

**RES. 1949/2020**

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL  
TRIBUNAL DE CUENTAS**

**EN SESION DE FECHA 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

**(E. E. N° 2020-17-1-0003179, Ent. N° 3192/2020)**

**VISTO:** los antecedentes remitidos por la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), referidos al convenio a celebrar con la Intendencia de Maldonado (IM), relacionado con la situación de diferentes inmuebles ubicados en aquel Departamento y la existencia de deudas y reclamos pendientes entre las partes;

**RESULTANDO:** **1)** que el 17/12/76 UTE y la IM suscribieron un convenio por el cual el Ente es, desde ese entonces, poseedor de una porción del inmueble padrón N° 804, sito en el Paraje La Pastora, Localidad Catastral Punta del Este, Departamento de Maldonado, que recibió como pago de una deuda;

**2)** que en el capítulo de Antecedentes del convenio proyectado, consta que si bien se ha integrado el precio de dicha enajenación en su totalidad y que el inmueble de 3.696 mts se encuentra en poder de UTE, el mismo no ha sido aún escriturado;

**3)** que en dicho padrón se asienta una Estación de Transformación de UTE de 150 Kv y diversas construcciones destinadas a oficinas;

**4)** que la IM es poseedora del inmueble padrón N° 9068, ubicado en la localidad catastral Puntal del Este, Departamento de Maldonado, y está efectuando las gestiones necesarias para regularizar la titulación;

**5)** que en dicho predio UTE está construyendo una nueva Estación de Transformación y renovando instalaciones de distribución;

**6)** que en tanto UTE ocupa los dos inmuebles referidos el 5/6/12 se celebró un convenio, por el cual la IM le dio en arrendamiento el inmueble padrón N° 9068, por un plazo similar al período de duración del gobierno municipal de la época, prorrogable por períodos anuales en caso de que existiera acuerdo de partes. El precio pactado para el arriendo ascendió a la suma de U\$S 100.000 anuales, que fue abonado hasta junio del 2015 (U\$S 300.000);

**7)** que en consecuencia UTE adeuda a la IM la suma de U\$S 500.000 por concepto de arriendos impagos desde la fecha mencionada hasta el 31/5/20;

**8)** que se acordó, asimismo, que las partes realizarían los trámites para formalizar la compra por parte de UTE del inmueble aludido, integrando el precio de la venta lo abonado en virtud del contrato de arrendamiento señalado *ut supra*, y la dación en pago por parte de UTE de los derechos posesorios de que dispone respecto al inmueble padrón N° 804;

**9)** que a su vez, UTE tramitó la expropiación de los inmuebles necesarios para la construcción y emplazamiento de dos Estaciones de Distribución (padrones N° 27952, 1,91 metros del inmueble padrón N° 27953 y el inmueble padrón N° 18.726). Dichos inmuebles fueron fraccionados del inmueble padrón N° 24529 y luego del inmueble padrón N° 27211, fracción éste del N° 24.529, ambos ubicados en la Localidad Catastral Maldonado;

**10)** que a su vez la IM solicitó compensar la deuda generada por la conexión de las obras necesarias para dotar de energía eléctrica al Centro de Convenciones de Punta del Este (\$ 3:825.752 más IVA) con las sumas adeudadas por UTE por diversos conceptos;

**11)** que el Directorio de UTE por Resolución N° R16 -1507 de 06/07/16, dispuso encomendar a las Gerencias Asesoría Técnico Jurídica y Distribución, la elaboración de un acuerdo a suscribir con la IM, que contemplara el costo de las obras a abonar al Ente y definiera los términos y condiciones en que se regularizaría la situación de los inmuebles y los créditos emergentes;

**12)** que a los efectos de resolver la situación existente respecto a los inmuebles referenciados, las deudas y reclamaciones existentes entre ambas partes, de acuerdo con lo reseñado en los Resultandos precedentes, el proyecto de convenio que se remite en esta oportunidad, establece lo siguiente:

**12.1)** fija los valores de los inmuebles referidos según el siguiente detalle:

i) inmueble padrón N° 804: U\$S 4:766.000;

ii) inmueble padrón N° 9068: U\$S 4:800.000;

iii) inmueble padrón N° 18726 (p): U\$S 86.000; y

iv) inmueble padrón N° 27952 y parte padrón N° 27953: U\$S 96.000;

**12.2)** la suma a abonar por la IM a UTE por las obras de suministro “Centro de Convenciones”, asciende a U\$S 145.131;

**12.3)** ratifica la voluntad de las partes de celebrar una permuta, realizando el cambio de propiedad y posesión de los inmuebles padrones N° 904 y 9068, a fin de que el padrón N° 804 sea propiedad de la IM y el padrón N° 9068 de UTE. En tal sentido, la IM se obliga a regularizar la titulación de ambos inmuebles, obtener rescisiones o cualquiera negocio jurídico que impida hacer efectivo el acuerdo y las autorizaciones correspondientes de la Junta Departamental de Maldonado, así como todas las necesarias para proceder a dar cumplimiento a este convenio;

