

**RES. 2556/2020**

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL  
TRIBUNAL DE CUENTAS**

**EN SESION DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2020**

**(E. E. N° 2020-17-1-0004879, Ent. N° 3735/2020)**

**VISTO:** las actuaciones remitidas por la Dirección General de Secretaría – Ministerio de Economía y Finanzas (M.E.F.) relacionadas con la renovación del contrato de Concesión y uso del inmueble ubicado en la ciudad de Piriápolis, departamento de Maldonado, Paraje Punta Fría, sobre la Rambla de los Ingleses propiedad de la Dirección General de Catastro (D.G.C.);

**RESULTANDO:** **1)** que por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha 22/07/1958, se otorgó la concesión de referencia a Anselmo Meirana siendo quien realizó las construcciones originales en el inmueble objeto de la presente contratación;

**2)** que por Resolución del Poder Ejecutivo de fecha 7/04/1978, habiendo fallecido el titular de la concesión, ingresó en su lugar su viuda Juana Celeste González;

**3)** que con fecha 3/08/1988 por contrato denominado “Concesión de uso de dominio público y fianza”, por una parte la Dirección General de la Dirección General de Catastro (D.G.C.) y por otra Juana Celeste González Ruiz y María Celeste Giovine González convienen lo siguiente:

**3.1)** que la Administración actuante concede a Juana Celeste González Ruiz la utilización privativa del bien inmueble de autos, siendo aceptado por esta última;

**3.2)** se estableció como precio la suma de N\$ 1.450.000 anuales, pagaderos de forma semestral, por adelantado, reajutable anualmente de conformidad con la variación del valor de la Unidad

Reajustable de Alquileres (U.R.A.) y para el caso de atraso se estableció un interés moratorio del 7% mensual;

**3.3)** el plazo de la concesión se pactó en 10 años contados a partir del 1/03/1988 y el destino en “el ramo restorán y afines”;

**3.4)** las mejoras al término de la concesión quedarán en beneficio de la propiedad y se estableció “de cargo y cuenta exclusivo de la concesionaria el pago de los consumos de agua, luz, teléfono, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales y municipales que graven el bien”;

**3.5)** se estableció que “la mora en el cumplimiento de las obligaciones se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento de los plazos estipulados” y se constituye a María Celeste Giovine González como fiadora solidaria, respecto de cualquiera de las obligaciones del referido contrato;

**3.6)** “que la presente concesión se otorga en mérito a lo resuelto en el expediente administrativo N° 2426 de 1987” tramitado en la D.G.C., “que se considera parte integrante de este contrato y regirá en todo lo que no esté expresamente previsto en el presente”;

**4)** que con fecha 15/11/1989 Juana Celeste González Ruiz “cede y transfiere libre de obligaciones y gravámenes los derechos y obligaciones” del contrato de concesión que antecede (Resultando 3) a Mario Fiorino, Arturo y María Celeste Giovine González, quienes aceptan;

**4.1)** que la D.G.C consiente la cesión y se constituye a Juana Celeste González Ruiz como fiadora solidaria respecto de todas las obligaciones emergentes del contrato de referencia;

**5)** que con fecha 7/03/1991 Mario Fiorino, Arturo y María Celeste Giovine González “ceden y transfieren libre de obligaciones y gravámenes los derechos y obligaciones” a PUERTITO DON ANSELMO LTDA. quien acepta por medio de su administrador Mario Giovine;

**5.1)** que Juana Celeste Gonzalez Ruiz ratificó la fianza constituida en el contrato que antecede (Resultando 4) y en la cláusula Sexta se estableció “siendo los Sres. Mario Fiorino, Arturo y María Celeste Giovine González integrantes de la persona jurídica contratante se obligan a explotar personalmente el establecimiento cuya concesión se otorga, no pudiendo bajo ningún concepto cederse cuotas de dicha sociedad a terceros sin el previo y expreso consentimiento de la Dirección General del Catastro Nacional. El incumplimiento de las presentes obligaciones provocará la inmediata rescisión de este contrato la que se operará sin necesidad de previa notificación o intimación”;

**6)** que por informe dirigido al Director General de fecha 4/06/1997, se mencionaron los antecedentes de la contratación de referencia, destacándose que la concesión siempre ha estado en manos de la misma familia y que los concesionarios se encontraban al día en el pago del precio de la concesión, efectuando los pagos con puntualidad, manteniendo las construcciones en buen estado de conservación y cumpliendo con el objeto del contrato “explotación del ramo restaurant y afines”, durante todo el año (como lo exige el contrato)”, por lo que a los efectos de la renovación se requería resolución del Ministerio de Economía y Finanzas;

