



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 1859/2021

RESOLUCION ADOPTADA POR EL

TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 01 DE SETIEMBRE DE 2021

(E. E. N° 2020-17-1-0001701, Ent. N° 2585/2021)

VISTO: las nuevas actuaciones remitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) – Dirección General de Casinos (DGC) relacionadas con el arrendamiento por parte de la Dirección General de Casinos del local 111 que forma parte del Complejo Punta Shopping de la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado, propiedad de MARYSTAY S.A.;

RESULTANDO: 1) que con fechas 7/1/2013 y 22/3/2018, la Dirección General de Casinos y el Ministerio de Economía respectivamente autorizaron la suscripción para el arrendamiento de un local para la Sala de Esparcimiento Punta Shopping, en Punta del Este, Departamento de Maldonado en el inmueble Padrón No. 10.169 locales 246 y 111, por el plazo de 5 años prorrogable por 5 períodos anuales más y este Tribunal previamente por Resoluciones de fechas 14/2/2013 y 4/9/2013 cometió a la Contadora Auditora la intervención;

2) que este Tribunal, por Resolución N° 570/19 de fecha 27/02/2019, acordó Cometer al Contador Auditor destacado ante Ministerio de Economía y Finanzas la intervención del pago correspondiente al arrendamiento de la Sala de Esparcimiento de Punta Shopping locales 120 y 111 en virtud de:

2.1) que si bien los distintos contratos de arrendamientos se encontraban vencidos, corresponde, por razones de buena administración, que la



TRIBUNAL DE CUENTAS

Administración tome los recaudos necesarios a efectos de instrumentar la renovación y suscripción de nuevos contratos conforme con el artículo 40 del TOCAF; artículo 1776 y siguientes del Código Civil y el Decreto-Ley N° 14.219 de fecha 04/07/1974 y sus modificativas;

2.2) que el plazo contractual para locales comerciales, de acuerdo con la Ley, es de 5 años;

2.3) que dado que la Administración continuaba ocupando los distintos inmuebles, los arrendamientos continúan bajo las mismas condiciones de acuerdo con el artículo 1790 del Código Civil, por lo que, respecto al pago del precio de los mismos corresponde que este Tribunal se expida favorablemente, salvo aquéllos que se encuentran sujetos a causales de observación”;

3) que con fecha 25/03/2019 el Contador Auditor destacado ante Ministerio de Economía y Finanzas, en cumplimiento de la Resolución que antecede (Resultando 2) intervino preventivamente el gasto;

4) que atento a la petición realizada por la Dirección General de Casinos de fecha 25/03/2020 (“se cometa la intervención por lo que resta de las posibles prórrogas a ser dispuestas oportunamente”); este Tribunal, por Resolución N° 1043/2020 de fecha 21/05/2020, acordó que otorgada la manifestación de voluntad a los efectos de hacer uso de la prórroga prevista, cometer al Contador Auditor destacado ante el Ministerio de Economía y Finanzas la intervención del pago respecto de las prórrogas del arrendamiento de la Sala de Esparcimiento Punta Shopping Local 111- Maldonado, una vez que se imputen los montos correspondientes en el rubro pertinente con crédito disponible;

5) que consta telegrama colacionado de fecha 15/04/2020 por el Marystay S.A. manifiesta su voluntad de “prorrogar el plazo del arriendo” relativo al Local 111 de “Punta Shopping” y la Contadora Auditora de este Tribunal intervino preventivamente el gasto con fecha 17/04/2020;



TRIBUNAL DE CUENTAS

6) que por Memorando N° 5/2020 de fecha 6/05/2020 la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos se expresó, entre otros, que: "La cláusula quinta del citado contrato de 04/03/2013, se pactó un plazo de 5 años, contados a partir de la suscripción del mismo, pudiendo ser prorrogado por cinco periodos más, de común acuerdo entre las partes. Las opciones serán comunicadas, dentro de los sesenta días de antelación al vencimiento de dicho plazo o de eventuales prorrogas. Actualmente, se encuentra vigente la segunda prórroga, desde el 04/06/2019 hasta el 04/06/2020...Para el caso de que la Administración decida optar por hacer uso de la 3ra. Prórroga anual pactada, deberá hacerlo saber a la parte arrendadora, con anterioridad al 03/06/2020";

7) que la Dirección General de Casinos con fecha 05/06/2020, en virtud de la emergencia sanitaria a consecuencia de la pandemia originada por el virus COVID-19 y atento a la imprecisión de esta situación que posee notorias consecuencias económicas imposibles de haber sido previstas al momento de celebrar los contratos de arrendamiento, propone a MARYSTAY S.A., al amparo del régimen general de Derecho, la remisión del precio pactado en los siguientes términos:

7.1) que durante el cierre del establecimiento de juego, en este caso la Sala de Esparcimiento Punta Shopping no se abona el precio del arriendo, así como tampoco fondo de promociones;

7.2) que durante el cierre del establecimiento de juego se abonarán los gastos comunes.;

7.3) que a partir de la apertura y lo que resta del año 2020 sobre el precio del arriendo, gastos comunes y fondo de promociones se abatirá en un 15% cada uno de esos rubros;

7.4) que a partir del año 2021 el abatimiento de los rubros precitados será del 10% sobre cada uno;



TRIBUNAL DE CUENTAS

7.5) que a partir del año 2022 el abatimiento de los rubros precitados será del 5% obre cada uno;

8) que con fecha 5/06/2020 le fue conferida la vista por el término de 10 días hábiles a MARYSTAY S.A., habiendo con fecha 25/06/2020 aceptado en forma general la propuesta de la Dirección General de Casinos en relación a la remisión del precio de los arrendamientos, señalando que el plazo sobre el que recaerá la remisión acordada será de 90 días (3 mensualidades) y, que a partir del año 2023 no habrá ningún descuento y se retornará plenamente a los valores contractuales;

9) que consta telegrama colacionado de fecha 13/08/2020 remitido por la Dirección General de Casinos a Maristay S.A. por el cual comunica su voluntad de hacer "uso de la tercera prórroga del plazo contractual pactado";

10) que la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos con fecha 21/08/2020 expresó:

10.1) que con fecha 15/04/2020 se recibió telegrama colacionado de Marystay S.A. comunicando la voluntad de prorrogar el plazo del arrendamiento y con fecha 13/08/2020 la Dirección General de Casinos cursó comunicación en el mismo sentido;

10.2) que habiéndose cumplido con las "recíprocas comunicaciones previstas en la cláusula quinta del contrato celebrado el 4/06/2013, se prorroga el plazo del mismo hasta el día 3/06/2021" y

10.3) que "...en cuanto a lo informado por la empresa Marystay relacionado con la remisión del precio del arrendamiento... a juicio del suscrito, dado que constituiría una modificación del contrato, aunque transitoria, correspondería proyectar la misma, para luego conferir vista a la parte arrendadora y posteriormente remitir los obrados al Ministerio de Economía y Finanzas, el que previo control de legalidad del Tribunal de Cuentas, gestione ante el Poder



TRIBUNAL DE CUENTAS

Ejecutivo la autorización pertinente, para la celebración de la modificación que se propicia”;

11) que se agregan modificaciones al documento de afectación N° 000161 de fecha 31/01/2020. Modificación N° 001 por un total nominal \$ -1.080.782, Modificación N° 002 por \$ 133.357, Modificación N° 003 por \$ -145.245; con cargo al Inciso 05 “Ministerio de Economía y Finanzas”, Unidad Ejecutora 013 “Dirección General de Casinos”, Financiamiento 1.3 “Recursos de Actividad Propia Organismo. Fuera del Presupuesto Nacional”, Programa 015, Proyecto 000, Objeto del Gasto 219 “otros servicios básicos”; modificaciones al documento de afectación N° 000036 de fecha 21/09/2020. Modificación N° 003 por un total nominal \$ -1.529.141; con cargo al Inciso 05 “Ministerio de Economía y Finanzas”, Unidad Ejecutora 013 “Dirección General de Casinos”, Financiamiento 1.3 “Recursos de Actividad Propia Organismo. Fuera del Presupuesto Nacional”, Programa 015, Proyecto 000, Objeto del Gasto 251 “De inmuebles contratados dentro del país”; modificaciones al documento de afectación N° 000820 de fecha 21/09/2020. Modificación N° 001 por \$ - 865.703 con cargo al Inciso 05 “Ministerio de Economía y Finanzas”, Unidad Ejecutora 013 “Dirección General de Casinos”, Financiamiento 1.3 “Recursos de Actividad Propia Organismo. Fuera del Presupuesto Nacional”, Programa 015, Proyecto 000, Objeto del Gasto 251 “De inmuebles contratados dentro del país”;

12) que el Área de Administración Financiera de la Dirección General de Casinos con fecha 15/10/2020 señaló que fueron ajustadas las reservas de crédito presupuestal por concepto de arrendamiento del local de referencia de la Sala de Esparcimiento Punta Shopping, sugiriendo la remisión a la auditoría de este Tribunal;

