



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 0032/2022

**RESOLUCION ADOPTADA POR EL
TRIBUNAL DE CUENTAS**

EN SESION DE FECHA 12 DE ENERO DE 2022

(E. E. N° 2020-17-1-0004486, Ent. N° 4918/2021)

VISTO: las actuaciones remitidas por el Contador Delegado ante la Intendencia de Canelones, relacionadas con la Compra Directa por excepción realizada en el marco de la Licitación N° 101/2020, convocada para la venta de bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de la Costa y de propiedad del Gobierno Departamental de Canelones;

RESULTANDO: 1) que el Ejecutivo Departamental, por Resolución N° 20/02076 del 01/04/2020, solicitó anuencia a la Junta Departamental para desafectar del uso público y ofrecer para su enajenación mediante procedimiento de licitación pública, los siguientes bienes inmuebles:

- a) espacio de uso público padrón N° 42.628 de la localidad catastral Ciudad de la costa;
- b) espacio de uso público ubicado en la citada localidad catastral, sin número de padrón actual, que se grafica como "área calle pública a desafectar – área camino departamental a desafectar" en el croquis de área a desafectar" de marzo de 2020 del Agrimensor Luis Méndez Zeballos;
- c) espacio de uso público que se señala como lote 1 compuesto de las fracciones A y B en croquis referido, localidad catastral Ciudad de la Costa, superficie total 5976 metros 25 dm, padrón anterior en mayor área 44.868;

2) que el Legislativo Departamental, por Resolución 141/2020 de fecha 01/04/2020, dispuso conceder la anuencia requerida con el voto favorable de 24 ediles en 26 presentes en Sala;



TRIBUNAL DE CUENTAS

3) que el Intendente, por Resolución 20/2135 del 13/04/2020, dispuso desafectar del uso público los inmuebles mencionados y por Resolución N° 20/2946 del 02/06/2020, autorizó el llamado a Licitación Pública número 101/2020, con el objeto de enajenar dichos bienes sobre la base de los valores que indique la tasación de la Dirección Nacional de Catastro y aprobó el Pliego respectivo;

4) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones, en informe de fecha 01/07/2020, expresó que:

a) ambos oferentes cumplieron con los requisitos previstos en el Pliego y cotizaron exclusivamente respecto de la fracción de terreno sin número de padrón asignado, con un área de 5.976 metros cuadrados, según el Plano de reparcelamiento del Ingeniero Luis Mendez Zeballos, ubicado en la localidad catastral de Ciudad de la Costa, siendo la oferta más ventajosa la de al Sr. Jefferson Telo Zaffari, cuyo monto asciende a U\$S 900.000 y ;

b) en consecuencia, sería recomendable adjudicar parcialmente respecto de la enajenación de la fracción de terreno referida, al Sr. Jefferson Telo Zaffari, por un valor de U\$S 900.000, declarar desierta la licitación respecto a los otros dos inmuebles sobre los que no recayeron propuestas y autorizar un procedimiento de contratación directa, de acuerdo al artículo 33 literal D), numeral 2 del TOCAF cuyo objeto sería la enajenación de dichos inmuebles;

5) que el Intendente, mediante Resolución N° 20/4845 de fecha 04/09/2020, se expidió conforme a lo sugerido por la Comisión Asesora;

6) que este Tribunal en Sesión de fecha 4/11/2020, por Resolución N° 2187/2020, no formuló observaciones al procedimiento;

7) que en la oportunidad se remite procedimiento de contratación directa efectuada al amparo de lo establecido en el artículo 33, literal D) numeral 2 del T.O.C.A.F. para venta de fracción de terreno Padrón



TRIBUNAL DE CUENTAS

Nº 42.628 y fracción de terreno sin número señalado como "Franja A", a desafectar. Lucen invitaciones cursadas a los oferentes presentados en la Licitación Pública;

8) que luce acta de apertura de fecha 3/5/2021, de la que surge que se recepciona un sobre cerrado del Sr. Jefferson Teló Zaffari, correspondiente a la oferta de la fracción del terreno sin número del padrón actual señalado como "Franja A" a desafectar en croquis del Agr. L. Méndez con una superficie de 1 hectárea 6.906,91;

9) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones, con fecha 13/7/2021 señaló que:

9.1) la oferta presentada conjuntamente por el Sr. Jefferson Zaffari y la Sra. Sonia Andreis asciende a U\$S 1.000.000 contado;

9.2) de acuerdo al Pliego de Condiciones que rige la contratación, la oferta cumple en cuanto se realiza en dólares americanos y en pago contado. Sin perjuicio de ello no cumple con el resto del artículo 3 dado que el precio no supera la base de tasación del terreno que es de U\$S 1.267.950, ni la mejora, sino que está por debajo de la misma;

9.3) en virtud de lo expuesto, dicha Comisión señala que no sería viable aceptar la oferta, dado que no cumple con las bases del llamado, recomendando dejar sin efecto la oferta presentada;

10) que la Dirección de Servicios Jurídicos, con fecha 10/9/2021, expresó:

10.1) en este procedimiento de contratación directa tan sólo se recibió una propuesta y es por el padrón referido, por el mismo oferente de la adjudicación realizada por Resolución Nº 20/04845 y su cónyuge;

10.2) el precio ofrecido por el inmueble ya adjudicado en la licitación fue altamente superior al valor de tasación, pero la oferta recibida ahora para este bien en contratación directa es inferior al valor de tasación y del mencionado en



TRIBUNAL DE CUENTAS

el Pliego en Dólares Estadounidenses y en esto se basa el informe de CADEA labrado en actuación 37;