**7)** que por informe de fecha 17/08/1999, dirigido al Director General, en cumplimiento de lo solicitado por la Dirección General del Ministerio de Economía y Finanzas, se señaló que:

**7.1)** el precio pactado en el contrato inicial es reajustado de acuerdo a la variación de la U.R.A., utilizándose esta forma de actualización para la renovación del contrato;

**7.2)** la fijación del precio “en los contratos anteriores” tuvo en cuenta que la construcción fue realizada por el concesionario inicial y continuada y ampliada por sus sucesores; la puntualidad en el pago y el

cumplimiento del contrato así como también “el significado del mismo para la zona”;

**7.3)** que aconseja la renovación “del primitivo contrato de “concesión de uso del dominio público” con un nuevo precio en igual relación contractual y términos de los contratos anteriores, entendiendo que correspondía la misma figura contractual en virtud de que el objeto del mismo es un “bien del dominio público y su explotación en el rubro restaurant”, por lo que entendió “adecuada la figura de concesión interpretando en forma amplia lo dispuesto en el TOCAF”;

**8)** que con fecha 27/06/2011 PUERTITO DON ANSELMO LDA. señaló los antecedentes de la contratación de referencia y manifestó la intención de regularizar la concesión en virtud de encontrarse vencida desde el 01/03/1998 solicitando “La renovación del contrato de concesión y uso, del Parador “Puertito Don Anselmo” constituyéndose como fiador Mario Fiorino Giovine González, ofreciendo en garantía el inmueble, del cual es propietario, sito en la 3a. Sección Judicial de Maldonado, localidad Catastral, Piriápolis, zona Urbana, empadronado con el número 10 de la manzana letra “G” en el plano del Agrimensor José Maranesi de diciembre de 1931”;

**9)** que por informe de la asesoría jurídica de la Dirección Nacional de Catastro, de fecha 2/12/2011 se señaló que:

**9.1)** previo al vencimiento del contrato los representantes de la sociedad habían solicitado la renovación del contrato (expediente 497/97), expediente que “según información del Área Mesa de Entrada, se encontraría en Mrio. Ec. Y F. desde el 23/8/1999”;

**9.2)** esa asesoría mantiene la opinión favorable en cuanto a la conveniencia de acceder a la renovación del contrato de referencia, por el precio que determinen los técnicos y por el plazo que consideren

conveniente los superiores, haciendo especial referencia a los elementos considerados en otras oportunidades; y

**9.3)** debiendo solicitarse -en caso de acceder a la renovación del contrato- certificado notarial de la sociedad, nueva garantía o actualizar la existente en virtud del fallecimiento de la garante (Juana Celeste González Ruiz);

**10)** que con fecha 5/12/2011, el Director Nacional de la D.N.C. compartiendo el informe de la asesoría jurídica, solicitó de forma previa la tasación correspondiente por la Oficina Delegada de Piriápolis, luciendo informe agregado de fecha 11/03/2014;

**11)** que la Dirección Nacional de la D.N.C. con fecha 2/04/2011 entendió pertinente solicitar la presentación de certificado notarial (Resultando 9) y con fecha 22/04/2014 se notificó al representante legal de PUERTITO DON ANSELMO LDA., habiéndose archivado el expediente por desinterés del concesionario;

**12)** que recibido el expediente por la Asesoría de la D.N.C. con fecha 30/03/2017, se procuró dar trámite al expediente y a los efectos se envió correo electrónico a PUERTITO DON ANSELMO LDA. de fecha 29/05/2017 solicitando la información pendiente, dejándose constancia que el representante legal manifestó interés en la renovación;

**13)** que con fecha 06/03/2020 se presenta PUERTITO DON ANSELMO LDA. y señaló los antecedentes de la contratación, las mejoras que se debieron realizar en el bien, que la Administración actuante realizó tasación del bien inmueble y solicitando la renovación del contrato vencido “sobre las bases de ese documento y con una continuación del mismo alquiler, que ya viene siendo reajustado todos los años...” y una quita en el monto del alquiler en virtud de que “las temporadas no son lo que eran” y el costo del mantenimiento del bien;

**14)** que por informe de la asesoría de la D.N.C. de fecha 12/03/2020 se señaló que los concesionarios se encuentran al día con el pago del precio ascendiendo a \$195.157 por semestre y en virtud de desconocer el estado del bien y el cumplimiento del objeto de la concesión por lo que se solicitó una inspección; y en virtud de lo informado, la Dirección Nacional de la D.N.C. con fecha 17/03/2020 entendió pertinente remitir a la Oficina Delegada de Piriápolis a los efectos de la tasación, luciendo agregada tasación de fecha 1/07/2020;

**15)** que la División Formación y Mantenimiento Interior por informe de fecha 15/07/2020 entiende razonables los valores establecidos para la zona, sugiriendo “tomar en consideración la coyuntura actual del sector gastronómico debido a la emergencia sanitaria y además de que los interesados poseen una larga trayectoria en la concesión del predio”;

**16)** que con fecha 23/06/2020 el administrador de PUERTITO DON ANSELMO SOCIEDAD LIMITADA señaló que visto el Numeral 6) de la Cesión del Contrato de Concesión de fecha 7/03/1991 (Resultando 5) donde se expresa que “los integrantes de la persona jurídica contratante se obligan a explotar personalmente el establecimiento cuya concesión se otorga, no pudiendo bajo ningún concepto cederse cuotas de dicha sociedad a terceros sin previo y expreso conocimiento de la Dirección General del Catastro Nacional”, que luego veintidós años de vencida la concesión, siempre han cumplido con las obligaciones y que “Ya entrados en años todos los integrantes”, los efectos de la Pandemia, han llevado a que se encuentre cerrado desde el 15/03/2020 por lo que resulta necesario hacer reformas al local “para posicionarlo ante las nuevas demandas de servicios de la época que vivimos”, y a los efectos de evitar el despido de empleados y “un prolongado cierre que inevitablemente llevaría al deterioro de todas las instalaciones ante un eventual cese de actividades”, solicitaron integrar la Sociedad de Responsabilidad Limitada mediante una cesión de cuotas;

**17)** que PUERTITO DON ANSELMO LTDA. Con fecha 8/07/2020 señaló que de acuerdo a lo conversado en reunión con la Dirección presenta propuesta y proyecto de inversión “para adaptar el local “Puertito Don Anselmo” a las nuevas circunstancias” y a esos efectos manifestaron:

**17.1)** su interés en que la renovación del contrato de concesión se realice por igual período que la anterior a los efectos de amortizar la inversión, detallando en los literales “a)” a “p)” las mejoras que se pretenden realizar en el inmueble de referencia acompañando un presupuesto del Arquitecto Claudio Santiñaque, y en los numerales 1 a 11 la propuesta económica que implica subas graduales del canon actual, pretendiendo ejecutar las obras en el presente año;

**17.2)** que la Sociedad continuará con la administración y explotación de la Empresa mediante una reforma de sus estatutos y una concesión de las cuotas sociales del Sr. Arturo Giovine a los nuevos socios el Sr. Aldo Marcelo Braida González... y su esposa la Sra. Flavia Regno Reboredo y quedando como integrante de dicha sociedad el actual socio Mario Fiorino Giovine González y actual integrante de la concesión, todos con cuotas iguales, solicitando la autorización de Catastro para la cesión de cuotas de la Sociedad de Responsabilidad Limitada;

**18)** que la Dirección Nacional de la D.N.C. Con fecha 22/07/2020, atento al informe de la División Formación y Mantenimiento Catastral, remitió los obrados al Departamento de Inmuebles del Estado para su consideración;

**19)** que con fecha 24/07/2020, en informe de Asesoría de la D.N.C. se señaló que:

**19.1)** se entiende oportuno proceder a la renovación del contrato de concesión del inmueble de referencia “Apreciando la coyuntura actual del sector gastronómico debido a la emergencia sanitaria que sufre en la

actualidad la región, y poniendo en consideración la trayectoria y calidad de buen pagador que ha tenido dicha sociedad con esta Unidad Ejecutora a lo largo de los años, sumado al proyecto de inversión edilicia que se compromete a realizar en dicho inmueble, que además de resultar necesario para la conservación del bien, se adecuaría a la nueva normativa.”;

**19.2)** en virtud de lo señalado, correspondería la firma de un nuevo contrato de concesión, sugiriendo un plazo de 10 años, debiendo contar la sociedad con un inmueble que pueda garantizar el pago del canon;

**19.3)** en cuanto a la autorización de Cesión de Cuotas Sociales que se solicita por parte del cesionario, la asesoría entiende que por las características del contrato de concesión se podrían modificar todos aquellos aspectos que no alteren la esencia del objeto, y teniendo presente que la Administración consideró de forma especial “la explotación del establecimiento en forma personal de los integrantes de la persona jurídica contratante”, se podría autorizar la cesión siempre “que el Sr. Mario Giovine conserve al menos el 51% de las cuotas sociales” y “manteniendo la necesaria explotación en forma personal de los integrantes de la persona jurídica contratante”;

**20)** que el Director Nacional de la D.N.C. por informe de fecha 24/07/2020, teniendo en cuenta los informes y tasación anteriormente señalados, puso a consideración de PUERTITO DON ANSELMO LTDA. la siguiente propuesta de canon en que se incluye “la proyección actualizada por el plazo de 10 años”;

| AÑO  | CANON         | Aumento |
|------|---------------|---------|
| 2020 | \$ 422.788,00 | \$ 0,00 |
| 2021 | \$ 422.788,00 | \$ 0,00 |
| 2022 | \$ 422.788,00 | \$ 0,00 |

|             |                    |                                |
|-------------|--------------------|--------------------------------|
| 2023        | \$ 562.406,00      | 40% de la tasación actualizada |
| 2024        | \$ 632.219,00      | 60% de la tasación actualizada |
| 2025        | \$ 771.840,00      | Tasación actualizada           |
| 2026 a 2030 | \$ 771.840 más URA | Actualización por URA          |

**21)** que PUERTITO DON ANSELMO LTDA. fue notificada con fecha 31/07/2020 y con fecha 11/08/2020 aceptó la oferta y señaló que de acuerdo a lo conversado se acepta la integración por partes iguales de la misma “dada la edad y la salud de Mario Giovine que le impiden cumplir con las exigencias de trabajo requeridas en una mayoría absoluta” quedando la Administración a cargo de los nuevos integrantes de la sociedad;

**22)** que la Dirección Nacional de la D.N.C. con fecha 12/08/2020 remitió los autos a la Asesoría Jurídica a los efectos de la redacción del contrato de concesión y dicha asesoría con fecha 18/08/2020 en cumplimiento de lo solicitado eleva los presentes con email enviado por el representante de la sociedad de responsabilidad limitada de fecha 11/08/2020, proyecto de concesión y “Proyecto de Carta de Autorización a los efectos de dar cumplimiento con la cláusula sexta del contrato de concesión de fecha 7 de marzo de 1991, cuyo plazo se encuentra vencido” y con fecha 18/09/2020 se eleva a sus efectos al MEF;

**23)** que por informe de la Asesoría del MEF de fecha 14/10/2020 se señala las actuaciones que surgen de los presentes y se remite a la División Contabilidad y Finanzas a los efectos de que informe al respecto;

**24)** que habiendo tomado conocimiento la citada división, la Asesoría Jurídica con fecha 26/10/2020 a los efectos de remitir a este Tribunal agrega proyecto de Resolución por el que la Ministro de Economía y Finanzas propone autorizar a la D.N.C. a celebrar con PUERTITO DON ANSELMO LTDA., la renovación del contrato de Concesión y uso del

inmueble de referencia en los términos que surgen en el proyecto de contrato adjunto;

**CONSIDERANDO: 1)** que la Administración actuante omitió remitir la totalidad de los antecedentes y actuaciones que forman parte integrante del contrato que se pretende renovar (Resultando 3 y 23);

**2)** que sin perjuicio de lo señalado en el Considerando que antecede, aun no ingresando en el análisis de esos elementos constitutivos del contrato, la documentación agregada permite analizar la contratación que se procura (renovación del contrato de concesión), debiendo tener en cuenta la Administración actuante que en posteriores oportunidades deberá remitir la totalidad de los antecedentes a este Tribunal a sus efectos;

**3)** que el artículo 33 del TOCAF que rige la contratación Administrativa dispone “Las contrataciones se realizarán mediante licitación pública u otro procedimiento competitivo expresamente previsto, de acuerdo a lo que mejor se adecue a su objeto, a los principios generales de la contratación administrativa y a lo previsto en la normativa vigente”;

**4)** que la concesión de referencia inició con fecha 22/07/1958 habiéndose beneficiado la familia concesionaria por más de 60 años, encontrándose el contrato vencido desde hace más de 20 años;

**5)** que atento a la extinción del contrato de referencia a raíz de su vencimiento, la renovación que se pretende vulnera los principios básicos de la contratación administrativa;

**6)** que asimismo, la Administración actuante a los efectos de la renovación se limitó a verificar el cumplimiento de una de las obligaciones emergentes del contrato (el precio) sin ingresar en el análisis de las restantes obligaciones como son el pago de UTE, OSE, impuestos, tasas y contribuciones sean estas, nacionales o municipales, así como cualquier otra

establecida normativamente con posterioridad en el tiempo a la contratación inicial;

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

**EL TRIBUNAL ACUERDA**

- 1)** Observar el procedimiento en virtud de lo dispuesto en los Considerandos 5) y 6);
- 2)** Téngase presente lo expresado en los restantes Considerandos;
- 3)** Comuníquese al Contador Auditor;
- 4)** Devuélvase las actuaciones.

Im