13) que la Contadora Auditora destacada ante el Ministerio de Economía y Finanzas con fecha 01/12/2020 devolvió sin intervenir



TRIBUNAL DE CUENTAS

el expediente por los siguientes motivos: "Dado que se trata de una modificación del contrato a la cual no es aplicable el artículo 74 del TOCAF, debe remitirse el expediente al Tribunal de Cuentas central. No se encuentra dispuesta la modificación del contrato por ordenador competente, y no surge claramente de la nota presentada por la empresa Marystay S.A.... que fue aceptado de la propuesta de la Dirección General de Casinos en nota de fecha 5 de junio, dado que se expresa en el punto 1) "Aceptamos en general" y son contradictorios los puntos 2) y 3)";

14) que el Área de Administración General con fecha 07/12/2020 informó que "el arrendador, acreedor del precio por concepto de arrendamiento, hizo remisión de una parte del mismo, durante algunos meses del ejercicio 2020, que los limita a 3, y durante el ejercicio 2021 y 2022, habiendo manifestado que en el 2023 el precio vuelve a su valor contractual", conforme lo cual considera que los numerales referidos con anterioridad (Resultando 8) no resultan contradictorios y se realiza al amparo del artículo 1515 y siguientes del Código Civil que refieren a la remisión de la deuda, por lo que expresa "no nos encontramos frente a una modificación del contrato...ya que todas las cláusulas del mismo se mantienen incambiadas";

15) que la Contadora Auditora destacada ante el Ministerio de Economía y Finanzas con fecha 11/02/2021 devuelve sin intervenir el expediente reiterando lo expresado en su nota de devolución de fecha 1/12/2020 (Resultando 13), y agregando asimismo que el informe de fecha 21/08/2020 (de la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos Resultando 10) resulta en el punto 4, contradictorio con el informe que antecede (Resultando 14);

CONSIDERANDO: 1) que los contratos públicos podrán modificarse siempre y cuando se respeten las condiciones para ello y no se trasgreden los límites al respecto;



TRIBUNAL DE CUENTAS

2) que los elementos a tener en cuenta, para la procedencia de la renegociación de los contratos públicos; que a su vez operan como límites a la potestad modificatoria, son los siguientes: a) presencia y tutela del interés público; b) no vulneración de normas y principios imperantes en materia de contratación administrativa y análisis de eventuales terceros afectados, y c) configuración de circunstancias objetivas;

3) que en la modificación contractual dispuesta se configuran las circunstancias para que la misma sea procedente;

4) que en relación a la situación en la que actualmente se encuentran los contratos de arrendamiento, la Administración deberá tomar los recaudos necesarios para regularizar su situación a través de su renovación o mediante la efectiva suscripción de nuevos contratos conforme con el artículo 40 del TOCAF; artículo 1776 y siguientes del Código Civil y el Decreto-Ley N° 14.219 de fecha 04/07/1974 y sus modificativas; debiéndose contar para ello con la autorización del Ordenador competente y darse cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 19.210 de fecha 09/05/2014 y sus modificativas;

ATENCIÓN: a lo precedentemente expuesto y a lo establecido en el artículo 211 Literal B) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

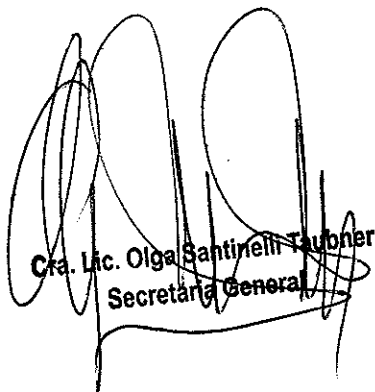
- 1) No formular observación a la modificación propuesta;
- 2) Dictada la Resolución por el Ordenador competente, cométese a la Contadora Auditora destacada ante el Ministerio de Economía y Finanzas la intervención del pago respecto del pago correspondiente al arrendamiento de la Sala de Esparcimiento Punta Shopping - Local 111, por el Ejercicio 2021, una vez que se imputen los montos correspondientes en el Grupo adecuado con disponibilidad suficiente;



TRIBUNAL DE CUENTAS

- 3) Cométese asimismo al referido Contador, la verificación que la Resolución definitiva concuerde con las condiciones de la contratación sometidas a este Tribunal (artículo 8 de la Ordenanza N° 27 de fecha 22/05/58 en la redacción sustitutiva dispuesta por Resolución de este Tribunal del 16/6/2010);
- 4) Téngase presente lo señalado en el Considerando 4);
- 5) Comuníquese a la Contadora Auditora; y
- 6) Devuélvase.

Im


Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaría General