



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 3120/2021

RESOLUCION ADOPTADA POR EL

TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021

(E. E. N° 2013-17-1-0002548, Ent. N°4516/2021)

VISTO: las nuevas actuaciones remitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), Dirección General de Casinos (DGC) relacionadas con los contratos de comodato y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles del Casino Nogaró, de la Localidad Catastral Punta del Este, Departamento de Maldonado;

RESULTANDO: 1) que con fecha 27/03/2009 VIDAPLAN S.A. subarrendó a la DGC "los inmuebles que sirvieron de sede al Casino del Estado Punta del Este y en arrendamiento, todos los bienes muebles, corporales e incorporeales y servicios accesorios necesarios para la explotación por parte del Estado del referido establecimiento de juego, en el marco del denominado Sistema Mixto de Explotación de Complejos Turísticos y/o Comerciales";

2) que este Tribunal, en Sesión de fecha 18/02/2009 acordó no formular observaciones al contrato a suscribirse con VIDAPLAN S.A., y en sucesivas actuaciones no formuló objeciones a los arriendos correspondientes a los años 2010, 2011 y 2012;

3) que este Tribunal por Resolución de fecha 3/04/2013 acordó no formular observaciones a la extensión del cuarto año del contrato de arrendamiento de inmueble, bienes muebles y servicios periféricos



TRIBUNAL DE CUENTAS

entre la Dirección General de Casinos y VIDAPLAN S.A. y cometió a la Contadora Delegada en el MEF la intervención del gasto de U\$S 4.967.544 IVA incluido;

4) que oportunamente se remitió informe de la DGC de fecha 6/09/2013, por el que se indicó que el plazo del arriendo es de 15 años a contar desde el 1º/01/2010 y solicitó la intervención del gasto por el período restante del contrato (2014-2024); y este Tribunal en Sesión de fecha 22/05/2013 acordó no formular observaciones y cometer a la Contadora Delegada en el MEF la intervención del gasto emergente del arrendamiento de referencia por los ejercicios restantes (2014-2024) cuyo monto se determinará, según lo establecido en la cláusula 4 del Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 27/03/2009 entre la DGC y VIDAPLAN S.A., previo control de su imputación al objeto del gasto adecuado. La Contadora Auditora Destacada de este Tribunal ante MEF intervino preventivamente el gasto de U\$S 4.683.416 con fecha 06/03/2014;

5) que el Poder Ejecutivo por Resolución de fecha 28/10/2020, luego de constatar graves incumplimiento (según consta en los informes que obran en los obrados) resolvió declarar la rescisión unilateral del contrato de arrendamiento y subarrendamiento, conforme lo previsto en la cláusula Sexagésima Séptima, numeral 5 del contrato de referencia;

6) que en la oportunidad, se remite ofrecimiento de arrendamiento de fecha 4/03/2021 de los titulares registrales de los bienes inmuebles de referencia, los que señalan que habiendo rescindido el contrato de arrendamiento que los vinculaba con VIDAPLAN S.A. ofrecen "...los inmuebles objeto del mismo, en alquiler a vuestra Dirección por el plazo de cinco años, por la suma de U\$S 450.000 por año. Asimismo, mientras la Dirección General de Casinos realiza las gestiones correspondientes para suscribir dicho contrato ofrecemos dichos bienes para que se suscriba un



TRIBUNAL DE CUENTAS

contrato de comodato a favor de vuestra repartición estatal”, presentando documentación a los efectos de acreditar la titularidad de los bienes ofrecidos;

7) que se agrega informe de la División de Formación y Mantenimiento Interior de la Dirección Nacional de Catastro, fechado 16/11/2020 por el que se expresó que se estimó el valor de arrendamiento del Padrón N° 16- parte (urbano) de la Localidad Catastral de Punta del Este, Departamento de Maldonado en 321.007 Unidades Indexadas, equivalente a \$ 1:522.213 y a U\$S 35.606;

8) que la Dirección General de la DGC con fecha 26/03/2021 otorgó vista a los titulares del inmueble de referencia a los efectos de que los mismos manifiesten si aceptan el precio señalado por la Dirección Nacional de Catastro (Resultando 7) y “...si el arrendamiento ofrecido incluye el mobiliario del ex Casino y demás equipamiento perteneciente al mismo”;

