



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 308/2022

RESOLUCION ADOPTADA POR EL

TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 02 DE FEBRERO DE 2022

(E. E. N°2022-17-1-0000236, Ent. N° 157/2022)

VISTO: las actuaciones remitidas por el Ministerio de Ambiente relacionadas con los contratos de arrendamiento a celebrarse con destino a la instalación de la Sede de dicha Secretaría de Estado, al amparo de la casual de excepción establecida en el artículo 33, literal D), numeral 10) del TOCAF, por un período de cinco años a partir de su suscripción, prorrogables automáticamente por períodos de un año a opción de la arrendataria;

RESULTANDO: 1) que con fecha 17/09/2021 el Área Jurídica del Ministerio de Ambiente analizó los borradores de los contratos de arrendamiento a celebrarse por dicha Secretaría de Estado con WILLBURY S.R.L. por una parte y con los Sres. Carlos Sendra Ortolá, Fernando Sendra Ortolá, Graziela Guarino de los Santos y Adriana Guarino de los Santos por otra parte, así como la "Propuesta para gastos comunes" y la viabilidad de que el Ministerio de Ambiente ejerza la administración del edificio donde se asiente su Sede ;

2) que con relación a la Documentación a solicitar a la parte arrendadora el Área Jurídica entendió pertinente solicitar: a) Certificado notarial que acredite vínculo jurídico de la parte arrendadora con los inmuebles objeto de arrendamiento; personería jurídica, vigencia representación de la S.R.L. y demás controles de estilo que correspondan por el tipo societario indicado; año de permiso de construcción del edificio; si tiene alguna limitación de la Comisión de Patrimonio; que no exista prohibición de arrendar respecto de los inmuebles; encontrarse al día con



TRIBUNAL DE CUENTAS

los gastos comunes y tributos municipales, **b)** Inscripción de los arrendadores en el Registro Único de Proveedores del Estado, en estado activo, **c)** Reglamento de Copropiedad del Edificio, **d)** Póliza de seguro contra incendios y, **e)** Habilitación de la Dirección Nacional de Bomberos;

3) que con fecha 22/10/2021 la Arquitecta Astrid Sánchez Rossel efectuó el informe técnico de las propiedades visitadas para la localización de la Sede del Ministerio de Ambiente, consignando lo siguiente:

3.1) *"las propuestas que se evaluaron, en primera instancia, en función del potencial de cada inmueble en cuanto a la capacidad y las características espaciales en relación con el destino de ocupación. En esa primera evaluación, no se realizaron estudios de funcionamiento de instalaciones y acondicionamientos quedando este análisis para los edificios seleccionados posteriormente. Los edificios considerados fueron: 1. PLAZA INDEPENDENCIA ex -IBM, 2. LIBERTY, 3. Ex Embajada de Chile, 4. SIME GIANNI - sin visitar, 5. Próximo a INTENDENCIA - sin visitar y, 6. Ex MIEM - sin visitar";*

3.2) *"de estos inmuebles se visitaron el 1, 2 y 3 quedando descartados los anteriores por no cumplir con los requerimientos. De los edificios visitados se realizó un análisis más detallado. Las funciones y áreas principales que se consideraron fueron: oficinas de jerarcas y de funcionarios, salas de reuniones genéricas y gerenciales, depósito de documentos y de equipos e implementos especiales, servicio, baños, cocina, limpieza y mantenimiento, así como estacionamientos";*

3.3) *"se recomendó el edificio "Plaza Independencia Ex - IBM" por considerar que es el único que cumple con los requerimientos de partida y por contar con algunas características diferenciales tales como: a) plantas libres que dan flexibilidad para su ocupación; b) todos los niveles cuentan con servicios propios de baños y cocina; c) todos los niveles tienen dos fachadas con ventanales que permiten importante iluminación natural; d) presencia de cielorrasos que facilitan el acondicionamiento e instalaciones*



TRIBUNAL DE CUENTAS

necesarias sin obras mayores; e) cuenta con dos ascensores que permiten un apropiado flujo de circulación vertical y cada planta tiene un espacio de circulaciones claro y eficiente; y f) cuenta con la cantidad de pisos libre que permitirían albergar más personas que los otros edificios visitados; g) cuenta con garaje y áreas de depósito”;

4) que el Director General de Secretaría del Ministerio de Ambiente con fechas 27/10/2021 y 04/11/2021 dejó constancia que la Arquitecta Astrid Sánchez Rossel (Matrícula N° 118.458) es funcionaria de dicho Ministerio y se encuentra autorizada para realizar ante la Dirección Nacional de Catastro el trámite de solicitud de pedido de tasación de arrendamiento del Padrón N° 4794, Unidades en régimen de Propiedad Horizontal N° 001/101/201/202/301/401;

5) que posteriormente, el Director General de Secretaría con fecha 22/12/2021 informó que “*Ante la creación del Ministerio de Ambiente por artículo 291 y siguientes de la Ley N° 19.889 de 09/07/2020, surge la imperiosa necesidad de contar con su Sede propia ya que hasta el momento las distintas unidades Ejecutoras se encuentran instaladas y funcionando en distintos inmuebles, los cuales implican también un alto costo de funcionamiento y arrendamiento. Por tal motivo ante la urgencia de contar con una Sede que albergue la totalidad de las Unidades Ejecutoras que lo constituyen es que se realizó un relevamiento de los posibles inmuebles ubicados estratégicamente y funcionales a las necesidades de esta cartera. Los inmuebles relevados fueron evaluados en función del potencial de cada uno en cuanto a la capacidad y las características especiales en relación con el destino de ocupación. (...) Atento a la antes expresada necesidad de contar así como disminuir los altos costos actuales con una sede propia, de funcionamiento de las Sedes de DINAGUA, DINACEA y DINABISE; la urgencia de desocupar la instalaciones de parte del Piso 6 de la Torre Ejecutiva de la que actualmente hacemos uso, es que se entiende pertinente*



TRIBUNAL DE CUENTAS

realizar los trámites a los efectos de arrendar el Edificio sito en Plaza Independencia N° 719, 719 bis y 721, de Montevideo”;

6) que se acompañan los borradores de los contratos de arrendamientos a celebrarse por el Ministerio de Ambiente con WILLBURY S.R.L. y con los Sres. Carlos Sendra Ortolá, Fernando Sendra Ortolá, Graziela Guarino de los Santos y Adriana Guarino de los Santos, los que fueron revisados por la Asesoría Jurídica el Ministerio de Ambiente, en los que se estipula, entre otros aspectos:

6.1) OBJETO (contrato con WILLBURY S.R.L.): la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien en tal concepto recibe los siguientes bienes inmuebles: a) Unidad de propiedad horizontal 101, empadronada individualmente con el Número 4794/101; b) Unidad de propiedad horizontal 301, empadronada individualmente con el Número 4794/301 y c) Unidad de propiedad horizontal 401, empadronada individualmente con el Número 4794/401; todos ellos ubicados en el Edificio denominado "Plaza Independencia", con frente a la Plaza Independencia, Nros. de puerta 719, 719bis y 721, de la ciudad de Montevideo. Asimismo, queda comprendido en el objeto del presente contrato los lugares de garaje, ubicados en el Subsuelo e identificados como "SS104, SS103 y SS101 y baulera AES1" de acuerdo a lo que surge del plano y Reglamento Interno suscrito por los promitentes vendedores;

6.2) OBJETO (contrato con los Sres. Carlos y Fernando Sendra y las Sras. Graziela y Adriana de los Santos): la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien en tal concepto recibe los siguientes bienes inmuebles: a) Unidad de propiedad horizontal 001, empadronada individualmente con el Número 4794/001 y; b) Unidad de propiedad horizontal 201, empadronada individualmente con el Número 4794/201 (antes unidades 201 y 202, de acuerdo a lo que surge del certificado notarial expedido por la Esc. Hilda Surraco el 26 de octubre del corriente); todos ellos ubicados en el Edificio denominado "Plaza Independencia", con frente a la Plaza



TRIBUNAL DE CUENTAS

Independencia, Nros. de puerta 719, 719bis y 721, de la ciudad de Montevideo. Asimismo, queda comprendido en objeto del presente contrato un lugar doble ubicado en el garaje, subsuelo, identificado como "ABS1" y "ABS1", de acuerdo a lo que surge y del plano y Reglamento Interno;

6.3) DESTINO: el destino de los inmuebles arrendados será la Sede del Ministerio de Ambiente y el funcionamiento de sus oficinas administrativas;

6.4) PLAZO: el plazo de los contratos de arrendamiento será de cinco años, a contar desde su suscripción. El plazo pactado se prorrogará automáticamente a partir del vencimiento del quinto año por un período de un año, salvo que la arrendataria notifique a la arrendadora con una antelación de noventa días a la fecha de vencimiento del contrato su voluntad de darlo por terminado. El plazo pactado se prorrogará automáticamente a partir del vencimiento de sus prórrogas por períodos de un año, salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra con una antelación de noventa días a la fecha de vencimiento de alguna de las prórrogas, su voluntad de darlo por terminado. Se estipula un período de gracia en el alquiler hasta el 01/02/2022, dentro del cual la arrendataria podrá realizar mejoras a la propiedad sin deber abonar el alquiler correspondiente a ese período de tiempo, asumiendo únicamente los impuestos, expensas y demás servicios y/o tributos que impone la Ley a su cargo, por su calidad de arrendataria;

6.5) PRECIO (contrato con WILLBURY S.R.L.): las partes fijan el precio anual del arrendamiento en el equivalente en pesos uruguayos de la suma de U\$S 159.315, según la cotización del dólar interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay el día anterior a la firma. El precio del arriendo en pesos uruguayos se reajustará en forma acumulativa y automática para cada período anual mediante la aplicación del coeficiente de alquileres de la Unidad Reajutable Alquileres (URA) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos;



TRIBUNAL DE CUENTAS

6.6) PRECIO (contrato con los Sres. Carlos y Fernando Sendra y las Sras. Graziela y Adriana de los Santos): las partes fijan el precio anual del arrendamiento en el equivalente en pesos uruguayos de la suma de U\$S 90.685, según la cotización del dólar interbancario publicado por el Banco Central del Uruguay del día anterior a la firma, el cual se discrimina de la siguiente manera: planta baja (unidad 001): equivalente a la suma de U\$S 37.580; piso 2 (unidad 201- antes unidades 201 y 202-): en el equivalente a la suma total de U\$S 53.105;

6.7) EXPENSAS Y SERVICIOS: los gastos comunes y servicios accesorios serán de cargo de la Arrendataria, quien deberá abonarlos según los importes que resulten de las resoluciones y liquidaciones de los órganos y autoridades de la copropiedad o empresas o personas designadas al efecto por los mismos, quedando obligado a su pago puntual y exacto. La deuda a este respecto se reputará indivisible con el alquiler y su falta de pago tendrá iguales efectos que la del propio alquiler;

7) que asimismo, se acompañan sendos Proyectos de Resolución a dictarse por el Ministro de Ambiente, al amparo de la causal de excepción establecida en el artículo 33, literal D), numeral 10) del TOCAF, en que considerando la consecuente necesidad de contar con una Sede propia que albergue la totalidad de las Unidades Ejecutoras del Inciso y de desocupar las actuales instalaciones, así como de disminuir los altos costos actuales de funcionamiento; prevé autorizar la suscripción de los contratos de arrendamientos respectivos con WILLBURY S.R.L. por U\$S 159.315 anuales y con los Sres. Carlos Sendra Ortolá, Fernando Sendra Ortolá, Graziela Guarino de los Santos y Adriana Guarino de los Santos por U\$S 90.685 anuales, según la cotización del dólar interbancario del Banco Central del Uruguay al día anterior a la firma, con sus respectivos reajustes y gastos comunes correspondientes, por un plazo de cinco años;

8) que con fecha 30/12/2021 el Departamento Financiero Contable del Ministerio de Ambiente informó que una vez firmados



TRIBUNAL DE CUENTAS

los contratos de arrendamiento el Ministerio de Economía y Finanzas transferirá los fondos correspondientes al Ministerio de Ambiente a fin de poder hacer frente a los pagos mensuales definidos en los contratos, por lo que no es posible realizar la afectación correspondiente dentro del Inciso en este ejercicio. Una vez transferidas por parte del Ministerio de Economía y Finanzas el crédito correspondiente se procederá en el año 2022 a realizar la reserva presupuestal correspondiente tanto para el pago mensual como para los gastos comunes según lo dispuesto en los contratos mencionados;

9) que no consta información contable;

CONSIDERANDO: 1) que el artículo 33, literal D), numeral 10) del TOCAF habilita a contratar directamente o por el procedimiento que el Ordenador determine, cualquiera sea el monto de la operación *“Cuando medien probadas razones de urgencia no previsibles o no sea posible la licitación, concurso de precios o remate público, o su realización resienta seriamente el servicio, extremos cuya invocación deberá fundamentarse en forma detallada, constituyendo un aspecto sustancial en la motivación del acto que dispone el procedimiento de excepción”*;

2) que en ese sentido, para proceder a la contratación directa al amparo de la causal invocada, la Administración debe acreditar el cumplimiento de alguna de las siguientes hipótesis (no acumulativas): **a)** cuando medien probadas razones de urgencia no previsibles (se requiere que la urgencia sea concreta, inmediata, probada, objetiva e imprevista); **b)** cuando no sea posible la licitación, el concurso de precios o remate público (imposibilidad legal, de hecho, o de naturaleza); y **c)** cuando su realización resienta seriamente el servicio (en aquellos casos en que los trámites de la licitación perjudicarían gravemente a la Administración, en razón del tiempo que insume, cuando existe peligro de afectar o interrumpir al servicio, si no se verificara la contratación directa);

3) que con la presente contratación, según la Administración, se procura desocupar las actuales instalaciones, así como



TRIBUNAL DE CUENTAS

disminuir los altos costos actuales de funcionamiento (Resultandos 5 y 7), no acreditándose en forma suficiente que se haya configurado alguna de las hipótesis exigidas por la norma señalada precedentemente;

4) que tampoco se dio cumplimiento con el inciso antepenúltimo del artículo 33 del TOCAF que establece: *"Las contrataciones al amparo del numeral 10), deberán contar con la previa certificación del Ministerio de Economía y Finanzas, tanto en lo que refiere a la configuración de los extremos que habilitan la causal, como a los precios y condiciones que corresponden al mercado local o de origen, según el caso";*

5) 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;

6) que, aun tratándose de arrendamientos, estos no encuadran en las previsiones del artículo 40 del TOCAF, en razón de que por el monto anual al que ascienden ambas operaciones (en forma conjunta o separada) no se puede prescindir de la realización de publicaciones y por carecer de *"informe previo de la Dirección Nacional de Catastro, o de la oficina técnica del organismo o de dos técnicos del mismo u otra dependencia pública de la localidad, con respecto al valor del arrendamiento a pagar o cobrar por el Estado";*

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) Observar el gasto por lo expresado en los Considerandos 3) a 6);
- 2) Comunicar al Contador Auditor destacado ante el Ministerio de Ambiente;
- 3) Devolver las actuaciones.

CLC

Dr. Matías Consonni De León
Adscripto a la Secretaría General