10.3) si vamos al artículo 74 del T.O.C.A.F. establece que las prestaciones objeto de los contratos podrán aumentarse o disminuirse, hasta un máximo del 20% o del 10% de su valor original, recabando la autorización previa del ordenador competente;

10.4) aún sin aplicar una baja en el monto, tomando el valor del bien adjudicado y el actual, ambos en su conjunto superan ampliamente la suma del valor de tasación catastral de los padrones, por haber sido su oferta anterior muy superior al valor de tasación catastral del bien que ya se le adjudicó en compra, que está en vías de escriturarse a corto plazo, con pago al contado;

10.5) en definitiva, considerando el valor de la oferta por los dos inmuebles, hablamos de una eventual ventajosa venta de inmuebles de considerable valor económico para un pago al contado, a lo que se agrega por otra parte que no ha habido otros oferentes, que el bien que nos ocupa está sin producir renta (términos del artículo 82 del T.O.C.A.F.), está ocioso en el mercado, peligrando ocupaciones y en una época en que los recursos económicos para la Intendencia son escasos, valiosos y tan necesarios para causas y necesidades de interés general;

10.6) el Ordenador Primario podrá evaluar esas y otras circunstancias, pudiendo apartarse del informe de la CADEA que prevé el propio TOCAF en su artículo 68;

11) que luce informe del Secretario General, de fecha 21/9/2021, del que surge que, tomando lo expuesto por la Dirección de Servicios Jurídicos, la necesidad de la Administración de contar con recursos necesarios para continuar mejorando la economía del Departamento en el contexto de emergencia sanitarias y pos pandemia, razones de buena administración, en relación a la venta de recursos que resultan ociosos, con



TRIBUNAL DE CUENTAS

riesgos de avance a problemas mayores (como ocupaciones ilegales); y la situación ventajosa que se mantendría a pesar de la oferta de menor valor de tasación, en relación a las sumas de los valores de referencia y la suma de los valores ofertados (para ambos inmuebles): corresponde poner a consideración del Sr. Intendente la adjudicación del procedimiento de compra directa de acuerdo a lo establecido por el artículo 33 literal D numeral 2) del T.O.C.A.F.;

12) que por Resolución N° 21/05700, de fecha 24/9/2021, el Intendente de Canelones adjudicó la Licitación Pública N° 101/2020 para la enajenación por Compraventa – Tradición de la fracción de terreno sin empadronar, señalado como "Franja A" a desafectar en croques del Agr. L Méndez con una superficie de 1 hectárea 6.906 metros cuadrados 91 decímetros, a favor del Sr. Jefferson Telo Zaffari y la Sra. Sonia Andreis por la suma de U\$S1.000.000,. Dicha Resolución se basa en los informes suficientemente fundados, de la Dirección de Servicios Jurídicos y del Secretario General, considerando de recibo la propuesta de compra de dicho inmueble;

13) que por Resolución N° 21/07290, de fecha 10/12/2021, el Intendente de Canelones rectificó el Resuelve 1 de la Resolución N° 21/05700, de fecha 24/9/2021, donde dice: "adjudicar la licitación pública N° 101/2020", debió decir: "Autorizar el procedimiento de Compra Directa del art. 33 literal D, numeral 2) del T.O.C.A.F.";

CONSIDERANDO: 1) que el Artículo 3 del Pliego de Condiciones Particulares establece los valores de referencia para cada uno de los padrones, fijando como valor de tasación para la fracción objeto de la presente compra directa el monto de U\$S 1.267.950;

2) que en este sentido se comparte el criterio de la Comisión Asesora de Adjudicaciones, en cuanto aconseja desestimar la oferta presentada por el Sr. Jefferson Zaffari y la Sra. Sonia Andreis por la suma de



TRIBUNAL DE CUENTAS

U\$S 1.000.000 contado, por no cumplir con la base de tasación del terreno que es de U\$S 1.267.950, ni la mejora, estando por debajo de la misma;

3) que en lo que refiere al informe de la Dirección de Servicio Jurídicos el mismo no es de recibo. Cabe destacar que a los efectos de cumplir con la tasación no es acumulable la oferta de la compra directa, con la de la anterior licitación Pública, aun cuando provengan de la misma persona; asimismo el art. 74 del TOCAF citado no resulta de aplicación en la especie, en tanto refiere a la posibilidad de disminuir prestaciones "objeto de contratos", siendo que en la oportunidad se trata del procedimiento y no de un contrato;

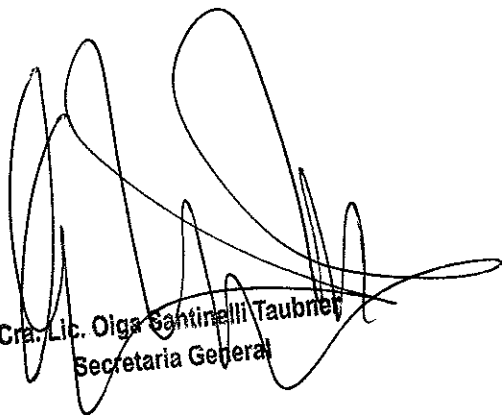
4) que no luce en las actuaciones la oferta presentada por el Sr. Jefferson Zaffari y la Sra. Sonia Andreis, efectuada en el marco de la presente compra directa;

ATENCIÓN: a lo expuesto y a lo dispuesto por el artículo 211 Literal E) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1) Observar el procedimiento.
- 2) Devolver las actuaciones.

DG


Cra. Lic. Olga Centinalli Taubner
Secretaria General