliera con la entrega de las áreas establecidas, en las condiciones pactadas (fojas 46 a 50 del expediente 217/2007 Anexo 7).- **1.6.-** Con fecha 28 de abril de 2008, la empresa arrendadora presenta escrito en el que da cuenta del inicio de las obras de ampliación de la Sala de referencia y que "La demora en el inicio ... se ha debido a dificultades en la desocupación de alguno de los locales de la Galería. Si bien aún no se ha liberado el total de las áreas objeto de la ampliación, a efectos de no dilatar aún más su realización hemos dado inicio a las obras" ( fojas 1 del expediente 217/2007 Anexo 6.- **1.7.-** Con fecha 29 de mayo de 2008, la Dirección General

dispuso conferir vista a la empresa Hípica Rioplatense Uruguay S.A de dichas actuaciones, indicando oportuno destacar que: " 1) las obras de ampliación actualmente propuestas por esa firma difieren notoriamente del proyecto que fuera en su momento aprobado y sometido a la correspondiente intervención sin observaciones del Tribunal de Cuentas de la República y asimismo resuelto favorablemente por parte del Poder Ejecutivo; 2) que los extremos precedentemente reseñados no responden al objeto del contrato originalmente proyectado, mas bien lo modifican y en caso de ser mantenidos derivarían inevitablemente en una modificación contractual" (fojas 5, expediente 217/2007 Anexo 7).- **1.8.** En ese contexto, con fecha 17 de setiembre 2008, la empresa arrendadora presentó una propuesta alternativa, pretendiendo sustituir con la misma, el proyecto original en base al cual se celebró la modificación de contrato de fecha 12 de octubre de 2007.(fojas 23 y 24 del expediente 217/2008 Anexo 7).- La consideración de esa propuesta, teniendo en cuenta la estructura de la modificación contractual a la que refiere, exigió que se replanteara el proyecto de explotación de la sala de juego de referencia y que la Administración se expidiera, si la nueva propuesta lograba recomponer integralmente la situación pactada originalmente en la modificación de contrato de referencia, a satisfacción de los respectivos técnicos del Organismo y de la Dirección General o, por el contrario, si la misma sólo cumplía parcialmente con ese objetivo. En el primer caso, debía determinarse si la aceptación de la nueva propuesta operaba como el cumplimiento de la condición suspensiva a que quedó sujeto el pago del precio único y especial antes citado. En el segundo caso, quedaba la posibilidad de incluir en la negociación respectiva

esa situación, en el marco del ordenamiento jurídico vigente, compensando a través de ella, parcial o totalmente, eventuales perjuicios que el Estado pudiese padecer, a raíz de la imposibilidad de la arrendadora de cumplir con su compromiso de entrega de la totalidad de las áreas de referencia.- **1.9.-** En la citada nota de fecha 17 de setiembre 2008, la empresa arrendadora presentó un escrito en el que expresa que, le es imposible cumplir con lo acordado y que del proyecto original, **no entregaría las siguientes áreas:** 64 metros de uso exclusivo de la Dirección General de Casinos (no especificando en que nivel), 21 metros de uso común, ubicados en planta baja y 25 metros de uso exclusivo de la Dirección General de Casinos.- Aclara que se entregarían: 33 metros ubicados en un entepiso a construirse, con destino a oficinas y 110 metros ubicados en planta baja, Refiriéndose al alcance de las modificaciones, establece que, la diferencias con el proyecto original, serían 89 metros menos de uso exclusivo y 37 metros menos de uso común.- **1.10.-** Con fecha 2 de octubre de 2008 (fojas 26 del citado expediente), se expide la División Arquitectura indicando que, según los planos presentados, surgiría un déficit de 180 metros de uso exclusivo en planta baja y un déficit de aproximadamente 66 metros de uso común en: acceso de personal, baños públicos, rampa de evacuación, ½ de escalera de entepiso a planta alta y se reducen dependencias de Gerencia de 58 metros a 33 metros. Asimismo agrega, que es necesario que se presente un Proyecto Arquitectónico Completo, puesto que el anteproyecto es viable, pero ha cambiado el objeto del contrato suscrito. Asimismo expresa que, de concretarse el mismo, debe presentarse un cronograma de obras.- **1.11.-** Con fecha 14 de octubre de 2008 (fojas 28 del

