



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 0576/2022

RESOLUCION ADOPTADA POR EL

TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 09 DE MARZO DE 2022

(E. E. N° 2022-17-1-0000638, Ent. N° 0544/2022)

VISTO: las actuaciones remitidas por el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, relacionadas con la Licitación Pública No. 5/2021 para el arrendamiento de un inmueble sito en el departamento de Montevideo, con destino a instalaciones administrativas de dicho Instituto, por el plazo de dos años, prorrogables por un año más;

RESULTANDO: 1) que por Resolución del Directorio del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay No. 002/019 –dictada en ejercicio de atribuciones delegadas- se declara desierta la Licitación Abreviada No. 52/019 cuyo objeto fue el “Arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Montevideo con destino al Área de adopciones”. Posteriormente, realizada una Licitación Abreviada (No. 03/2020) para cubrir el mismo objeto, la misma se declaró frustrada rechazándose todas las ofertas por no ajustarse las ofertas a los requerimientos exigidos en el Pliego Particular del llamado. En base a ello, se realizó un tercer llamado (Licitación Publica No. 03/2020), resolviéndose por Resolución del Directorio No. 450/2021 desistir del mismo con fecha 24 de febrero de 2021 y disponer la promoción de un nuevo llamado con plazos abreviados, en consideración a la necesidad y urgencia de contar con el respectivo inmueble;

2) que por Resolución No. 0557/2021 de fecha 3 de marzo de 2021, el Directorio del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay – atento a lo preceptuado por los artículos 33 y 52 del T.O.C.A.F.(corresponde citar artículo 51 del TOCAF) - dispuso aprobar el Pliego Particular de Bases y Condiciones elaborado por el Departamento Técnico de Adquisiciones y



TRIBUNAL DE CUENTAS

proceder a la realización de un llamado a Licitación Pública con plazos abreviados; fijándose además el monto de la garantía de mantenimiento de oferta en \$ 250.000 y la garantía de fiel cumplimiento de contrato equivalente al 5% del total del contrato;

3) que, asimismo, la citada Resolución expresa que es de suma importancia y urgencia adquirir un local adecuado a las necesidades de funcionamiento en la ciudad de Montevideo que sirva de uso a instalaciones administrativas del Área de Adopciones de dicho Instituto, en virtud de que el primer procedimiento impulsado resultó desierto, el segundo se declaró frustrado y del tercero se desistió (Resultando 1);

4) que cumplido el requisito de publicidad conforme lo dispuesto por en el artículo 51 del T.O.C.A.F. (con fecha 16 y 18 de marzo de 2021), al acto de apertura de fecha 24 de marzo de 2021 se presentaron: INMOBILIARIA PAMS S.A. y LANAFIL S.A.; surgiendo del Acta de apertura que: **4.a)** INMOBILIARIA PAMS S.A. oferta de forma presencial, en original y copia: Anexo I - Formulario de Identificación del Oferente firmado por representante legal, Anexo II - Modelo de la propuesta, Certificado Notarial de titularidad del bien, Carta poder con Certificado Notarial, resumen no confidencial, Cédula catastral común del inmueble, Declaración Jurada de Caracterización Urbana, Planos proyecto y croquis de las unidades, fotografías de interiores y exteriores del inmueble, comprobante de depósito de garantía de mantenimiento de oferta y cotizaciones,

4.b) LANAFIL S.A. presenta su oferta en línea, adjuntando: Certificado Notarial de propiedad del bien, plano de plantas, Cédula catastral de Unidades (101, 104, 105, 106, 108, 109), plano de la planta general, reglamento de copropiedad, Anexo I - Formulario de Identificación del Oferente y Anexo II - Modelo de la propuesta;

5) que posteriormente, la Oficina de Compras del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay con fecha 12 de abril de 2021, solicitó a los oferentes: **a)** INMOBILIARIA PAMS S.A., adjuntar como corrección



TRIBUNAL DE CUENTAS

de su oferta en un plazo de dos días hábiles: Cédula catastral común del inmueble dado que el documento aportado no se corresponde a tal, Declaración Jurada de Caracterización Urbana vigente y actualizada (*"la que deberá ser un reflejo fidedigno de la realidad material de las construcciones existentes en el inmueble"*) y **b)** LANAFIL S.A. adjuntar certificado notarial de titularidad del bien con los montepíos correspondientes actualizado, Declaración Jurada de Caracterización Urbana y copia del plano de mensura (según numeral VIII del Pliego), constancia de depósito de mantenimiento de oferta (numeral X y VI del Pliego de Condiciones), Cédula Catastral de la unidad 107, (según numeral VII del Pliego);