**12.4)** hasta que no se encuentren los inmuebles a permutar en condiciones de ser escriturados en la forma indicada, UTE no pagará ningún tipo de tributo

departamental, y la IM deberá realizar una cesión de derechos posesorios en favor de UTE;

**12.5)** la IM se obliga a obtener la documentación necesaria y efectuar los fraccionamientos correspondientes para escriturar en favor de UTE los inmuebles padrones N° 18726, 27952 y parte del N° 27953;

**12.6)** UTE continuará arrendando el inmueble padrón N° 9068 por el plazo de dos años a partir del 01/06/20, por un precio anual de U\$S 125.000, que será abonado por adelantado;

**12.7)** UTE abonará a la IM la suma de U\$S 100.000 en el año 2020 por concepto de indemnización, por no dejar el inmueble padrón N° 804 libre de construcciones y la IM manifiesta que nada más tiene que reclamar por dicho concepto; y

**12.8)** UTE adeuda a la IM la suma U\$S 500.000 por concepto de arriendo desde el año 2015 al 31/05/20;

**13)** que en cumplimiento de lo acordado, UTE debe abonar a la IM la suma de total de U\$S 5:482.000 (U\$S 4:982.000 más U\$S 500.000 por concepto de arriendos adeudados);

**14)** que a su vez, la IM debe abonar a UTE un monto total de suma de U\$S 4.911.131 (U\$S 4.766.000, a lo que debe agregarse la suma de U\$S 145.131);

**15)** que en consecuencia, en tanto UTE ya abonó la suma U\$S 300.000 por concepto de arriendos, las partes establecen que existe un saldo en favor de la IM de U\$S 270.869, al que se debe agregar la suma de U\$S 100.000 por concepto de demolición y U\$S 125.000 por pago adelantado de un año de arriendo;

**16)** que de esta manera, la diferencia que UTE debe abonar a la IM es de U\$S 495.869, que se compensará con las sumas que la IM adeude o deba abonar a UTE por los servicios de energía eléctrica, debiendo los montos facturados ser convertidos a pesos uruguayos al tipo de

cambio del dólar interbancario del día de vencimiento de la correspondiente factura;

**17)** que remitidos los antecedentes a este Tribunal para su intervención, éste advirtió que no constaba en los mismos el convenio celebrado entre UTE y la IM el 17/12/76 (al que se hace mención en el proyecto de acuerdo) y por el cual UTE es, desde ese entonces, es poseedora de una porción del inmueble padrón N° 804;

**18)** que asimismo, se apreció que, si bien en el proyecto de convenio remitido, al referir como antecedente el arrendamiento celebrado el 05/06/12, establece que el inmueble arrendado fue el Padrón N° 9068, en el contrato establece que el objeto del mismo –designado como Lote “2”- es una parte de los Padrones N° 804 y 9068 y que la Resolución del Directorio de UTE N° 20-665 de 23/04/20, al hacer mención al contrato de arrendamiento en cuestión, se señala que el objeto del mismos fue el Padrón N° 804;

**19)** que este Tribunal por Oficio N° 3018/2020 de 06/08/20, devolvió los antecedentes, solicitando para mejor proveer, que la Administración actuante agregara el convenio celebrado entre UTE y la IM el 17/12/76 y aclarara las divergencias señaladas entre el proyecto de convenio remitido, el contrato de arrendamiento celebrado el 05/06/12 y la Resolución del Directorio de UTE N° 20-665, del 23/04/20;

**20)** que en la oportunidad, se adjunta fotocopia del convenio celebrado entre ambas Administraciones, de fecha 17/12/76. Asimismo, se agrega informe del Departamento de Bienes Raíces, de fecha 08/09/20 en el que aclara lo siguiente:

**20.a)** el padrón N° 804 de la localidad de Punta del Este consta de un área de 3.666 m<sup>2</sup> 07 dm<sup>2</sup>, de acuerdo al plano de mensura de octubre de 1999, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el 06/02/03 con el N° 6663;

**20.b)** el padrón N° 9068 de la localidad de Punta del Este consta de un área de 5927 m<sup>2</sup> 59 dm<sup>2</sup>. La IM proyectó un cambio de alineaciones de la manzana, para lo cual fue levantado plano de mensura y reparcelamiento en abril de 2012, que no se halla inscripto aún en la Dirección Nacional de Catastro. En dicho plano se contempla una modificación en la divisoria entre los padrones N° 804 y 9068. Las obras para la nueva Estación, se ajustaron al lote 2 de este plano, con un área de 3.692 m<sup>2</sup> 50 dm<sup>2</sup>;

**20.c)** la permuta de inmuebles entre UTE y la IM se realizaría entre el padrón N° 804 con su configuración actual y la fracción del padrón N° 9068 identificada como lote 2 en el mencionado plano;

**20.d)** el área objeto del arrendamiento corresponde a la efectivamente ocupada por las nuevas construcciones de UTE, esto es, a la parte del padrón N° 9068 identificada como lote 2;