citado expediente) el Área Comercial, indica que la reducción de 180 metros en planta baja redundaría en una menor recaudación, pues significa la pérdida de 18 unidades de juego en ese sector.- **1.12.-** En un contrato con el contenido y particularidades del que ya fue modificado y nuevamente se pretende modificar, no puede desconocerse lo que es uno de sus aspectos fundamentales, que es la potencialidad de este tipo de contratos, insertos en el denominado Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales para atender la dinámica de la complementación de obligaciones recíprocas de ambas partes a lo largo del extenso lapso previsto como plazo del mismo. Así, su cláusula Cuarta, al prever un mecanismo de ajuste anual, vinculado a la variación del valor de un indicador de la Sala ocurrida en los dos años anteriores al que corresponda el cálculo del precio, permite que todos los avatares normales de la ejecución del contrato, sean contemplados correctamente para ambas partes contratantes. Ejemplo de ello, serían los aspectos normales claramente contemplados en el contrato, como ser: el incremento gradual de los bienes arrendados, cualquiera sea su naturaleza; la sustitución de aquellos que se considere necesario quitar del servicio o la introducción de nuevos elementos que la innovación tecnológica haga surgir y que, en todos los casos, existan razones fundadas a criterio de la Dirección General de Casinos, para su inserción en la explotación que realiza. En este caso, la citada Modificación de Contrato suscrita el 11 de octubre de 2007 fue posible, ya que implicó el incremento, simultáneamente, de un 50% de las áreas y puestos de juego arrendadas, pues si se hubiera proyectado que dichas ampliaciones operaran de forma gradual a lo largo de uno o dos



períodos de la ejecución del contrato vigente, no hubiera existido causa legítima para modificar el contrato, así como tampoco acordar en abonarle a la arrendadora, un precio adicional al ya pactado, por la sencilla razón, precisamente, que esa situación de gradual inversión, conforme a lo expresado, ya se encuentra contemplada en el contrato original, a todos sus efectos. **1.13.-** La arrendadora, se vio imposibilitada de obtener la totalidad de los bienes que se comprometió a arrendar a la Dirección General de Casinos y propuso una nueva modificación contractual para lo cual presentó un nuevo y parcial proyecto de áreas a dar en arrendamiento; tal situación obligó a analizar las consecuencias de ese incumplimiento.-Teniendo en cuenta que, el objeto de la modificación contractual de 11 de octubre de 2007, fue incorporar al objeto del contrato original, en primer lugar, nuevas áreas y, en segundo lugar, los bienes muebles y servicios periféricos correspondientes, destacándose particularmente entre esos muebles, 182 nuevos puestos de juego, el tratamiento de ambas obligaciones en la citada modificación de contrato, fue diferente pues, para las nuevas áreas, se acordó que la incorporación de las mismas no alteraba la ecuación económica del contrato, mientras que, la introducción de los 182 puestos de juego, generaba la posibilidad eventual, de obtener un crédito producto de un sobreprecio en base a una serie de condiciones, crédito que efectivamente se generó.- Si bien se ha producido el incumplimiento parcial de una parte de la obligación asumida en la respectiva modificación del contrato, por la no entrega, de la totalidad de las áreas comprometidas, la consideración de esa situación debe hacerse, en función del referido contexto y de la valoración que, en su momento, se le otorgó a la

incorporación de esas nuevas áreas. En ese contexto, con los elementos incorporados a obrados, no resultaron aplicables directamente al caso, las disposiciones contenidas en el contrato original relativas al incumplimiento de las obligaciones contractuales, pues previó que la cesión del uso y goce de esos bienes, no hacía variar la cláusula de precio de contrato original de 1º. de noviembre de 2002 y porque se previó que el pago de la eventual contraprestación especial, antes analizada, está sujeta a condición suspensiva, consistente en la entrega de la totalidad de las nuevas áreas comprometidas. Si de las propias manifestaciones de la arrendadora, surgía que la condición citada no se cumpliría, porque existían determinados hechos que le impedían obtener el uso y goce de los bienes, para luego subarrendarlos a la Dirección General de Casinos, era evidente que la condición pactada, que era válida, nunca podía producirse, por lo que, en ese marco contractual, no era posible pagarle a la arrendadora, el importe resultante de la aplicación de la modificación de contrato otorgada en el año 2007.- **1.14.-** Con fecha 26 de febrero de 2009, la Dirección General cometió a las Áreas de Administración Financiera, Comercial y Administración General - División Arquitectura, “ la determinación y cuantificación de la incidencia que tendrá en la rentabilidad de la Sala, la alteración del Proyecto original de ampliación que Hípica Rioplatense Uruguay S.A. se había obligado a entregar, a efectos de proponer, ulteriormente, a dicha firma, compensar tal incidencia en el crédito pendiente de pago.- **1.15.-** Con fecha 17 de marzo de 2009, las Áreas de Administración Financiera, Comercial y General – División Arquitectura, informaron que, visto la imposibilidad de la parte arrendadora de entregar 180 metros cuadrados de

