



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 2799/2021

RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 1 DE DICIEMBRE DE 2021

(E. E. N° 2020-17-1-0001943, Ent. N° 4348/2021)

VISTO: las nuevas actuaciones remitidas por el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay (I.N.A.U.) relacionadas con la Contratación Directa para la adquisición de los locales 58 al 63 y 68 del Conjunto Habitacional D 24 del inmueble Padrón No. 13459 de la Localidad Catastral y Departamento de Treinta y Tres,

RESULTANDO: 1) que el Directorio del I.N.A.U., por Resolución No. 341/2020 de fecha 5 de febrero de 2020 (Acta 2020/0005), dispuso:

1.1) *"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 No. 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 T.O.C.A.F.";*

1.2) *"Establécese que el precio será en Unidades Indexadas 650.704,5, el cual se integrará de la siguiente manera: el 50 % al momento de la suscripción de la Promesa de Compraventa y entrega de los bienes, y el restante 50% al momento de la suscripción de la Compraventa Definitiva, una vez culminado el trámites de incorporación a Propiedad Horizontal por parte de la Agencia Nacional de Vivienda, dentro del plazo de 6 (seis) meses desde la suscripción de la referida Promesa"* (como se dispuso en la Resolución del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, suscribir la promesa de Compraventa y posterior de Compraventa con la Agencia Nacional de Vivienda, en los términos señalados);



TRIBUNAL DE CUENTAS

1.3) *“Suscribir una Promesa de Compraventa y la posterior Compraventa definitiva con la Agencia Nacional de Vivienda, en la cual dicho Organismo enajena los locales identificados con los números 58 a 63 y 68 del Conjunto Habitacional D24, ubicados en parte del Padrón No. 13.459, según plano del Ing. Agrimensor Antonio Spagnolo, de mayo de 2018, de la localidad y departamento de Treinta y Tres”;*

2) que este Tribunal, por Resolución No. 519/2020 de fecha 19 de febrero de 2020, acordó cometer al Contador Delegado en el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, 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 No. 13.459 de la Localidad Catastral y Departamento de Treinta y Tres, previo cumplimiento de la verificación de los extremos Notariales indicados en la Resolución del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay de fecha 5 de febrero de 2020 (incorporación a Propiedad Horizontal y Promesa de Compraventa) y de su imputación al Grupo adecuado con disponibilidad suficiente;

3) que posteriormente, el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay remitió nuevas actuaciones a este Tribunal señalando:

3.1) que de los Resultandos 6, 11 y 12 de la Resolución de este Tribunal (precedentemente señalada), surge cuál es el procedimiento planteado para la adquisición de los inmuebles en cuestión, por lo cual, hasta que las unidades no estén incorporadas al régimen de propiedad horizontal carecen de individualidad jurídica para poder ser objeto de una compraventa, lo que no impide la firma de una promesa de compraventa. En este caso, las partes acordaron el pago de la mitad del precio en dicho momento;



TRIBUNAL DE CUENTAS

3.2) que una vez que la Agencia Nacional de Vivienda culmine los trámites de incorporación a propiedad horizontal, esto es, la inscripción del plano de mensura y fraccionamiento horizontal en la Dirección Nacional de Catastro y otorgue el Reglamento de Copropiedad (para lo que se estima un plazo de 6 meses desde la firma de la promesa), podrá suscribir la compraventa definitiva integrando el 50% restante del precio;

3.3) que a juicio de la Administración lo resuelto por este Tribunal no es claro, al no distinguir la etapa de la firma de la promesa de compraventa - en la que el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay deberá abonar a la Agencia Nacional de Vivienda la mitad del precio pactado - respecto de la etapa de firma de la compraventa definitiva, una vez que la Agencia Nacional de Vivienda haya obtenido la incorporación a propiedad horizontal, contra el pago del 50% del precio restante;

3.4) *“que en definitiva, al momento de firmar la promesa, deberá integrar la mitad del precio pactado, no han de estar los extremos requeridos para la incorporación al régimen de propiedad horizontal”;*

4) que este Tribunal por Resolución No. 1016/2020 dispuesta en sesión de fecha 21 de mayo de 2020, considerando que corresponde atender lo señalado por la Administración actuante; en tanto el 50% del monto total cuya intervención se comete debe hacerse efectivo con la suscripción de la promesa de compraventa y entrega de los locales, quedando el restante 50% supeditado al cumplimiento de los trámites correspondientes y consiguiente suscripción de la compraventa definitiva; acordó:

4.1) dejar sin efecto la Resolución de este Tribunal No. 519/2020 de fecha 19 de febrero de 2020;

4.2) cometer al Contador Delegado en el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay (I.N.A.U.) 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



TRIBUNAL DE CUENTAS

Habitacional D24 respecto de parte del Padrón No. 13.459 de la Localidad Catastral y Departamento de Treinta y Tres, el que se integrará de la siguiente forma: A) 50 % al momento de la suscripción de la Promesa de Compraventa y entrega de los locales y B) el 50% restante 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; previo control de su imputación en el Grupo adecuado con disponibilidad suficiente;

5) que con fecha 08 de junio de 2020, la Contadora Delegada de este Tribunal ante el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, interviene el monto correspondiente al 50% de la suma total de Unidades Indexadas 650.704,5 equivalente a U.I. 325.352,5, expresando en el mismo acto que *"culminado el trámite de incorporación a Propiedad Horizontal por parte de la ANV, dentro de un plazo de 6 meses, vuelva para la intervención del 50% restante"*;

6) que el Departamento Notarial del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, con fecha 28 de julio de 2020 informó que:

6.1) la Agencia Nacional de Vivienda culminó el proceso de inscripción a Propiedad Horizontal de las unidades de referencia, por lo que se está en condiciones de suscribir directamente una escritura de Compraventa;

6.2) al comienzo del trámite se iba a suscribir una Promesa de Compraventa porque las Unidades no estaban en condición jurídica de enajenarse por Compraventa, dado que no tenían individualidad jurídica (no estaban aún en Propiedad Horizontal);

6.3) actualmente la Agencia Nacional de Vivienda culminó el proceso de incorporación a propiedad horizontal de acuerdo al artículo 20 capítulo III de la Ley No. 18.795, dado que realizó el plano de mensura y fraccionamiento, Reglamento de Copropiedad con la hipoteca recíproca y demás requisitos



TRIBUNAL DE CUENTAS

previos para incorporar a propiedad horizontal, de acuerdo con la normativa mencionada;

6.4) por consiguiente, se sugiere modificar la *"RD No. 0341/2020, mediante resolución modificativa, a través de la cual disponga suscribir una escritura de Compraventa para la adquisición de las Unidades de Propiedad Horizontal No. 058 a 063 y 068, Block B, del Padrón Matriz No. 13.459 de la Localidad y departamento de Treinta y Tres"*;

7) que posteriormente, la Dirección Departamental de Treinta y Tres con fecha 16 de diciembre de 2020, solicita a la División Arquitectura, una evaluación específica de nivel técnico de los locales que integran el inmueble Padrón No. 13.459 a los efectos de la posible adquisición del mismo, por carecer dicha Dirección de la pertinencia requerida en estos casos;

8) que la División de Arquitectura, por Informe de fecha 29 de junio de 2021, concluye:

8.1) que si bien los inmuebles utilizados no fueron contruidos originariamente para que funcione un CAIF, la realidad de la mayoría de los Centros es que se adecuan a las condiciones de los inmuebles pre existentes. En este caso, según las áreas y niños atendidos en la actualidad, la capacidad edilicia es adecuada;

8.2) que en cuanto a la distribución interna de los locales, si bien no se cumple estrictamente en la actualidad con los requerimientos para este tipo de centros detallados, se aproximan bastante a los mismos;

8.3) que el local sea de propiedad del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, permitirá de manera más simple que se realicen mejoras edilicias y atender de manera satisfactoria las necesidades de niños y niñas. Por ejemplo según las plantas actuales se podría pensar la ampliación de la Sala 1, construcción y acondicionamiento de servicio higiénico y acceso a los mismos desde las salas;



TRIBUNAL DE CUENTAS

8.4) desde el punto de vista técnico y considerando las ventajas de que el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay sea propietario del inmueble para acondicionarlo según las necesidades del programa, se sugiere llevar a cabo la negociación para la adquisición de los inmuebles;

9) que la Subdirección General de Administración, con fecha 16 de julio de 2021 considera que las obras referidas (a las que se alude según Resultando 8), no deberían hacerse por parte del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, ya que el uso será de parte de la Asociación Civil, debiendo ser analizados los demás aspectos. Ante ello, con fecha 14 de setiembre de 2021, la Organización Civil Pan y Vida, consideró que, al no tratarse de gastos excesivos se podrían realizar por la misma con parte de su partida mensual añadiendo que *"... estos arreglos no son indispensables para funcionar ya que lo venimos haciendo desde 2014, sí mejoraría el tamaño y comodidad de las mismas en lo que respecta en la atención de los niños y niñas"*;