6) que la Oficina de Compras con fecha 21 de abril de 2021 informó –entre otras consideraciones- que:

6.1) se recibieron cotizaciones por las firmas INMOBILIARIA PAMS S.A. y LANAFIL S.A., las que se encuentran en estado activo en el R.U.P.E. y con los certificados al día en dicho Registro;

6.2) LANAFIL S.A. realiza su cotización en línea correctamente. Sin embargo, omite presentar: Declaración Jurada de Caracterización Urbana y copia de plano de mensura según numeral VIII del Pliego, Cédula catastral de la Unidad 107 según numeral VIII del Pliego, Constancia de haber efectuado el depósito de mantenimiento de oferta previsto en el numeral X y VI del Pliego, y; Certificado Notarial de Propiedad del bien actualizado ya que el agregado fue extendido superando los 30 días de vigencia que se exige en el numeral III del Pliego. Se le concedió el plazo de dos días hábiles para subsanar dichas carencias, habiendo sido presentado en tiempo y forma lo solicitado, conforme lo estipula el Pliego. No obstante, con referencia a la constancia de haber efectuado el depósito de garantía por mantenimiento de oferta, el proveedor se ampara en el artículo 64 del T.O.C.A.F. argumentando que *"se ofertó precio inferior al tope de la licitación abreviada"*;

6.3) LANAFIL S.A. registra sanciones en los últimos cinco años;



TRIBUNAL DE CUENTAS

6.4) INMOBILIARIA PAMS S.A. realiza su cotización y entrega de documentación en sobre cerrado y en forma presencial conteniendo parte de la documentación requerida e incluyendo en su oferta la suma de \$ 305.000 a pagar por única vez en concepto de comisión inmobiliaria. Sin perjuicio de ello, al final del Anexo II, la firma agrega que la documentación detallada a continuación es confidencial: Certificado Notarial de titularidad del bien, Certificado Notarial acreditando representación del firmante por el oferente, comprobante acreditando la constitución de garantía de mantenimiento de oferta, Cédula catastral común del inmueble, Declaración Jurada de Caracterización Urbana vigente y plano de mensura, croquis de las plantas ofrecidas y planos proyectos de las mismas, fotografías interiores y exteriores del inmueble, formulario de identificación del oferente completo y firmado. Asimismo, omite presentar Cédula catastral del inmueble (ya que la presentada no se corresponde a una) y Declaración Jurada de Caracterización Urbana vigente y actualizada. Por otro lado, no se solicita Reglamento de Copropiedad ya que la firma presenta un Certificado Notarial expresando que la inmobiliaria es propietaria de los inmuebles, sugiriéndose a la Comisión Asesora de Adjudicaciones que sea quien determine si corresponde su presentación;

6.5) al haberse concedido plazo a INMOBILIARIA PAMS S.A. para subsanar dichas carencias, la firma presenta en tiempo y forma lo solicitado y, por corrección de oferta, también presenta un Certificado Notarial referente al régimen de propiedad horizontal y al reglamento de copropiedad;

6.6) la oferta económica de PAMS S.A. se subió al Sistema de Información de Compras Estatales (S.I.C.E.) por tratarse de una oferta presencial, en tiempo y forma;

6.7) del catálogo de la Agencia Reguladora de Compras Estatales, no surge al día de la fecha, precio máximo para esta adquisición;

7) que se adjunta cuadro comparativo de ofertas con la corrección solicitada;



TRIBUNAL DE CUENTAS

8) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones con fecha 27 de abril de 2021, analizando la información y la oferta de INMOBILIARIA PAMS S.A., considera que:

8.1) en cuanto a la información agregada como confidencial, la misma no cumple con las exigencias para ser consideradas como tal, según lo dispone el numeral XII de las Condiciones Particulares del Pliego, dado que refieren a documentos que integran las condiciones generales de la oferta y que son objeto de examen de admisibilidad de las ofertas. Es por ello que, solicita que se exprese, en un plazo de 48 horas, si mantiene el carácter confidencial de la información aportada como tal;

8.2) de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66 del T.O.C.A.F., se solicita que se aclare el precio del arrendamiento ofrecido dado que *"a fojas 168 del expediente electrónico expresa que el precio del arrendamiento mensual asciende a la suma de pesos uruguayos doscientos setenta mil... (\$250.000) y a fojas 171 del expediente electrónico expresa que la Comisión a pagar por única vez... es el equivalente a (1) mes de alquiler mas el impuesto al Valor Agregado (IVA), es decir, la suma de... (\$305.000)"*. De considerarse que el mes de alquiler es de \$ 250.000, el monto total de la comisión por un mes de alquiler más IVA, coincide con el monto especificado de \$ 305.000. Atento a dicha discrepancia señalada, se solicita que se aclare si el valor del mes de alquiler es de \$250.000 o \$ 270.000;