uso exclusivo de la Dirección General de Casinos, de los 668 metros comprometidos y teniendo en cuenta, que ello implica que no se recibirán el 26,946% de las áreas, aconsejaron que: se mantuviera el efecto suspensivo pactado en la cláusula tercera de la Modificación del Contrato, hasta tanto se recibieran las áreas correspondientes a la nueva propuesta, conjuntamente con 14 nuevas máquinas localizadas en el nivel planta alta y se detraiga un 26,946% del monto del crédito que debía haber recibido la arrendadora.- **1.16.-** Con fecha 20 de marzo de 2009, la Dirección General aceptó la alteración del proyecto original presentado por la firma Hípica Rioplatense Uruguay S.A, conforme a los términos que surgen de su nueva propuesta. Asimismo, compartiendo el citado informe técnico, dispuso que se descontara del monto del crédito que tiene a su favor la arrendadora, o sea la suma de U\$S 954.471.00, la cantidad de U\$S 257.192.00, importe éste, proporcional a la diferencia de las áreas que no se recibirán y que equivale a un 26,946%, abonándose el mismo una vez que el Poder Ejecutivo, aprobara la modificación del contrato y se recibieran de conformidad las obras y bienes comprometidos. Del referido acto, dispuso conferir vista a la parte arrendadora.- **1.17.-** Con fecha 30 de marzo de 2009, la parte arrendadora presenta escrito en el que realiza una serie de apreciaciones.- En primer lugar, que el acto administrativo que se notifica, tiene un doble contenido, acepta la propuesta de modificación del proyecto original y propone descontar de la contraprestación especial generada, una suma como compensación por los metros cuadrados que la arrendataria recibirá de menos según el nuevo proyecto.- A continuación expresa que, se opone en forma absoluta y terminante a la propuesta de

“compensación”, pues a su entender el pago de dicha suma tiene su “causa” exclusivamente en la realización de una inversión igual o superior al 50% de las unidades de juego existentes, la que se hizo efectiva al 31 de Diciembre del año 2007 con la incorporación de 182 slots, por lo que Hípica Rioplatense Uruguay S.A, ha cumplido en su totalidad con las obligaciones a su cargo, que le dan el derecho a ser acreedor a la contraprestación especial oportunamente acordada con la Dirección General de Casinos y debidamente aprobada por el Poder Ejecutivo.- **1.18.-** Con fecha 27 de abril de 2009, tres de las Áreas del Organismo, las Áreas de Administración Financiera, Comercial y General – División Arquitectura informan que, del cotejo entre los planos y valores acordados en la Modificación de Contrato suscrita el 11 de octubre de 2007, que obran a fojas 168 y 169 del expediente 217/2007 y la nueva propuesta cuyos planos obran a fojas 20 y 21 del expediente 217/2007 Anexo 7, surge una reducción de al menos 180 metros cuadrados en las áreas de uso exclusivo de la Dirección General de Casinos, razón por la cual aconsejaron, el decremento porcentual que debía aplicarse a la suma a abonarse.- Concluyendo que no corresponde discutir sobre este punto, dado que las cifras indicadas surgen de los propios documentos aportados y convalidados por la arrendadora.- **1.19.-** Con fecha 25 de mayo de 2009, la parte arrendadora presenta escrito en el que manifiesta que, viene a ampliar la propuesta realizada el 30 de marzo de 2009 y a solicitar la recepción definitiva de las obras de ampliación de la Sala 18 de Julio y el pago de la contraprestación especial generada, conforme a la modificación de contrato suscrita el 11 de octubre de 2007, realizando una serie de consideraciones: a) Mantiene en