**20.e)** previo a la enajenación o permuta del predio donde se ubica la nueva estación, la IM deberá realizar la inscripción del citado plano de mensura y reparcelamiento a fin de regularizar la situación catastral de la manzana e individualizar el área del padrón N° 9068 que será adquirida por UTE;

**20.f)** en los padrones N° 27952 y 27953 de la localidad de Maldonado, de acuerdo con el plano de mensura y expropiación parcial, de enero de 2012, inscripto en la Oficina Delegada de Catastro de Maldonado con el N° 9970, el 07/02/12, se deslindó una fracción de 1194 m<sup>2</sup> 56 dm<sup>2</sup> del padrón N° 24529 de la localidad de Maldonado a ser expropiada por UTE;

**20.g)** con posterioridad, la IM realizó sucesivos fraccionamientos en donde se ubica la estación, la cual se halla emplazada en parte de las fracciones 1 y 2 del plano de mensura y fraccionamiento inscripto con el N° 10710 en la Oficina Delegada de Catastro de Maldonado, el 18/03/14, empadronados en la actualidad con los números 27952 y 27953;

**20.h)** Se señala que para efectivizar una enajenación será necesario levantar un nuevo plano de mensura con la configuración de la fracción efectivamente ocupada por UTE;

**20.i)** la estación de distribución N° 3054 se halla emplazada en el inmueble padrón N° 18726 de la localidad de Maldonado;

**20.j)** de acuerdo con el plano de mensura levantado en noviembre de 2013 y aún no inscripto por no contar con el decreto expropiatorio, el predio consta de un área de 864 m<sup>2</sup> 73 dm<sup>2</sup>, y es la efectivamente ocupada por la estación de distribución;

**20.k)** se deja constancia que para todos los inmuebles descritos, los valores expresados en el proyecto de convenio remitido, son coherentes con las áreas que se detallan en el informe, de acuerdo con los valores unitarios de mercado que se manejan para las diferentes zonas en las que se encuentran;

**21)** que el Departamento de Registro y Control Presupuestal de UTE, con fecha 13 de julio de 2020, informa que para el Ejercicio 2020 el Grupo 3 no presenta créditos disponibles suficientes para comprometer el gasto de U\$S 4:982.000 por concepto de terrenos, ni el Grupo 2 presenta créditos disponibles para cubrir el monto de U\$S 425.000, por concepto de alquileres y demolición;

**CONSIDERANDO: 1)** que el artículo 41 del TOCAF preceptúa que podrán permutarse bienes muebles o inmuebles cuando el valor de los mismos sea equivalente o exista una diferencia reducida, que se compense en bienes o en efectivo y se aplicarán los procedimientos de contratación previstos en la normativa vigente;

**2)** que si bien el contrato de permuta que se remite puede realizarse en forma directa en tanto encuadra en la causal de excepción al procedimiento competitivo prevista en el numeral 1, literal C) del artículo 33 del TOCAF, en atención a la naturaleza jurídica de las partes;

**3)** que de acuerdo con lo exigido por el artículo 39 del TOCAF, la adquisición de los inmuebles incluidos en el acuerdo, debió estar precedida de una tasación efectuada por la Dirección de Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado, que no consta se haya efectuado;

**4)** que, en efecto, se advierte la existencia de una tasación por la Dirección Nacional de Catastro respecto al padrón N° 2499 -del cual deriva el padrón N° 27952, que se encuentra desactualizada (de 25/6/2010) y dos informes elaborados del Departamento de Bienes Raíces de UTE, el 06/03/18 y el 08/09/20, referidos al valor del resto de los inmuebles;

**5)** que el artículo 40 del TOCAF establece que en los casos de locación o arrendamiento de inmuebles, se deberá solicitar un informe previo de la Dirección Nacional de Catastro, o a la oficina técnica del organismo o de dos técnicos del mismo u otra dependencia pública de la localidad, respecto al valor del arrendamiento a pagar o cobrar por el Estado. La determinación del monto del contrato a los efectos de esta Ley se hará teniendo en cuenta el importe anual del arrendamiento y se podrá proceder en forma directa a la renovación de los contratos, previo informe técnico en cuanto a su valor;

**6)** que ni el contrato de arrendamiento celebrado el 05/06/12 entre UTE y la IM, ni la renovación del mismo que se incluye en el convenio remitido, se encuentran precedidos de los informes técnicos exigidos por el artículo 40 del TOCAF citado respecto del valor del arrendamiento;

**7)** que finalmente, el convenio remitido contraviene lo dispuesto por el artículo 15 del TOCAF, en tanto dispone que no podrán comprometerse gastos de funcionamiento o de inversiones sin que exista crédito disponible;

**ATENCIÓN:** a lo expresado precedentemente y a lo dispuesto por el artículo 211 literal B) de la Constitución de la República;



**EL TRIBUNAL ACUERDA**

- 1)** Observar los gastos emergentes del Proyecto de Convenio remitido, por lo expresado en los Considerandos 3) a 7) de la presente Resolución;
- 2)** Comunicar a la Contadora Delegada en UTE; y
- 3)** Devolver las actuaciones al Organismo remitente.

bf