

RES. 519/2020

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS**

EN SESION DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2020

(E. E. N° 2020-17-1-0000909, Ent. N° 699/2020)

VISTO: Las actuaciones remitidas por el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay relacionadas con la Contratación Directa para la adquisición de los locales 58 al 63 y 68 del Conjunto Habitacional D 24 del inmueble Padrón N° 13459 de la Localidad Catastral y Departamento de Treinta y Tres;

RESULTANDO: 1) que con fecha 14.8.2012 la Presidenta de la Asociación Civil Zona de Refugio Pan y Vida, que gestiona el CAIF Pequeño Dionisio, de la ciudad de Treinta y Tres, Departamento del mismo nombre, expresa que el local, se encuentra bajo la figura de un Comodato Solidario, no encontrándose apto para el desarrollo de sus actividades. Por tanto se encomendó encontrar otro local con mejores características, indicándose con fecha 20.12.2017 la cantidad de niños que atiende, las edades comprendidas de los mismos, y el deseo de contar con un nuevo espacio para la atención de los niños;

2) que por Resolución del Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda N° 22/018 del 24.1.2018 ofreció en venta al INAU el inmueble identificado como locales "K" y "L" del Conjunto Habitacional D24 que forman parte del padrón N° 13.459 del Departamento de Treinta y Tres con una superficie de 268 m2 por un monto de UI 1.301.408,98;

3) que se adjunta copia de cédula catastral emitida con fecha 3.11.2017 detallando el Valor Real del inmueble padrón N° 13.459

del Departamento de Treinta y Tres por un valor de UI 1.301.409.980 equivalente a \$ 4.811.309. Al respecto el Directorio del INAU en sesión de fecha 4.4.2018 (Acta N° 16), dispuso llegar a un acuerdo por el 50 % del valor del inmueble;

4) que en ese sentido el Directorio del INAU en oficio remitido a la Agencia Nacional de Vivienda N° 13.609/018 de fecha 25.4.2018 , ante la necesidad del CAIF señalado pueda contar con el local, oferta la compra del bien ofrecido por la Agencia por el 50% del valor catastral, estando dicha suma dentro de las posibilidades del Instituto;

5) que según informe del Ing. Agrimensor Ricardo Lagos de fecha 25.5.2018, el CH D 24 ubicado en el padrón N° 13.459 de la Localidad Treinta y Tres se encuentra en proceso de aprobación y registro el Plano de Mensura y Fraccionamiento de conformidad con el art. 20 del Capítulo III de la Ley 18.795, en los cuales están identificados los locales comerciales del N° 58 al 63;

6) que al respecto, la Oficina Jurídica del INAU con fecha 25.5.2018 señaló que no se puede ofrecer a la enajenación de los locales por carecer de individualidad jurídica, ya que se encuentra en proceso de incorporación a la Propiedad Horizontal, pudiéndose optar por una promesa de compraventa para comercializarlos;

7) que según informe del Ing. Agrimensor Ricardo Lagos de fecha 4.6.2018 identifica que en el bloque K corresponde a los locales números 57, 58, 59, 60, 61 y 62. En tanto el bloque L, corresponde a los locales comerciales números 63 y 64 del Plano de mensura y fraccionamiento del Ing. Agrimensor Spagnolo en trámite de inscripción;

8) que por la Resolución de la Agencia Nacional de Vivienda N° 236/18 de fecha 13.6.2018 se aceptó la oferta formulada por el INAU por la suma de UI 650.704,5 para adquirir las futuras unidades de

Propiedad Horizontal señaladas con los números 58 a 53 y 68 del CH D 24 ubicado en el padrón 13.459 del Departamento de Treinta y Tres;

9) que según el informe Notarial del INAU de fecha 27.6.2018 expresó que la Asociación Civil Zona de Refugio Pan y Vida suscribió un contrato de Comodato Solidario con la Agencia Nacional de Vivienda respecto de los locales comerciales N° 58 al 63 del CH D24 del padrón matriz N° 13.459 del Departamento de Treinta y Tres. Por lo tanto, antes de aprobar la venta, es menester determinar el objeto del contrato, conocer con precisión los locales a enajenar al INAU y el área, individualizándolos conforme al plano de mensura y fraccionamiento que se encuentra en trámite de inscripción;

10) que por Resolución del Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda N° 1/019 de fecha 16.1.2019, Acta 580, se dispuso mantener lo dispuesto por la Resolución N° 236/18 del 13.6.2018, aceptando la oferta del INAU por la suma de UI 650.704,5 para adquirir las futuras unidades de Propiedad Horizontal señaladas con los números 58 a 53 y 68 del CH D 24 ubicado en el padrón 13.459 del Departamento de Treinta y Tres;