todos sus términos los argumentos respecto a que se han cumplido en su totalidad las obligaciones a su cargo, que constituían la contrapartida del citado pago especial, así como el rechazo del planteo de compensación por la entrega de menor cantidad de metros cuadrados, prevista en el proyecto definitivo de ampliación de la Sala, b) Propone que, además de incorporar catorce unidades de juego de última generación, entregar ocho unidades mas de juego, alcanzando un total de veintidós nuevas unidades, las que según sus manifestaciones estarían compensando una eventual pérdida de recaudación generada por la ubicación en planta baja, de un número de máquinas de azar menor al previsto, c) Solicita que, se acepte la propuesta de incorporación de veintidós unidades mas de juego, se proceda a la recepción de las obras de ampliación de la Sala de Esparcimiento 18 de Julio, se disponga el pago de la contraprestación especial y se conceda un plazo para la incorporación de las nuevas unidades de juego, en particular en lo referido a las ocho que se ofrecen en esa instancia.- **1.20.-** Con fecha 28 de mayo de 2009, el Área Comercial informa que la incorporación de veintidós unidades de juego más, compensaría la pérdida generada por la imposibilidad de instalar veintiocho unidades en planta baja, sugiriendo que se otorgue un plazo de 180 días para la instalación de ocho unidades nuevas, a ser seleccionadas por la Dirección General.- **1.21.-** Con fecha 29 de mayo de 2009, se expidieron tres de las Áreas del Organismo, Comercial, de Administración Financiera y Administración General – División Arquitectura, las cuales analizaron la nueva propuesta realizada por la arrendadora, expidiéndose en los siguientes términos: a) que las obras realizadas a dicha fecha, estarían en condiciones de

ser recibidas, indicando que debería solicitarse a los servicios competentes del Organismo el control respecto de las condiciones de funcionamiento, exigidas por el contrato firmado oportunamente, b) que luego de recibidas las obras, debía abonarse parte del crédito generado por la incorporación de 182 puestos de juego, antes del 31 de diciembre de 2007, conforme al criterio sustentado por dichas Áreas, en informe de 27 de abril de 2009, o sea la suma de U\$S 697.279.00. y c) que "... con expreso carácter compensatorio...", procediendo a la entrega de: "... ocho unidades mas de juego de última generación...", "... la concreción de las obras referidas a la dotación de una sala de descanso separada del área de trabajo, para los funcionarios de CCTV, y la separación del Centro de Cómputos en dos sectores independientes.....; todo ello dentro de un plazo no mayor de 180 días como expresa el Área Comercial en su informe precedente, no tendríamos objeciones para que se libere el pago equivalente al monto de la detracción anterior .....", o sea la suma de U\$S 257.192.00.- **1.22.-** Con fecha 2 de junio de 2009, la Dirección General, dispuso otorgar vista del citado informe, a la parte arrendadora, la que prestó su conformidad, solicitando: a) Se recepcionen las obras realizadas, b) se disponga el pago de la suma de U\$S 697.279 y c) Una vez incorporadas a la Sala las ocho unidades más de juego de última generación y concluidas las obras de dotación de una sala de descanso separada del área de trabajo para uso de los funcionarios de CCTV y la separación del Centro de Cómputos en dos sectores independientes, se disponga el pago de U\$S 257.192.- **1.23.-** Con fecha 8 de junio de 2009, la Dirección General, aceptó la contrapropuesta presentada por la parte arrendadora, con expreso carácter compensatorio.-