9) que INMOBILIARIA PAMS S.A., ante lo solicitado por la Comisión Asesora de Adjudicación, (Resultando 8), con fecha 28 de abril de 2021 deja sin efecto el carácter confidencial de la información aportada, compartiendo lo expresado por dicha Comisión y en relación al precio del arrendamiento incluido en su oferta, aclara que el mismo asciende a la suma de \$ 250.000 en los términos indicados con el número tres de la oferta presentada;

10) que la Comisión Asesora de Adjudicación con fecha 4 de mayo de 2021 vuelve a informar que, luego de la instancia de



TRIBUNAL DE CUENTAS

corrección de ofertas y siendo analizada la documentación presentada, se observa que:

10.1) LANAFIL S.A. presenta la siguiente documentación: Certificado Notarial "(fojas 96 a 99)", Declaración Jurada de Caracterización Urbana "(fojas 100 a 151)", copia de plano de mensura "(fojas 154)", respecto de la constancia de depósito de mantenimiento de oferta presenta una nota "a fojas 152" y la Cédula catastral "a fojas 153". Respecto a la Declaración Jurada de Caracterización urbana se observa que el documento no refleja la culminación del trámite. En cuanto a la copia del plano de mensura se observa que parece ser captura de pantalla donde figura el logo del Ministerio de Transporte y Obras Públicas en la parte central del documento, siendo sus datos prácticamente ilegibles;

10.2) en relación a que la oferta de LANAFIL S.A. no supera el tope del monto de la Licitación Abreviada, se la exonera a no presentar depósito por el mantenimiento de la oferta, asistiéndose razón al proveedor, dado que al no de acuerdo a lo establecido por el T.O.C.A.F.;

10.3) INMOBILIARIA PAMS S.A. presenta una nota "(fojas 93)" con la siguiente información: información de Catastro régimen común "(fojas 94 a 103)", fotocopia Certificado Notarial "(fojas 104)" y nota del Agrimensor "(fojas 105)", Cédula Catastral Padrón No. 418.666 "(fojas 106)", Cédula Catastral unidades (101, 102, 104, 105, 201, 202, 204 y 205 "(fojas 107 a 114)");

10.4) en relación a la documentación aportada por INMOBILIARIA PAMS S.A., se observa que la Cédula Catastral común por las futuras unidades de propiedad horizontal tiene la Declaración Jurada de Caracterización urbana vencida desde el 2015; aportando en su lugar declaraciones vigentes hasta el año 2025 por futuras unidades de propiedad horizontal de las cuales surge que contempla valores provisorios sin plano, al solo efecto del pago de Impuestos al Patrimonio, ITP y Primaria;

10.5) atento lo señalado anteriormente y efectuada la consulta a la Dirección Nacional de Catastro sobre la situación del inmueble, a los efectos de tramitar



TRIBUNAL DE CUENTAS

como dispone el artículo 40 del T.O.C.A.F. la consulta sobre el valor del arrendamiento, se debe contar con Declaración Jurada de Caracterización Urbana vigente, del padrón no incorporado aun a régimen de propiedad horizontal;

10.6) a los efectos de levantar las observaciones formuladas por la documentación presentada por ambos oferentes, se otorga un plazo de 5 días hábiles según el siguiente detalle: **a)** LANAFIL S.A. fotocopia del plano de mensura legible y Declaración Jurada de Cateterización Urbana de donde surja la vigencia con reflejo fidedigno de la realidad material de las construcciones existentes en el inmueble. **b)** INMOBILIARIA PAMS S.A. Declaración Jurada de Cateterización Urbana del régimen común, de donde surja la vigencia y que sea reflejo fidedigno de la realidad material de las construcciones existentes en el inmueble;

11) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones con fecha 11 de mayo de 2021 informó que ambas firmas cumplieron con presentar la documentación solicitada (Resultando 10,6), disponiéndose el pase al Departamento de Arquitectura para realizar la valoración técnica de las ofertas presentadas;

