

RES. 2921/19

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS**

EN SESION DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 2019

(E. E. N° 2019-17-1-0005534, Ent. N° 4364/19)

VISTO: las actuaciones remitidas por el Instituto Nacional de Colonización relacionadas con la adquisición de los inmuebles Padrones números 6.321,7.482, 7.015, 13.354, 1.287, 14.204, 6783, 8.540, 6.784, 13.275, 1.290, 8.063, 6.327, 7.091, 1284,1.286, 9.062, 15.917, 13.355, 15.927, 1.288, 10.177, 16.546, 1.291, 13.357, 13.356, 12.658, 12.749, 1.294 y 15.744, ubicados en la segunda Sección Catastral del Departamento de Florida;

RESULTANDO: 1) que con fecha 2/10/19, PARFEN SRL, conforme lo dispuesto por el Artículo 35 de la Ley N° 11.029 y sus modificativas, efectuó el ofrecimiento de compra a la Administración, expresando que por “Negocio preliminar” de fecha 13/9/19 reservó para la venta dichos inmuebles, además de la cesión de los derechos posesorios sobre los padrones números 18.889 y 18.890, por un monto total de U\$S 6:341.672,22. Se deja expresa constancia que el ofrecimiento al Instituto no alcanza a la referida cesión de los derechos posesorios, en razón de lo dispuesto por el Artículo 35 de la Ley N° 11.029;

2) que se adjunta documentación consistente en copias simples del contrato preliminar suscrito y de la compra a favor de PARFEN SRL, cédulas catastrales y planos de los inmuebles;

3) que del contrato preliminar suscrito con fecha 13/9/2019, surge que:

3.1) el precio total de la enajenación de los inmuebles referenciados ubicados en la segunda Sección Catastral del

Departamento de Florida, zona rural y la cesión de derechos posesorios de los padrones números 18.889 y 18.890 como una unidad de negocio, por un monto de U\$S 3.199 por hectárea, lo que totaliza una suma de U\$S 6:341.672,22, que se integrará de la siguiente forma: **a)** con la suma de U\$S 2:536.668,89 que se abonará a la vendedora conjuntamente con el otorgamiento de la compraventa; **b)** el saldo, o sea la suma de U\$S 3:805.003,33, que la compradora abonará a la vendedora en tres cuotas iguales, consecutivas y anuales de U\$S 1:268.334,44, el que no devengará intereses compensatorios;

3.2) en el numeral 3.4 de la cláusula de precio del “Acuerdo Preliminar”, a los efectos de realizar el ofrecimiento al Instituto, el monto referenciado se desglosa de la siguiente manera: U\$S 6.266.453,34 corresponden a la compraventa de los Padrones referidos en el literal I) de dicha cláusula y U\$S 75.218,88 corresponden a la cesión de derechos posesorios de los inmuebles relacionados en el literal II) de la misma;

3.3) el saldo se garantizará con primera hipoteca sobre los inmuebles;

3.4) sobre los inmuebles recae un contrato de arrendamiento inscripto por un plazo de tres años contados desde el 25/6/18, prorrogable automáticamente por un año más, siempre y cuando la arrendataria ejerza la opción de renovación y la arrendadora reciba la comunicación escrita de uso de la opción firmada por la arrendataria con una antelación de por lo menos 120 días antes del vencimiento del plazo;

3.5) el plazo máximo para otorgar la escritura definitiva es de 90 días contados a partir del 13/9/19;

4) que el Departamento de Avalúos, efectuó un croquis de ubicaciones de los Padrones, expresando que: **a)** de acuerdo con las imágenes satelitales, se trata de un campo agrícola-ganadero, con riego por pivot, de prácticamente 2.000 hectáreas, índice coneat 119, parte lindera a ambos lados de la Colonia Capitán Juan Artigas y, **b)** consultados los

antecedentes zonales y la ubicación e índice de productividad, el precio ofrecido es acorde con los mismos;

5) que con fecha 28/10/19, la División jurídica solicitó se adjuntara plano de mensura de los Padrones 6783 y 8540 y se aclarara, en virtud del contrato de arrendamiento vigente, si los Padrones se entregaran libres u ocupados. Por Acta de fecha 29/10/19 se notificó a la propietaria, dejando constancia que hasta que no se adjuntara dicha información no correría plazo al Ente para expedirse. Con fecha 30/10/19, la propietaria presentó escrito adjuntando lo solicitado y, con fecha 30/10/19, la División Jurídica procedió al levantamiento de las observaciones formuladas;

