



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 338/2022

RESOLUCION ADOPTADA POR EL

TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 19 DE ENERO DE 2022

(E. E. N° 2016-17-1-0004553, Ent. N° 5005/2021)

VISTO: las nuevas actuaciones remitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas (M.E.F.) – Dirección General de Casinos (D.G.C.) relacionadas con el arrendamiento del Local N° 246 del Complejo Punta Shopping Mall, Padrón N° 10169 de la Ciudad de Punta del Este, Maldonado, al amparo de lo establecido en el Numeral 3) Literal D) del Artículo 33 del T.O.C.A.F.;

RESULTANDO: **1)** que por Memorando N° 8/2021 de fecha 14 de mayo de 2021, la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos expresó en relación al Contrato Sala de Esparcimiento Punta Shopping Local N° 246 que por contrato de fecha 29 de diciembre de 2011, se tomó en arrendamiento el referido Local que integra el edificio Padrón N° 10.169 de la Ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado, por el plazo de 5 años, a contar desde el 1 de enero de 2012, prorrogable de común acuerdo entre las partes por 5 períodos anuales más, con destino a parte de la Sede de la Sala de Esparcimiento Punta Shopping, venciendo el citado contrato con fecha 31 de diciembre de 2021;

2) que se acompaña copia del Contrato de Arrendamiento oportunamente suscrito entre el Ministerio de Economía y Finanzas, Dirección General de Casinos y Marystay S.A.;

3) que con fecha 30 de julio de 2021, el Director General de la Dirección General de Casinos manifestó que se mantendrán las



TRIBUNAL DE CUENTAS

mismas condiciones de precio y plazo oportunamente acordado, para el Local N° 246 del Punta Shopping, que sirve de Sede a la Sala Punta Shopping;

4) que con fecha 3 de agosto de 2021, se solicitó a Marystay S.A. manifieste su voluntad para proceder a la renovación del contrato de arrendamiento, obteniéndose su conformidad con fecha 4 de agosto de 2021;

5) que posteriormente, con fecha 6 de setiembre de 2021, el Departamento de Planeamiento y Control Presupuestal de la Dirección General de Casinos informó que el precio anual vigente por concepto de arrendamiento del Local N° 246 del Complejo Punta Shopping que sirve de Sede a la Sala de Espaciamiento Punta Shopping para el período enero a diciembre de 2021 asciende a la suma de \$ 24.533.678, el cual ajusta anualmente por la variación del Índice de Precios al Consumo (I.P.C.), de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento vigente a la fecha;

6) que con fecha 8 de setiembre de 2021, el Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Casinos informó que "... el valor de arrendamiento a pagar por el Estado por el período de diciembre de 2020 a noviembre de 2021 de \$ 24.533.678 (pesos uruguayos veinte cuatro millones quinientos treinta y tres mil seiscientos setenta y ocho) se entiende correcto", dando cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 40 del T.O.C.A.F.;

7) que el Área de Administración General de la Dirección General de Casinos con fecha 9 de setiembre de 2021, sugirió modificar la Cláusula plazo, en relación al uso de las prórrogas anuales establecidas, determinando que operen en forma automática, salvo que la Dirección General de Casinos o la otra parte comuniquen con 60 días de antelación, su voluntad de no prorrogar, ya que de esa forma se están estableciendo las Cláusulas en las contrataciones del Organismo;



TRIBUNAL DE CUENTAS

8) que luce Proyecto de Contrato de Arrendamiento a suscribir entre Marystay S.A. (parte arrendadora) y el Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos (parte arrendataria), quienes convienen arrendar el uso exclusivo del Local N° 246 que forma parte del Complejo Punta Shopping Mall, construido en el inmueble empadronado con el N° 10.169 sito en la Avda. Roosevelt (Parada 7) esquina Los Alpes, de la Ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado. El destino del inmueble será el funcionamiento de una Sala de Juegos, sus dependencias y servicios accesorios;

9) que el plazo es de cinco años contados a partir de la fecha de celebración del contrato, prorrogable automáticamente por cinco períodos anuales más y el precio anual pactado ascenderá a \$ 24.533.678 más el ajuste a operar en enero de 2022, que se reajustará a los 12 meses de su vigencia, por la variación del Índice de Precios al Consumo;