11) que de acuerdo a lo expresado por la Oficina Notarial del INAU con fecha 20.8.2019, señala que una vez culminado el trámite de Propiedad Horizontal, las unidades obtendrán autonomía jurídica para ser objeto de negocios dispositivo. Actualmente se podría suscribir con la Agencia Nacional de Vivienda una promesa de Compraventa, en la cual se abonaría el 50% del precio con la tenencia de los inmuebles y una vez suscripto el Reglamento de Copropiedad por la ANV, en un plazo de 6 meses, se podría celebrar la compraventa definitiva, con el pago del 50% restante del precio;

12) que por Resolución N° 341/2020 del Directorio del INAU de fecha 5.2.2020 – Acta 2020/0005, dispuso adquirir por Título compraventa y modo Tradición los locales identificados con los números 58 a

63 y 68 del Conjunto Habitacional D24, ubicados en parte del padrón N° 13.459, según plano del Ing. Agrimensor Antonio Spagnolo, de mayo de 2018, de la localidad y Departamento de Treinta y Tres, de acuerdo al art. 33 literal C, numeral 1 del TOCAF;

12.1) que se estableció como precio de compra la suma de Unidades Indexadas 650.704,5, que se integrarán de la siguiente forma: a) 50% al momento de la suscripción de la Promesa de Compraventa y entrega de los locales, y b) el restante 50% al momento de la suscripción de la Compraventa Definitiva, una vez culminados los trámites de incorporación a Propiedad Horizontal por parte de la Agencia Nacional de Vivienda en el plazo de 6 meses desde la firma de la Promesa;

12.2) que asimismo dispuso en la Resolución del INAU suscribir la promesa de Compraventa y posterior de Compraventa con la Agencia Nacional de Vivienda, en los términos señalados;

13) que se adjunta informe contable (Autorización para Gastar N° 1442) de fecha 30.1.2020, individualizando Programa 400, UE 001, Proyecto 973, Inciso 27, Ejercicio 2020, Rubro 372, describiendo el objeto contractual, por la suma de \$ 2.841.759, debidamente suscripto;

CONSIDERANDO: 1) que la causal de excepción invocada para proceder a la Contratación Directa es la prevista en el Numeral 1 Literal C del Art. 33 del TOCAF, que prescribe que se podrá contratar directamente “entre Organismos o dependencias del Estado, o con personas públicas no estatales, o con personas jurídicas de derecho privado cuyo capital social esté constituido por acciones nominativas, etc.;

2) que el Decreto Reglamentario del Poder Ejecutivo de fecha 16.1.1947 de la Ley 10.751 de Propiedad Horizontal, señala en su artículo 1 que para inscribir por primera vez un Título de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble (antes Traslaciones de Dominio) sobre un piso o Departamento, comprendido en las disposiciones de la Ley que se

reglamenta, será necesario acompañar un plano del edificio a que pertenece, el que será archivado conjuntamente con el testimonio del reglamento de copropiedad si lo hubiere;

3) que asimismo el artículo 18 del Capítulo III de la Ley 18.795, consigna la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, y entre ellos reza: a) que se haya concedido por la Intendencia respectiva el permiso de construcción del edificio de que se trate y que se haya aprobado por la misma el plano proyecto de fraccionamiento horizontal , b) que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el plano de mensura y fraccionamiento horizontal concordante, c) que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a los art. 5 y 6 del Decreto – Ley 14.261 del 3 de setiembre de 1974;

4) que el art. 1 de la Ley 8733 de Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazo, indica que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas;

5) que asimismo el artículo 15 de dicha norma, prescribe que la promesa desde la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (en este caso de Treinta y Tres), confiere al adquirente, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas, le acuerda acción pagar, exigir la transferencia o entrega del bien que constituya el objeto de la prestación;

6) que en virtud de todo lo precedentemente señalado, y la normativa referida, el presente procedimiento se ajusta a las normas señaladas, habiéndose además obtenido la previa tasación por parte de la Dirección Nacional de Catastro, requerida por el artículo 39 del TOCAF, al invocarse la citada causal de excepción para la adquisición de inmuebles;.

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el artículo 211 literal B) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1)** Cometer a la Contaduría Delegada en el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay (INAU) la intervención del gasto de la suma de Unidades Indexadas 650.704,5, derivado de la compra por Título Compraventa y Modo Tradición de los locales identificados con los números 58 a 63 y 68 del Conjunto Habitacional D24 respecto de parte del padrón N° 13.459 de la Localidad Catastral Treinta y Tres, Departamento de Treinta y Tres, previo cumplimiento de la verificación de los extremos Notariales indicados en la Resolución del INAU de fecha 5.2.2020 (incorporación a Propiedad Horizontal y Promesa de Compraventa) y de su imputación al Grupo adecuado con disponibilidad suficiente;
- 2)** Comuníquese a la Contaduría Delegada;
- 3)** Devolver las actuaciones.

ag