**1.24.-** Con fecha 29 de junio de 2009, se expidió el Área Jurídica, realizando una serie de precisiones a lo actuado: a) Conforme a lo propuesto por la parte arrendadora a fojas 65 y 66 y a lo informado por el Área Comercial a fojas 67, las unidades de juego a incorporar, serían 22 y no 8 como se indica en dicho informe. b) La realización de las obras, que ahora se aconseja que se realicen a modo de "compensación" y como presupuesto previo para el pago del saldo del crédito a abonar a la arrendadora, son parte de las obligaciones de cargo de la misma, conforme al contrato original y que los mismos técnicos que ahora aconsejan incluirlas con "expreso carácter compensatorio" y que se realicen en un plazo máximo de 180 días, informaron a fojas 64 y 64 vuelta, que respecto que dichas obras se han venido reclamando por los técnicos de la Dirección General de Casinos, desde hace un tiempo, sin que aún se hayan realizado, no existiendo plazo fijado para su ejecución y culminación.- Por lo tanto, el pago del saldo que quedaría pendiente, según lo aconsejado por dichos técnicos, quedaría habilitado con la entrega de 8 máquinas de azar y la realización de obras que, por las características del objeto del Contrato de Arrendamiento que la vincula con el Estado, la arrendadora ya está obligada a realizar.- En consecuencia, no existiría causa legítima para modificar el contrato, así como tampoco acordar en abonarle a la arrendadora, un precio adicional, ni aún por vía de una supuesta compensación, por la sencilla razón que esa situación de gradual inversión, como se expresara, ya se encuentra contemplada en el contrato original, a todos sus efectos. c) La arrendadora cumplió parcialmente con lo acordado, procediendo a la entrega en tiempo y forma, de 182 puestos de juego, lo que generó un crédito a su favor. No

obstante, el pago del mismo, está sujeto a la condición suspensiva de la entrega en condiciones de funcionamiento para el destino pactado de las áreas comprometidas, obligación que la arrendadora no pudo cumplir y cuyo cumplimiento parcial no es posible de absorber la fracción incumplida, en virtud de que la relación es precisamente opuesta, el incumplimiento parcial radica en el incumplimiento de la obligación asumida. d) La consideración de la propuesta presentada, exige que se replantee el proyecto de explotación de la sala de juego de referencia. e) De lo actuado no surgía: 1.-Informe del Área Comercial respecto de la organización de la Sala en su nueva configuración. 2.- Ratificación o rectificación de las unidades de juego que la empresa debe entregar, y en qué plazos.- 3.- Planos definitivos de las áreas que finalmente se dan en arrendamiento, con indicación de las áreas de uso exclusivo y las de uso común.- 4.- Memoria descriptiva de las obras que aún no se han realizado y las nuevas que se compromete a ejecutar, cronograma de las obras y plazo de ejecución total. f) La Administración al aceptar la nueva propuesta, debía expedirse respecto de si su aceptación lograba recomponer integralmente la situación pactada originalmente en la modificación de contrato de referencia o, por el contrario, si la misma sólo cumple parcialmente con ese objetivo y determinar si la aceptación de la nueva propuesta opera como el cumplimiento de la condición suspensiva a que quedó sujeto el pago del precio único y especial, retenido a raíz del incumplimiento de la parte arrendadora.- En tal sentido, debía tenerse presente el artículo 1416 del Código Civil que dispone: "El cumplimiento de la condición es indivisible, aunque el objeto de ella sea una cosa divisible. Cumplida en parte la condición, no hace nacer en parte la



obligación". Ese análisis imprescindible, permitiría arribar a una solución coherente, legítima y ajustada a derecho.- **1.25.-** Con fecha 20 de octubre de 2009, el Área Comercial informó que la composición del layout permitirá alcanzar los objetivos trazados en la propuesta. La misma, ya se vio compensada en una primera etapa con la generación de ganancias que superaron la estimación primaria realizada. De las veintidós unidades de juego comprometidas, ya se han entregado catorce de la marca Novamatic, restando entregar ocho unidades de la marca Williams, habiendo adjuntado cuadro conteniendo la ganancia generada en los 55 primeros días de funcionamiento, cifra superior a la sugerida previamente a retener.- Por último concluye que de acuerdo a las sumas informadas, desde el punto de vista comercial, no se ha perjudicado en absoluto al Estado.- **1.26.-** Con fecha 14 y 21 de octubre de 2009, el Área de Administración General – División Arquitectura, agregó los nuevos planos e informó que, se ha dado correcto cumplimiento a las tareas y suministros pendientes de la Ampliación de la Sala 18 de Julio por parte de Hípica Rioplatense Uruguay S.A., las obras se han concluido en su totalidad sin variaciones en cuanto a materiales y terminaciones y con idénticos criterios en materia de instalaciones de acondicionamiento con respecto del proyecto inicialmente aprobado, sobre el que se suscribiera oportunamente el contrato inicial, que ahora se debe modificar en función del menor metraje recibido.- **1.27.-** Con fecha 26 de octubre de 2009 la Dirección General, en base a los informes de las Áreas de Administración General - División Arquitectura y Comercial, consideró que la nueva propuesta ha aparejado el cumplimiento de la condición suspensiva a que quedó oportunamente sujeto el pago del precio