10) que desde la Dirección Departamental, con fecha 30 de setiembre de 2021, no se objeta la opinión técnica expresada, avalando la prosecución del trámite correspondiente;

11) que en esta oportunidad se remite Resolución No. 3169/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021 por la cual –atento a lo allí expuesto y a lo establecido en la Ley No. 15.977- el Director del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay dispone modificar los numerales 1 a 3 de la Resolución de dicho Directorio No. 0341/2020 (Resultando 1); los que quedarán redactados de la siguiente manera:

11.1) *"1. Adquirir por título de Compraventa y modo tradición los locales números 058 a 063 del Block B del Conjunto Habitacional D24, ubicados sobre el Padrón Matriz No. 13.459 de la Localidad y Departamento de Treinta y Tres, empadronados individualmente: a) el local 058 con el No. 13.459/B/058; b) el local 059 con el No. 13.459/B/059; c) el local 060 con el No. 13.459/B/060;*



TRIBUNAL DE CUENTAS

d) el local 061 con el No. 13.459/B/61; e) el local 062 con el No. 13.459/B/062; f) el local 063 con el No. 13.459/B/063; g) el local 068 con el No. 13.459/B/068; de acuerdo a lo previsto en el artículo 33, literal C, numeral 1° del T.O.C.A.F”;

11.2) “2. Establécese que el precio de la Compraventa será de Unidades indexadas 650.704,5 el cual se integrará al contado, al momento de la suscripción de la escritura de Compraventa y entrega de los bienes”;

11.3) “3. Suscribir una escritura de Compraventa y Tradición con la Agencia Nacional de Viviendas, en el cual dicho Organismo enajena los locales 058 a 063 y 068 del Block B del conjunto Habitacional D24, ubicados sobre el Padrón Matriz No. 13.459, según plano del Ing. Ag. Antonio Spagnolo, de mayo de 2018, de la Localidad y Departamento de Treinta y Tres”;

12) que de la Resolución precedentemente señalada, surge que se remiten las presentes actuaciones para la intervención preventiva de este Tribunal;

CONSIDERANDO: **1)** que las modificaciones dispuestas por la Administración actuante (Resultandos 1 y 11) se vinculan al procedimiento de la adquisición en sí, no afectándose el monto global inicialmente estipulado y cometido por este Tribunal en su acuerdo de fecha 21 de mayo de 2020 (Resultando 4); por lo cual las mismas no merecen objeciones legales;

2) que de acuerdo a las nuevas actuaciones y a lo expresado por el Departamento Notarial del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay (Resultando 6.1 y 6.3), éste está en condiciones de suscribir la Compraventa definitiva;

3) que a su vez, este Tribunal ya se expidió respecto a la intervención preventiva del gasto derivado de la compra, por título compraventa y modo tradición, de los locales referenciados, en su Resolución No. 1016/2020 dispuesta en sesión de fecha 21 de mayo de 2020 (Resultando 4.2);



TRIBUNAL DE CUENTAS

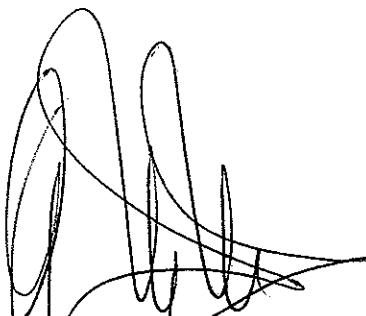
4) que por lo tanto, suscripta la compraventa definitiva, en concordancia con lo dispuesto por este Tribunal en la Resolución anteriormente referenciada y a lo señalado por la Contadora delegada (Resultando 5); se deberán remitir a esta, las presentes actuaciones a los efectos de la intervención del gasto equivalente a la suma del 50% restante, derivado del presente procedimiento;

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

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1) Tómese conocimiento de las modificaciones dispuestas por la Administración actuante (Resultando 11);
- 2) Estese a lo dispuesto por este Tribunal en su Resolución No. 1016/2020 de fecha 21 de mayo de 2020 (Resultando 4.2);
- 3) Téngase presente lo señalado en el Considerando 4);
- 4) Comunicar a la Contadora Delegada de este Tribunal ante el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay;
- 5) Devolver las actuaciones.

ar



Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General