9) que los oferentes con fecha 29/03/2021, manifestaron aceptar el precio de la Dirección Nacional de Catastro a los “efectos de celebrar un contrato por el plazo de 5 años con opción a dos prórrogas anuales”, ratificaron el ofrecimiento del contrato de comodato y expresaron que “el arrendamiento ofrecido en cuanto al mobiliario y demás equipamientos pertenecientes al mismo, a excepción de los slots” asciende a U\$S 1.900 mensuales;

10) que la DGC dispuso otorgar nueva vista a los oferentes con fecha 8/04/2021, a los efectos de que aclaren si aceptan el monto expresado en Unidades Indexadas (Resultando 7) y expresó su rechazo al ofrecimiento realizado respecto a los bienes muebles (Resultando 9);

11) que por informe de la Unidad Notarial de la DGC de fecha 23/04/2021, habiendo detallado antecedentes de la Contratación de referencia, se expresó que:

**TRIBUNAL DE CUENTAS**

11.1) “Del certificado notarial expedido el 8/03/2021...surge acreditada la legitimación de los comparecientes para dar en comodato y y/o arrendamiento los inmuebles ofrecidos”;

11.2) corresponde determinar cuáles son los bienes ofrecidos por lo que entiende necesario el pronunciamiento del Departamento de Arquitectura, debiendo realizar nuevo inventario edilicio que las partes suscribirán al celebrar los contratos;

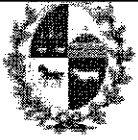
11.3) se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40 del TOCAF, estimando la Dirección General de Catastro el valor del arrendamiento en 321.007 UI, habiendo sido consentida la tasación por los comparecientes, por el plazo de 5 años, prorrogable por dos periodos anuales;

11.4) que el procedimiento de referencia se ampara en el numeral 3 literal D del artículo 33 del TOCAF;

12) que con fecha 26/04/2021, se solicitó a los oferentes plano de mensura del inmueble de autos y con fecha 05/05/2021 la Dirección General de la DGR dispuso otorgar vista a los oferentes de las observaciones realizadas por el Departamento de Arquitectura “a efectos de que sean resueltas...en forma previa a la recepción del local por la DGC”; la que fue otorgada con fecha 6/05/2021;

13) que los oferentes evacuaron la vista conferida con fecha 18/05/2021, expresando estar de acuerdo con los borradores de los contratos que constan en obrados y que se encuentran realizando las reparaciones solicitadas;

14) que el Departamento de Arquitectura con fecha 26/05/2021, informó conforme lo solicitado (Resultando 11) y la Unidad Notarial de la DGC con fecha 31/05/2021 señaló que se procedió a ajustar los contratos de comodato y arrendamiento en virtud de los informes agregados, e indicó que: correspondería modificar los planos del contrato, debiéndose acreditar por

**TRIBUNAL DE CUENTAS**

el oferente (previo a la firma del contrato) estar al día en el pago de la contribución inmobiliaria, comunicar domicilios constituidos, adjuntar los poderes y certificado expedido por el Registro Nacional de Actos Personales – Sección Interdicciones y Mandatos y Poderes;

15) que con fecha 14/06/2021, los oferentes aceptaron los términos generales de los contratos, realizando las siguientes observaciones: establecer el pago de las expensas de los locales a cargo de la DGR tanto en el contrato de comodato como en el contrato de arrendamiento, que el pago se realice a mes adelantado (“del 1° al 10 del mes que corre”) y que oportunamente se informará “los números de cuenta y banco de los titulares –y sus porcentajes- para que figuren en el contrato, a efectos del depósito bancario del precio del arriendo” y que se están llevando a cabo los arreglos solicitados;

16) que por informe de la Secretaría del Área Administración Financiera de fecha 17/06/2021, se señaló que no es posible acceder a la forma de pago solicitada y “Respecto al planteo de fraccionar los pagos en función al porcentaje de propiedad de cada titular direccionando a cada cuenta bancaria declarada, se informó que el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIF) tiene una correlación uno a uno respecto del beneficiario del pago y la cuenta bancaria habilitada. Por tanto, sería necesaria la inscripción en RUPE de los múltiples beneficiarios en forma individual y procesar la adjudicación del objeto de contratación en su porcentaje de propiedad, aspecto que se desconoce su viabilidad, y del cual no se cuenta con antecedentes”, indicando asimismo que la parte podría conformar un condominio;

17) que habiéndose otorgado vista del informe que antecede (Resultando 16) con fecha 21/06/2021, el oferente se presentó a evacuar la vista conferida con fecha 29/06/2021, aceptando la forma de pago

**TRIBUNAL DE CUENTAS**

propuesta por la DGC y señalando que corresponde incorporar en el contrato de comodato la obligación de pago de las expensas a cargo de la Administración actuante;