único y especial, retenido a raíz del incumplimiento de la parte arrendadora.-

**1.28.-** Elaborado el Proyecto de Modificación de Contrato respectivo, por parte del Área Jurídica, la Dirección General aprobó el mismo, dándole vista a la arrendadora, quien por nota de fecha ....., dio su consentimiento, sin objeciones que formular. **1.29.-** Con fecha ....., se expidió el Tribunal de Cuentas de la República, interviniendo el gasto, sin observaciones. **1.30.-** Con fecha ....., el Poder Ejecutivo autorizó a la Dirección General de Casinos a formalizar la Modificación de Contrato de Arrendamiento, que vincula a la misma con la empresa Hípica Rioplatense Uruguay S.A, de acuerdo al respectivo proyecto, que forma parte de la referida resolución.- **SEGUNDO:**

**Consentimiento - Objeto.-** Conforme a los antecedentes relacionados, las partes acuerdan modificar la cláusula SEGUNDA de la Modificación de Contrato de Arrendamiento suscrito el 11 de octubre de 2007, la que quedará redactada como se indica a continuación: "La sociedad Hípica Rioplatense Uruguay Sociedad Anónima y el Estado - Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos acuerdan incorporar al objeto del Contrato de Arrendamiento suscrito el 1 de noviembre de 2002 y modificado en lo pertinente el 7 de octubre de 2003, los siguientes bienes: **1.-** Las áreas aproximadas de: a) 173 metros de uso exclusivo y 67 metros de uso común, ubicados en Planta Baja; b) 42 metros de uso exclusivo y 14 metros de uso común, ubicados en Planta Entrepiso y c) 345 metros de uso exclusivo y 33 metros de uso común ubicados en Planta Primer Piso, que forman parte del edificio sito en la primera sección judicial del departamento de Montevideo, empadronado con el número siete mil quinientos cuarenta y ocho (7.548), con

frente a la calle Yaguarón número 1377 que se indican en el plano, de tres láminas, levantado por la División Arquitectura, en octubre de 2009, el que debidamente suscrito por las partes, integra este contrato.- **2.-** Todos los bienes muebles, instalaciones y servicios similares a los previstos en los literales B), C) y D) de la cláusula Primera del contrato de fecha 1 de noviembre de 2002.- **3.-** La cantidad de veintidós máquinas tragamonedas de azar, de las cuales la arrendadora ya entregó con anterioridad a este acto, catorce de ellas, de la Marca Novomatic y que ya se encuentran funcionando en la Sala, restándole la entrega de ocho máquinas de la Marca Williams que la arrendadora, suministrará en el plazo de ..... a contar de hoy (**fecha de celebración del contrato**).- **TERCERO: Entrega de las nuevas áreas.**- La arrendataria entregó las nuevas áreas arrendadas, las que según informe de fecha 21 de octubre de 2009 de la División Arquitectura de la Dirección General de Casinos, las obras de ampliación se han concluido en su totalidad sin variaciones en cuanto a materiales y terminaciones y con idénticos criterios en materia de instalaciones de acondicionamiento con respecto del proyecto inicialmente aprobado, sobre el que se suscribiera oportunamente el contrato de 11 de octubre de 2007, el que se modifica por el presente, en función del menor metraje recibido.- **CUARTO: Pago complemento precio.**- El Área de Administración Financiera de la Dirección General de Casinos, con fecha 9 de marzo de 2009, informó que el complemento de precio generado, exclusivamente para el período 2007-2008, según lo pactado en la cláusula TERCERA del contrato de fecha 11 de octubre de 2007 que hoy se modifica, asciende a la suma de U\$S 954.471 más IVA. No obstante, el pago de ese