12) que el Departamento de Arquitectura, con fecha 14 de mayo de 2021, deja expresa constancia que se coordinaron las visitas técnicas con las dos ofertas presentadas en dicha licitación para los días 18 de mayo (INMOBILIARIA PAMS S.A.) y miércoles 19 de mayo (LANAFIL S.A.). Asimismo, dicho departamento, el 19 de mayo de 2021, realiza un pormenorizado "Informe técnico sobre el arrendamiento de un inmueble con destino al Programa y Departamento de adopciones en la ciudad de Montevideo" de donde surge:

12.1) análisis de la propuesta del Padrón No. 418.666 considerando ubicación, tipología, unidades, condiciones de habitabilidad y normativa departamental, estado de conservación, infraestructura e instalaciones (sanitaria, eléctrica), relevamiento fotográfico de su fachada y unidades;



TRIBUNAL DE CUENTAS

12.2) análisis de la propuesta del Padrón No. 4.543 considerando ubicación, tipología, unidades, condiciones de habitabilidad y normativa departamental, estado de conservación, infraestructura e instalaciones (sanitaria, eléctrica), relevamiento fotográfico de su fachada y unidades;

12.3) tabla comparativa de criterios de evaluación del llamado, a saber:

PARAMETROS	VALOR	PADRÓN No. 418.666	PADRÓN No. 4.543
A- UBICACIÓN	30	30,00	25,00
B- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y NORMATIVA DEPARTAMENTAL	30	30,00	15,00
C- ESTADO DE CONSERVACIÓN	40	20,00	20,00
PUNTAJE	100	80	60

12.4) que respecto al Punto primero a evaluar "Ubicación", ambas ofertas cumplen con el mismo, dado que el Padrón No. 418.666 se ubica en la Zona B, en tanto el Padrón No. 4.543 se ubica en la Zona A; conformando ambas propuestas respecto en su entorno. Cabe destacar que el Padrón No. 418.666 se ubica enfrente de la Sede Central del I.N.A.U., además de que en el mismo edificio funciona actualmente otras dependencias del Organismo;

12.5) que respecto al Punto segundo a evaluar "Tipología", ambos padrones cumplen con las áreas, los locales y servicios solicitados, aunque se destaca la claridad tipológica del Padrón No. 418.666, lo que beneficia a la funcionalidad del programa en lo cotidiano y en la sencillez de futuras instalaciones adicionales que requieran las oficinas, donde se verá reflejado desde el punto de vista económico de la intervención. Otra ventaja de este inmueble es la calidad espacial de los locales por su gran iluminación y ventilación natural;

12.6) que respecto al Punto tercero a evaluar "Condiciones de habitabilidad y normativa departamental", el Padrón No. 418.666 cumple en un todo con dicho



TRIBUNAL DE CUENTAS

punto, en tanto el Padrón No. 4.543 no cumple en su totalidad con la normativa municipal vigente como se describe y detalla en el presente informe. El inconveniente mayor se debe a causa de que se encuentran varios locales que no iluminan ni ventilan naturalmente, y, tampoco presenta un sistema de ventilación mecánica donde se garantice renovación de aire. Por otra parte, en el Padrón No. 4.543 algunos locales se proyectan a patios internos donde se encuentran instalados equipos de acondicionamiento térmico que generan altos niveles sonoros (ruidos), por lo que no se podría funcionar con las ventanas abiertas. Si bien la instalación de un sistema de ventilación y renovación de aire mecánica es admitida por la normativa municipal, para este programa arquitectónico, es de destacar que el Padrón No. 418.666 ventila e ilumina en todas sus unidades a la vía pública de forma directa, brindando mayor calidad espacial de los mismos y condiciones de habitabilidad;

12.7) que respecto al Punto cuarto a evaluar "Estado de Conservación", ambos padrones presentan algunas patologías en su construcción, desde humedades puntuales hasta el estado regular de la pintura. De todas formas, el Padrón No. 418.666 es el que se encuentra en mejores condiciones a nivel general, en cambio, en el Padrón No. 4.543 se observa que no ha tenido un mantenimiento sostenido en el tiempo, lo que redundará en una mayor cantidad de problemas a solucionar y de mayor complejidad. *"Es de subrayar que cualquiera de los dos inmuebles en caso de ser seleccionado para su arrendamiento, se deberá realizar reparaciones para ajustarse en un todo a las especificaciones técnicas del llamado en el Ítem Estado de conservación";*

12.8) que respecto al Punto quinto a evaluar "Infraestructura e instalaciones", ambos padrones tienen algunas irregularidades, aunque las del Padrón No. 418.666 son más subsanables que las del Padrón No. 4.543. Cabe destacar que, al funcionar actualmente oficinas de I.N.A.U. en el edificio ubicado en el Padrón No. 418.666, las llamadas internas con todos los servicios de la calle Piedras serían sin costo frente a ANTEL, en caso de arrendarse el otro padrón se deberá también arrendar mensualmente una