10) que de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula 8 Numeral X) del referido Proyecto de Contrato, será de cargo de la parte arrendataria el pago de los Gastos Comunes correspondientes a la superficie arrendada y el Fondo de Promoción, reajustables ambos por el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.);

11) que la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos, por Dictamen 134/2021 de fecha 15 de octubre de 2021 expresó:

11.1) conforme al Artículo 33 del Decreto N° 150/012 de fecha 11 de mayo de 2012, todo contrato se celebrará mediante el procedimiento de Licitación Pública, cuando del mismo se deriven gastos de funcionamiento o de inversión o salidas para el Estado, estableciéndose excepciones en dicho Artículo. No obstante, el Artículo 40 de la citada norma dispone que, se podrá proceder en forma directa a la renovación de los contratos de arrendamiento, prescindiéndose del llamado público, previo informe de la oficina técnica, en cuanto al valor de la locación, lo cual se dio cumplimiento;



TRIBUNAL DE CUENTAS

11.2) se proyectó el contrato estipulándose el plazo de 5 años con 5 prórrogas anuales automáticas, a contar desde la celebración del mismo;

11.3) dado que el nuevo contrato, por el tiempo que insumirá la tramitación de las actuaciones, se suscribirá luego de vencido el contrato original (31 de diciembre de 2021) y habiendo operado el ajuste del precio en enero de 2022, es que a fines aclaratorios se hizo mención de ello en el Proyecto en la Cláusula 4 de precio. Posteriormente, se incluirá el monto correspondiente, es decir, el valor actual más el ajuste operado a enero de 2022;

11.4) resta incluir en el proyecto el monto de los Gastos comunes y Fondo de Promoción, referidos en el numeral X) de la cláusula octava;

11.5) el Departamento de Arquitectura, previo a la suscripción del contrato, deberá oportunamente confeccionar el inventario edilicio y planos aludidos en el Proyecto;

11.6) de contar con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección General, se sugiere se disponga conferir vista del mismo a Marystay S.A., quien deberá presentar un certificado notarial del que surja:

11.6.1) todos los datos actualizados a la fecha, referentes a controles de la sociedad Marystay S.A (constitución, plazo, vigencia, domicilio, representación, vigencia de los cargos, Declaratoria Ley N° 17.904, cumplimiento de la Ley N° 18.930 si correspondiere, control del Acta de Directorio de la cual surja que se resolvió dar en arrendamiento a la Dirección General de Casinos las áreas de referencia);

11.6.2) la descripción, deslinde, superficie, legitimación para dar en arrendamiento del inmueble, y que no recaen sobre el mismo gravámenes, ni prohibición de arrendar;

11.7) corresponde disponer se remitan los presentes obrados al Ministerio de Economía y Finanzas, el que previo control de legalidad del Tribunal de Cuentas, gestione ante el Poder Ejecutivo la autorización pertinente, para la celebración del contrato que se propicia;



TRIBUNAL DE CUENTAS

12) que otorgada vista por el plazo de 10 días hábiles del Proyecto de Contrato de Arrendamiento y del Informe de la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos, con fecha 26 de octubre de 2021 Marystay S.A. dejó constancia que acepta de plena conformidad la redacción propuesta para suscribir el Contrato de Arrendamiento referente al Local N° 246, y que para el caso de los valores de los Gastos Comunes y el Fondo de Promoción se debe tener presente que los valores vigentes a la fecha deberán contar con el ajuste del I.P.C. por la anualidad 2021; debiendo regir el mismo procedimiento para los valores del arrendamiento. Así, las cifras para el contrato serán: a) Arrendamiento anual: \$ 24.533.678 más I.P.C. año 2021; b) Gastos Comunes mensual: \$ 757.842 más I.P.C. año 2021 y; c) Fondo Promoción mensual: \$ 238.332 más I.P.C. año 2021;

13) que la Unidad Notarial de la Dirección General de Casinos, por Dictamen N° 185/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021 informó:

13.1) en oportunidad de evacuar la vista, Marystay S.A manifestó su conformidad con el Proyecto de Contrato de Arrendamiento. Asimismo, presentó la documentación solicitada, no mereciendo observaciones;

13.2) sugiere proceder conforme a lo indicado en el mencionado dictamen, es decir, disponer que se remitan los presentes obrados al Ministerio de Economía y Finanzas, el que previo control de legalidad del Tribunal de Cuentas, gestione ante el Poder Ejecutivo la autorización pertinente, para la celebración del contrato que se propicia;

14) que el Departamento de Planeamiento y Control Presupuestal de la Dirección General de Casinos, con fecha 27 de diciembre de 2021 manifestó que en el Presupuesto Operativo y de Inversiones correspondiente al ejercicio 2022, se previó una partida específica destinada a financiar el gasto por concepto de arrendamiento del Local N° 246 del



TRIBUNAL DE CUENTAS

Complejo Punta Shopping, el cual se imputa al objeto de gasto 251, Arrendamiento de inmuebles;

15) que por Proyecto de Resolución a adoptarse por el Presidente de la República se prevé:

15.1) autorizar el contrato de arrendamiento entre la Dirección General de Casinos y la parte arrendadora Marystay S.A., en los términos del proyecto que emerge de fs. 34 - 40 de las presentes actuaciones, por un precio anual de \$ 24.533.678 más los reajustes correspondientes;

15.2) el plazo será de cinco años desde la fecha de celebración del contrato, el plazo podrá ser prorrogado automáticamente por 5 períodos anuales más, salvo que cualquiera de las partes opte por no renovar el plazo original o sus eventuales prórrogas. Dicha opción de no renovar, será comunicada a la otra parte, por telegrama colacionado u otro medio auténtico, con una antelación no menor a 60 días del vencimiento del plazo original o sus eventuales prórrogas, según corresponda;

15.3) la erogación resultante se atenderá con cargo al Inciso 05; Unidad Ejecutora 013, Financiación 13, Programa 015, Objeto del gasto 251;

CONSIDERANDO: **1)** que el presente procedimiento se enmarca dentro de lo estipulado Numeral 3) del Literal D) del Artículo 33 del T.O.C.A.F., dándose cumplimiento asimismo con lo dispuesto por el Artículo 40 del T.O.C.A.F., por lo que el gasto no merece objeciones legales;

2) que no obstante, en el Proyecto de Resolución remitido se autoriza el contrato de arrendamiento "...en los términos del proyecto que emerge de fs. 34 – 40 de las presentes actuaciones, por un precio anual de \$ 24.533.678 (veinticuatro millones quinientos treinta y tres mil seiscientos setenta y ocho) más los reajustes correspondientes", omitiéndose hacer mención a los montos correspondientes a los Gastos Comunes mensuales y al Fondo Promoción también previstos en el Proyecto de Contrato de Arrendamiento (Resultando 10);



TRIBUNAL DE CUENTAS

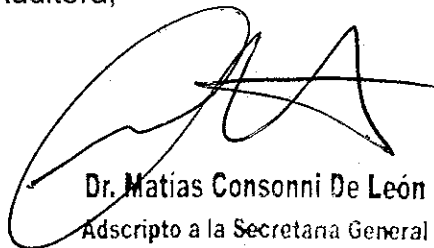
3) que la Administración deberá considerar dicho extremo al momento del dictado de la Resolución definitiva por el Ordenador competente;

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

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1) Dictada la Resolución definitiva por el Ordenador competente y suscrito el Contrato de Arrendamiento entre Marystay S.A. y el Ministerio de Economía y Finanzas - Dirección General de Casinos, cométase al Contador Auditor destacado ante dicha Secretaría de Estado, la intervención del gasto anual de \$ 24.533.678 por el término de cinco años, así como el que se derive de sus prórrogas, más los ajustes por el Índice de Precios al Consumo, previo control de su imputación en el Grupo adecuado con disponibilidad suficiente;
- 2) Cométase asimismo al Contador Auditor la intervención del gasto correspondiente al pago de los Gastos Comunes y el Fondo de Promoción por las sumas mensuales de \$ 757.842 y \$ 238.332 respectivamente, actualizables por el Índice de Precios al Consumo, y la verificación de que la Resolución definitiva concuerde con las condiciones de contratación sometidas a este Tribunal (Artículo 8 de la Ordenanza N° 27 de fecha 22 de mayo de 1958 en la redacción sustitutiva dispuesta por la Resolución de fecha 16 de junio de 2010);
- 3) Téngase presente lo señalado en los Considerandos 2) y 3);
- 4) Comuníquese a la Contadora Auditora;
- 5) Devuélvase.

dd



Dr. Matías Consonni De León
Adscripto a la Secretaría General