6) que posteriormente, se realizó un informe técnico de los Padrones ofrecidos por parte de la Regional Florida, del que surge que:

6.1) varios de los Padrones se encuentran lindando con fracciones de la Colonia Capitán Artigas y otros son translinderos, lo que puede significar una oportunidad única para reestructurar la colonia y generar una nueva;

6.2) los Padrones están destinados a un sistema agrícola ganadero, destacando la presencia de una represa que permite la realización de agricultura bajo riego;

6.3) los Padrones cuentan con infraestructura como ser vivienda, galpones, tanque de agua, algunos bebederos; tienen acceso a la calle y línea de energía eléctrica;

6.4) existe una demanda potencial en el área de influencia por parte de la Sociedad de Productores de Leche de San Ramón, para desarrollar cultivos bajo riego; por otro lado la Cooperativa Calesfra se ha presentado a distintos llamados con el objetivo de contar con un campo donde poder desarrollar distintos proyectos colectivos y asimismo la presencia de pequeños productores familiares en su área de influencia habilitaría la conformación de nuevas unidades productivas;

7) que con fecha 29/10/19, la División Avalúos informó que:

7.1) respecto del valor de los inmuebles ofrecidos, teniendo en cuenta los valores zonales, condiciones actuales del mercado de tierras, el tipo de campo, ubicación e índice Coneat, se estima un valor de tasación de U\$S 3.270 la hectárea, entendiendo que el mismo conforma una unidad que posibilita una explotación económica regular;

7.2) en cuanto al sistema de riego, se entiende que el mismo debería ser tasado por los servicios técnicos especializados;

8) que por Resolución N° 14 de fecha 30/10/19, el Directorio dispuso ejercer el derecho preferente de compra previsto en el Artículo 35 de la Ley N° 11.029, y sus modificativas, y adquirir a PARFEN SRL, el campo integrado por los Padrones números 6.321, 7.482, 7.015, 13.354, 1.287, 14.204, 6783, 8.540, 6.784, 13.275, 1.290, 8.063, 6.327, 7.091, 1284,1.286, 9.062, 15.917, 13.355, 15.927, 1.288, 10.177, 16.546, 1.291, 13.357, 13.356, 12.658, 12.749, 1.294 y 15.744, ubicados en la segunda Sección Catastral del Departamento de Florida, cuya superficie total es de 1.958 hectáreas, 2.666 metros, 69 decímetros, por el precio de U\$S6.266.453,34;

9) que con fecha 31/10/19 se informó que en la Cuenta Presupuestal 3.7 "Tierras y Edificios", Item Presupuestal 306, Centro Gestor 1, del año 2019, se cuenta con una disponibilidad total de \$3:416.364,19, constatándose con fecha 1°/11/19, que no existe disponibilidad presupuestal para atender el gasto;

CONSIDERANDO: 1) que el Artículo 1° de la Ley 11.029 define como colonización *"al conjunto de medidas a adoptarse de acuerdo con ella para promover una racional subdivisión de la tierra y su adecuada explotación, procurando el aumento y mejora de la producción agropecuaria y la radicación y bienestar del trabajador rural"*;

2) que de acuerdo con la Ley N° 11.029 modificativas y concordantes y Artículo 836 de la Ley 18.719, el INC, para cumplir con su “acción colonizadora”, debe ingresar a su patrimonio campos o tierras, siendo las modalidades de adquisición la compra o compra directa, expropiación o transferencia de bienes inmuebles pertenecientes al Estado, no quedando comprendida las cesiones de derechos posesorios sobre bienes inmuebles;

3) que por otra parte el Artículo 35 de la Ley 11.029 en su actual redacción, concede un derecho de preferencia a favor del Instituto de Colonización en las enajenaciones que cumplan con las características detalladas en el mismo y en caso de aceptación por dicho Ente, el negocio jurídico “compraventa” se realizará por igual valor y plazo de pago;

4) que en el acto administrativo que dispuso ejercer el derecho de preferencia, se exceptúan los Padrones sobre los cuales recaen derechos posesorios, siendo que el monto expresado en dicho acto (U\$S 6.266.453,34) coincide con el desglose de precio realizado a tales efectos (Resultandos 3.2 y 8);

5) que se contravino lo dispuesto por el Artículo 15 del TOCAF al comprometerse un gasto sin disponibilidad presupuestal en el rubro de imputación para atenderlo;

ATENCIÓN: a lo expuesto y a lo dispuesto por el Artículo 211, Literal B) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

1) Observar el gasto, en razón de lo expresado en el Considerando 5);

2) Devolver las actuaciones.