



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 1964/2021

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS
EN SESION DE FECHA 15 DE SETIEMBRE DE 2021
(E. E. N° 2021-17-1-0003564, Ent. N° 2676/2021)**

VISTO: las actuaciones remitidas por el Contador Delegado ante la Intendencia de Canelones, relacionadas con la Licitación Pública N° 100/2020, convocada para la concesión, por un período de 40 años de las fracciones de terreno ubicadas en el Parque Roosevelt Nros. 4.01 y 5.01, para la instalación de un complejo turístico gastronómico y de esparcimiento, en zona urbana de Ciudad de La Costa, Departamento de Canelones, en el marco del procedimiento de iniciativa privada al amparo de la Ley 17.555 y su Decreto reglamentario N° 442/002;

RESULTANDO: 1) que el día 13 de marzo de 2019, la Escribana María José Davila de la Asesoría Notarial de la Dirección de Servicios Jurídicos de la Intendencia de Canelones, labró Acta en la cual se establece que el día de la fecha se presentó quien dice ser Director de la Firma CRALUSO S.A., Sr. Alejandro Reginensi, quien hace entrega de sobre cerrado que contiene iniciativa privada denominada "Food Park", el cual se encuentra sin foliar, constando de memoria descriptiva, ubicación geográfica, y área de influencia, todo en formato original sin copia;

2) que por actuación N° 5, del expediente 2019-81-1010-00706 de la Intendencia de Canelones, la Dirección General de Gestión Territorial informa que la propuesta presentada es de sumo interés para la consolidación de la fracción 4 y 5 del parque Roosevelt, dotándolo de



TRIBUNAL DE CUENTAS

equipamiento acorde a las previsiones del Plan Maestro del Parque Roosevelt. Agrega que se valora su inserción en el corredor turístico y su proximidad al paseo costero metropolitano proyectado, siendo compatible con otros proyectos presentados para el parque. Por último expresa que no es admisible la instalación de anfiteatro por su cercanía con la zona residencial;

3) que por Resolución N° 19/06141, el Ejecutivo Departamental de Canelones formula iniciativa ante la Junta Departamental de Canelones, a los efectos de obtener anuencia para proceder a la realización de un llamado competitivo a Licitación Pública conforme a la propuesta gastronómica, esparcimiento, turístico y afines tramitada por expediente N° 2019-81-1010-01735, a instalar en el Parque Roosevelt por el Plazo de 40 años;

4) que por Resolución N° 057/019, de la Junta Departamental de Canelones, se concede la anuencia en la forma solicitada por el Ejecutivo Departamental, por votación favorable de 19 votos en 30 ediles presentes;

5) que el artículo 8 del Pliego de Condiciones Particulares establece como contraprestación de la concesión, el pago de un canon de acuerdo a lo siguiente: **a)** desde el inicio de la actividad del proyecto el monto del canon a pagar será del 10% de los ingresos netos (ingresos totales de venta deducido el IVA); **b)** canon mínimo anual que se determina teniendo en cuenta el valor de metro cuadrado de acuerdo al valor venal del mercado inmobiliario, según la zona del parque, metros cuadrados ocupados, y 10% de la inversión realizada;

6) que la liquidación del canon de acuerdo a lo que surge del pliego, se liquidará en forma anual mediante declaración jurada, realizándose pagos mensuales a forma de anticipo. Si efectuada la liquidación



TRIBUNAL DE CUENTAS

anual del ejercicio resulta un saldo pendiente, el mismo se deberá abonar a los 60 días del cierre del ejercicio civil;

7) que se establece además un pago progresivo escalonado del canon de acuerdo a la siguiente escala: Durante los primeros doce meses de iniciada la actividad, deberá abonar el 1%, a continuación por cada doce meses pasara a ser del 4%, 6%, 8%. Pasados los doce meses del 8% se abonara el 10 % por el resto del plazo de la concesión;

8) que se establece la facultad del Intendente de fijar otras formas de pago o las exoneraciones que estime pertinente en consideración al proyecto que se pretende instalar;

9) que el artículo 15 del Pliego de Condiciones Particulares establece los criterios de valoración de las ofertas establece los puntajes a asignar dentro de cada factor a saber: Evaluación Económica 40 puntos; Evaluación Técnico – Arquitectónico 40 puntos; Evaluación Gastronómica- Turístico – Cultural 20 puntos.

10) que el llamado fue publicado en la página Web de Compras Estatales con fecha 06 de agosto de 2020 y en el Diario Oficial con fecha 10 de agosto de 2020;

11) que no surgen invitaciones;

12) que celebrado el acto de apertura con fecha 31 de agosto de 2020, se presenta una única oferta perteneciente a la firma CRALUSO S.A. en sobre cerrado, conteniendo propuesta económica;

13) que la propuesta económica formulada por el único oferente establece el pago del siguiente canon progresivo: del mes 1 al 12 (1%); del mes 13 al 24 (2%); del mes 25 al 36 (3%) y del mes 37 hasta el final de la concesión un (4%). Los porcentajes de acuerdo a la propuesta se calcularán sobre la facturación de cada periodo estipulado comenzándose el primero de ellos cuando se inicie la actividad comercial;



TRIBUNAL DE CUENTAS

14) que luce informe de evaluación técnica elaborado por la Dirección de Acondicionamiento Urbano de la Intendencia de Canelones donde se indica que realizada la evaluación técnico – arquitectónica, se pasan a detallar las observaciones a ser levantadas en la elaboración del proyecto ejecutivo y previo a la presentación del permiso de construcción;

15) que luce informe de la Comisión Asesora de Adjudicaciones por el cual en síntesis formula una serie de apreciaciones respecto del monto del canon ofrecido haciendo referencia a la facultad del Intendente de fijar otras formas de pago así como de establecer exoneraciones. Asimismo indica que previo a la solicitud de permiso de obra se deberán levantar las observaciones técnicas formuladas por la Dirección de Acondicionamiento Urbano. Por ultimo concluye que el Intendente se encuentra en condiciones de adjudicar la Licitación Pública 100/2020 a la propuesta presentada por la Firma CRALUSO S.A.;

16) que el Intendente de Canelones por Resolución N° 21/04067 de fecha 23 de julio de 2021, dispuso adjudicar la Licitación Publica 100/2020, por un plazo de 40 años, a la propuesta presentada por la firma CRALUSO S.A, en el marco del procedimiento de iniciativa privada al amparo de la Ley 17.555 y decreto reglamentario N° 442/002; ad referéndum de la intervención de este Tribunal de Cuentas;

17) que no consta en el pliego de condiciones particulares el requisito previsto por el artículo 71 de la Ley 18651 de protección a las personas con Discapacidad.

CONSIDERANDO: 1) que el artículo. 19 de la Ley 17.555 faculta a los Gobiernos Departamentales a recibir iniciativas relativas a actividades susceptibles de ser ejecutadas directamente por los organismos referidos o de ser concesionadas de acuerdo con las normas constitucionales y legales en vigencia, sea a impulso de parte o mediante invitación de oficio;



TRIBUNAL DE CUENTAS

2) que la referida norma establece que si el promotor se presentare al procedimiento competitivo solo o integrado a un consorcio o sociedad, tendrá como única compensación el derecho a beneficiarse con un porcentaje no menor al 5% (cinco por ciento) ni mayor al 20% (veinte por ciento) sobre el valor ofertado, que deberá ser precisado en el pliego de condiciones particulares de acuerdo con la complejidad de la iniciativa. Asimismo, el promotor de la iniciativa no deberá abonar los pliegos del procedimiento competitivo correspondiente. Si la oferta del promotor, considerando el beneficio respectivo, no resultara ganadora, el promotor podrá solicitar que se promueva un proceso de mejora de oferta en un plazo que no excederá el término original que se hubiere otorgado para el procedimiento competitivo previsto;

3) que en el caso la propuesta económica de canon ofrecido es inferior a la establecida en las bases de llamado, por lo cual la oferta presentada no se ajusta a los requerimientos mínimos establecido en el Pliego de Condiciones Particulares (Resultando 13);

4) que el artículo 48 Lit. C del TOCAF establece que para la evaluación de las ofertas de acuerdo al sistema del numeral 1) del referido artículo, se deben determinar precisamente los factores cualitativos o cuantitativos, así como la ponderación de cada uno de ellos a efectos de determinar la calificación asignada a cada oferta, lo cual no se verifica (Resultando 9)

5) que se contraviene el artículo 71 de la Ley 18651 de Protección Integral de las Personas con Discapacidad, que establece que en todos aquellos pliegos de licitación para la construcción de edificios públicos por parte de organismos del Estado, Gobiernos Departamentales y personas públicas no estatales, deberá disponerse de una cláusula que establezca la obligatoriedad de aplicar las normas técnicas a la que hace referencia la



TRIBUNAL DE CUENTAS

presente ley, agregando que el incumplimiento de esta norma traerá aparejado la nulidad de los mismos;

6) que la facultad del Intendente establecida en el Pliego, de fijar otra forma de pago del canon o las exoneraciones que estime pertinente “en consideración al proyecto que se pretenda instalar” excede la discrecionalidad de todo administrador, en especial teniendo en consideración que, tanto el monto del canon como el proyecto que se pretenda instalar son factores de ponderación;

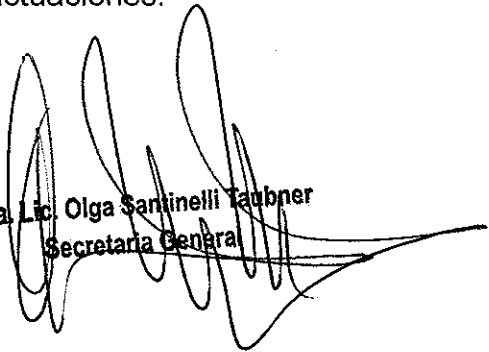
7) que la adjudicación se realiza ad- referéndum de la intervención del Tribunal de Cuentas, por lo que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la ordenanza 91 de este Tribunal;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto en el artículo 211 literales E) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1) Observar el procedimiento por lo expresado en los Considerandos precedentes;
- 2) Comunicar a la Junta Departamental y al Contador Delegado;
- 3) Devolver las actuaciones.

CLC


Cra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General

CONSTANCIA DE FUNDAMENTO DE VOTO DISCORDE DEL MINISTRO
ING. MIGUEL AUMENTO: “He votado en forma discordes, por las razones que se expondrán seguidamente.



TRIBUNAL DE CUENTAS

En primer término, la mayoría del Tribunal de Cuentas observa el procedimiento por lo expresado en los Considerandos (Acuerda 1), es decir, en todos ellos. Es claro que los Considerandos 1), 2) y 7) no son causales de observación. En particular, el último de ellos justamente expresa que se ha dado cumplimiento a una Ordenanza de este Cuerpo.

En segundo término, y en lo que hace a la sustancia de este asunto, no acompaño plenamente lo señalado en los Considerandos 3) y 6). En efecto, entiendo que lo que difiere esencialmente es la forma de pago del canon ofrecido. Por tanto, lo concluido en el Considerando 6) no es exacto. El Ordenador decidió que dado que el Proyecto se encuentra en fase inicial, se requiere para su consolidación que el canon a cobrar se aplique en forma progresiva. Es así que también se estableció expresamente en las Bases la posibilidad de que el Intendente fije otras formas de pago u exoneraciones, en consideración al proyecto que se pretenda instalar.

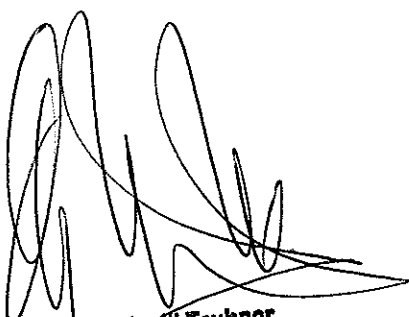
La mayoría del Tribunal expresa que dicha decisión excede la discrecionalidad de todo Administrador. En mi opinión y como ya se ha expresado, existe fundamento para obrar en tal sentido. Por otro lado, con ello se favoreció la concurrencia al procedimiento a la vez que el principio de publicidad no se vio vulnerado.

Por último, aunque comparto que se ha incumplido (en el sentido estricto) lo preceptuado por el artículo 71 de la ley 18.651, a juzgar por el tenor de la cita que luce en el Considerando 5), necesariamente me hace concluir que a partir de aquí toda vez que se vulnere las disposiciones del literal D) del artículo 33 de TOCAF, la mayoría del Tribunal se inclinará por citar sistemáticamente el inciso final de dicho artículo del Texto Ordenado.”



TRIBUNAL DE CUENTAS

CONSTANCIA DE FUNDAMENTO DE VOTO DISCORDE DEL MINISTRO CR. ENRIQUE CABRERA: "Voto discorde la Resolución recaída de este expediente, compartiendo lo fundamentado por el Ministro Miguel Aumento para este asunto."



Gra. Lic. Olga Santinelli Taubner
Secretaria General