18) que se presentan los oferentes con fecha 15/10/2021, expresando que fueron realizadas las obras solicitadas, que el beneficiario final de los gastos comunes es el Edificio de Punta del Este y "Con respecto a los expedientes 413/2021 y 509/2021 los propietarios autorizan a que opere el Cambio Velzo y funcione el cajero del BROU en el área a ocupar por la Dirección General de Casinos";

19) que el Departamento de Arquitectura por informe de fecha 20/10/2013 expresó que el oferente ha realizado de conformidad "casi todos los trabajos de adecuación edilicia y de instalaciones solicitadas" con excepción de la instalación de una llave eléctrica de transferencia automática entre el grupo electrógeno y el suministro de energía brindado por UTE;

20) que consta contrato de comodato de fecha 25/10/2021, celebrado entre Emiliano Jorge Sagasti Montero, Mariana Sagasti Taratuty, María Cecilia Sagasti Taratuty, Armando Sagasti Taratuty, María Cecilia Pirez Silva, Ana Elisa Hahn (Comodantes) y la DGC (Comodatario) estableciendo, entre otros:

20.1) Cláusula Segunda (objeto): que los comodantes "dan en comodato al Estado, quien a través del Ministerio de Economía y Finanzas – Dirección General de Casinos – toma en tal concepto, las áreas que surgen del plano levantado en tres láminas" pertenecientes a las unidades de propiedad horizontal ubicadas en los edificios "Punta del Este", construido en el terreno sito en la localidad catastral Punta del Este, empadronado con el número dieciséis, el que por ser esquina da de frente a la Avenida Juan Gorlero y a las calles 31 y E. Inzaurraga..." así como los bienes muebles que surgen de los inventarios suscriptos en la fecha;

**TRIBUNAL DE CUENTAS**

20.2) Cláusula Tercera (destino): "Los bienes inmuebles y muebles dados en comodato serán destinados a un Casino, servicios accesorios y demás dependencias";

20.3) Cláusula Cuarta (Plazo y Vigencia): "La vigencia del presente contrato es a partir de hoy (fecha de celebración), y vencerá el día de la celebración del Contrato de Arrendamiento a suscribirse entre las partes, y cuyo objeto son las mismas áreas que el presente contrato, previa resolución del Poder Ejecutivo";

20.4) Cláusulas Quinta y Sexta establecen las obligaciones de la comodataria y del comodante respectivamente y en la Cláusula Séptima, la comodante declara que no se encuentra comprendida en lo dispuesto por el artículo 46 del TOCAF;

21) que el Área Administración General de la DGC con fecha 12/11/2021, expresó que en el presente ejercicio no se ejecutará gasto y el Departamento de Planeamiento y Control Presupuestal de la DGC con fecha 16/11/2021, que el presupuesto del ejercicio 2022 "se encuentra en vías de aprobación, se previó en el gasto 251 – Arrendamiento de inmuebles, una partida destinada al arrendamiento del local que ocupa el Casino Nogaró, asimismo, se indica que la citada iniciativa presupuestal prevé que la misma sea no limitativa";

22) que asimismo, el Área Administración General de la DGC con fecha 25/11/2021, expresó que el gasto por concepto de gastos comunes se imputan al objeto del gasto 219 – Otros servicios básicos. En el presupuesto Operativo y de inversiones correspondiente al ejercicio 2022 se prevé una partida destinada a los efectos de financiar los gastos comunes correspondientes y se está gestionando una reserva de crédito a los efectos de abonar los gastos comunes durante la vigencia del comodato;

23) que la Gerencia Comercial de la Dirección General de Casinos en informe de fecha 25/11/2021, dirigido a la Dirección General



TRIBUNAL DE CUENTAS

expresó que se han abocado a encontrar una solución a los efectos de su reapertura y “que el sitio donde está localizado el bien inmueble de Nogaró resulta insustituible en virtud de su valor icónico, dado que la Dirección General de Casinos explota esta Sala desde el año 1948, por su ubicación entre la intersección de Gorlero y la calle 31 y por su valor Comercial”;

24) que consta proyecto de arrendamiento a suscribirse entre las partes cuyo objeto es el contenido en el contrato de comodato, y establece entre otros que:

24.1) Cláusula Quinto (Precio): “...es el equivalente al valor de 321.007 Unidades Indexadas” al valor de la fecha de celebración del contrato, reajutable conforme a lo dispuesto en el artículo 3 y 15 del Decreto –Ley 14.219 de 04/07/74, modificados en lo pertinente por los Decretos – Leyes 15.056 de 22/09/80 y 15.154 de 14/07/81 y concordantes, que establecen que se ajustará a los doce meses de vigencia, indicando asimismo que “En los años sucesivos que integran el plazo y sus eventuales prórrogas y de continuar ocupándose los inmuebles luego de vencidos los mismos, el precio se reajustará de acuerdo al mismo criterio hasta la entrega de los bienes”;

25) que consta Proyecto de Resolución a dictarse por el Poder Ejecutivo, al amparo del numeral 3 del literal D) del artículo 33 del TOCAF por ser el inmueble arrendado único e insustituible por ubicación e instalaciones, autoriza al Director General de Casinos a suscribir el contrato de arrendamiento entre la DGR y la parte arrendadora, estableciéndose como plazo de cinco años prorrogable por dos periodos anuales más “a opción exclusiva de la DGR” y el precio mensual del arrendamiento el equivalente en pesos uruguayos de UI 321.007 reajutable según lo expresado en la Cláusula Quinto del contrato de arrendamiento y el pago de los gastos comunes;

CONSIDERANDO: 1) que la DGC en aceptación de la propuesta de Armando Sagasti Taratuty, Mariana Sagasti Taratuty, María Cecilia Sagasti

**TRIBUNAL DE CUENTAS**

Taratuty, Maria Cecilia Piriz Silva, Ana Elisa Hahn y Emiliano Jorge Sagasti Montero, suscribió un contrato de comodato cuyo plazo inicia el día de la fecha de su suscripción (25/10/2021 – Resultando 20) y culmina con la firma del contrato de arrendamiento;

2) que la Administración actuante, mediante contrato de comodato celebrado con los titulares del bien inmueble padrón de autos, se obligó a celebrar un segundo contrato, esto es, el “contrato de arrendamiento” conforme a la Cláusula Cuarta del Contrato (Resultando 20.3);

3) que el contrato de comodato en tanto obliga a la Administración actuante a celebrar un segundo contrato (contrato de arrendamiento) debió ser autorizado y/o suscrito por el ordenador competente del contrato que se pretende celebrar, extremo que no se acreditó en las actuaciones, siendo el firmante el Director General de la DGR;

4) que asimismo, la DGR no estableció cláusula de salvaguarda para el caso de imposibilidad o de inconveniencia de la Administración de continuar las negociaciones del contrato de arrendamiento;

5) que conforme lo señalado, y sin perjuicio de que el contrato de arrendamiento remitido en esta oportunidad es una segunda convención generadora de obligaciones, en tanto los contratos se encuentran conexos y la DGC se obligó a suscribir un segundo contrato, la Administración actuante dispuso y comprometió el gasto al suscribir el primer contrato, por lo que los presentes cuentan con principio de ejecución en contravención al artículo 211, literal B de la Constitución de la Republica;

6) que del informe de Secretaría del Área Administración Financiera de fecha 17/06/2021 surge que los comodantes (y posteriores arrendadores) debían encontrarse inscriptos en el RUPE, extremo que fue trasladado y notificado a los interesados. Sin embargo, de las actuaciones posteriores no consta la inscripción en el RUPE, ni el contralor que



TRIBUNAL DE CUENTAS

le compete a la Administración actuante, contraviniendo los artículos 46 y 76 del TOCAF;

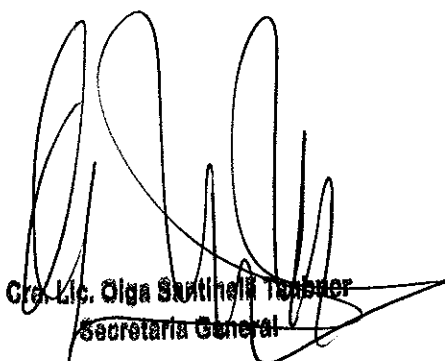
7) que no se cumple con lo establecido en el literal D) del artículo 13 de la Ordenanza de este Tribunal de 22/05/1958, en cuanto a que debe agregarse la información contable en el que conste el rubro al que se imputa el gasto y su disponibilidad, al remitir las actuaciones para la intervención previa de este Tribunal;

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) Observar el gasto por lo expresado en los Considerandos 3, 5, 6 y 7;
- 2) Comunicar al Contador Auditor; y
- 3) Devolver las actuaciones.

aov


Cra. Lic. Olga Santillán Tumbler
Secretaría General