crédito, quedó sujeto a la condición suspensiva de que la arrendadora cumpliera con la entrega de las áreas oportunamente ofrecidas, en las condiciones pactadas.- La Dirección General de Casinos, en base a los informes técnicos recabados, considera **que la aceptación de la nueva propuesta ha aparejado el cumplimiento de la condición suspensiva** a que quedó oportunamente sujeto el pago del precio único y especial, retenido a raíz del incumplimiento de la arrendadora.- En consecuencia, las partes acuerdan que: 1.- Habiéndose procedido a la entrega de las nuevas áreas ofrecidas y recepcionado de conformidad, las obras realizadas, el Estado procederá a partir de hoy (**fecha de celebración del contrato**) a abonar a la arrendadora, la suma de U\$S 697.279 (seientos noventa y siete mil doscientos setenta y nueve dólares estadounidenses).- 2.- El saldo o sea la suma de U\$S 257.191 (doscientos cincuenta y siete mil ciento noventa y un dólares estadounidenses) será abonado por el Estado a la arrendadora, cuando ésta cumpla con la obligación de incorporar a la Sala, las ocho máquinas de azar, Marca Williams, de última generación comprometidas en el numeral 3 de la cláusula PRIMERA del presente contrato.- La entrega de dichas unidades deberá realizarse dentro del plazo de 180 días a contar de hoy (**fecha de celebración del contrato**), quedando el pago de dicho saldo de precio, condicionado a la recepción de conformidad de dichos elementos de juego, por parte de los servicios técnicos de la Dirección General de Casinos.- El Estado abonará las sumas adeudadas mediante crédito por transferencia bancaria a través del Sistema Integrado de Información Financiera (S.I.I.F.).- **CUARTO.- Ratificación.**- Las partes ratifican en todos sus términos los contratos celebrados el 1 de noviembre de 2002,

modificado en lo pertinente el 7 de octubre de 2003 y el de 11 de octubre de 2007, salvo en lo que expresamente se modifica por el presente documento.- Y YO LA ESCRIBANA AUTORIZANTE HAGO CONSTAR QUE: **A)** Conozco a los comparecientes.- **B)** El presente contrato se autoriza conforme a la Resolución del Poder Ejecutivo de fecha ..... y a las resultancias del expediente de esta Unidad Ejecutora número 217/2007 Anexo 7 y sus agregados.- **C)** Del certificado notarial expedido por el Escribano ..... el ....., en papeles notariales de actuación Serie ... Números ....., surge que: Controles de la Sociedad HIPICA RIOPLATENSE URUGUAY S.A.. **D)** Los señores ..... comparecen a este otorgamiento en calidad de mandatarios, **E)** Según surge del citado certificado notarial expedido por el Escribano ....., por contrato celebrado el 24 de julio de 2007, Expal S.A dio en arrendamiento a HIPICA RIOPLATENSE URUGUAY SOCIEDAD ANONIMA, las áreas del padrón número 7548, que hoy se dan en subarrendamiento.- Del mismo documento surge que la arrendadora autorizó expresamente a la arrendataria a ceder o subarrendar parte del inmueble relacionado, a la Dirección General de Casinos, con destino a la explotación de una Sala de Esparcimiento; dicha autorización se mantendrá vigente durante todo el plazo del contrato de arrendamiento y las prórrogas pactadas.- **F)** El señor **Anthony Javier Chá Maidana**, fue designado Director de la Dirección General de Casinos por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha 1 de marzo de 2010, cargo vigente a la fecha.- En consecuencia, conforme al citado acto administrativo el firmante tiene facultades de representación de dicha Unidad Ejecutora del Ministerio de Economía y Finanzas.- **G)** No se controla el pago

de la Contribución Inmobiliaria respecto del inmueble subarrendado, en virtud de que las partes intervinientes en el presente contrato, no son las obligadas al pago de dicho impuesto.- **H)** La suscrita Escribana es funcionaria de la Dirección General de Casinos, por lo que la presente intervención está comprendida en lo dispuesto por los artículos 362 y 365 del Decreto – Ley 14.189 y demás normas modificativas y concordantes.- **I)** Esta escritura es leída por mi y las partes así la otorgan y firman conmigo la autorizante.- **J)** Esta escritura sigue inmediatamente a la número ..... de ....., extendida el día ....., del folio ..... al folio .....