TRIBUNAL DE CUENTAS

central telefónica con un costo implícito; según lo informado por el Departamento de Tecnologías de la Información;

12.9) listado de reparaciones que se deberá solicitar al propietario de los inmuebles previo a la firma del contrato de arrendamiento para dar cumplimiento a lo especificado en el Pliego, esto aplica tanto si se opta por adjudicar el Padrón No. 418.666 o el Padrón No. 4.543; lo que deberá determinarse con un plazo máximo que insumiría las reparaciones, aclarándose que las misma deberán contar con el visto bueno del Departamento de Arquitectura previo a la firma del contrato. *“A su vez considerando que I.N.A.U. deberá realizar la instalación electrónica y de datos y podría verse deteriorada la pintura de las paredes, se podría solicitar al propietario dar la última mano de pintura de los muros una vez finalizada la instalación por parte de INAU”*. Entre las reparaciones mencionadas se encuentran para ambos padrones en común, por ejemplo, reparación de humedades en paredes y cielorrasos, pintura general de todas las unidades, regularización de instalación eléctrica según reglamento de UTE. Asimismo, para el Padrón No. 418.666 en particular se menciona –entre otras- acondicionamiento de grifería en baños y acondicionamiento de piletas en kitchenette y para el Padrón No. 4.543 –entre otras- acondicionamiento de servicios higiénicos debiendo la kitchenette entregarse con mesada y su respectiva piletta;

12.10) si bien cualquiera de los dos oferentes entregue su inmueble ajustándose a un todo en lo solicitado en el Pliego, se deberá de invertir por parte del I.N.A.U. en la instalación de puestos de trabajos para el funcionamiento del servicio, lo que incluye instalación eléctrica y tensiones débiles como iluminación en general. A continuación se da un detalle estimativo de costos para cada inmueble ya que existen diferencias materiales entre las mismas por tratarse de tipologías disimiles: **a)** Padrón No. 418.666, se estima un monto de \$ 1:250.000 y un monto imponible de \$ 250.000, dado que se deberá complementar la instalación eléctrica existente y su red de datos,



TRIBUNAL DE CUENTAS

además se considera la instalación de tabiques de yeso, cielorrasos de yeso, puerta de madera y modificación de aires acondicionados en algunas de sus unidades. **b)** Padrón No. 4.543, se estima un monto de inversión de \$ 2.900.000 y un monto imponible de \$ 580.000, dado que se deberá renovar por completo la instalación eléctrica con su respectivo aumento de carga e iluminación interior acorde al programa, instalación de una red de datos, un sistema de ventilación mecánica en algunos locales y equipos de aire acondicionado faltantes. Además, para este último inmueble se deberá arrendar una central telefónica y se estima un costo mensual de \$ 15.000;

12.11) se concluye que, desde el punto de vista técnico. Se sugiere el Padrón No. 418.666, sin perjuicio de que la Comisión Asesora entienda pertinente otros aspectos no técnicos que sean de relevancia para la adjudicación;

13) que del informe ut-supra detallado, surge además una calificación de los aspectos considerandos a la hora de evaluar, conforme a los requerimientos del llamado y en el Pliego en los siguientes aspectos;

13.1) Ubicación: *"el inmueble deberá ubicarse en la ciudad de Montevideo. Se establecerán zonas de preferencias. Zona A, delimitada por las siguientes calles: Julio Herrera y Obes, Maldonado, Rbla. Gran Bretaña, Rbla. Francia, Rbla. 25 de agosto de 1825, Rbla. F. D. Roosevelt, Florida, Paysandú. Zona B, delimitada por las siguientes calles: Juan Carlos Gómez, 25 de mayo, Solís y Rbla. 25 de agosto de 1825";*

13.2) Tipología: *"Las especificaciones descriptas a continuación serán de carácter excluyente. Los servicios a instalar son complementarios, con personal desde 1 a 10 personas organizadas en diferentes oficinas, con un total de al menos 56 personas. El área necesaria, dependiendo de la topología del inmueble podrá ubicarse en un rango de entre 500 a 700 m². Los destinos serán sala de reuniones, sala de juegos pequeña, boxes individuales para entrevistas, oficinas individuales y grupales, servicios higiénicos, kitchenette y comedor. Deberá contar con servicios higiénicos, uno cada 10 o 15 personas.*



TRIBUNAL DE CUENTAS

Además, deberá contar con u local destinado a comedor y para calentar alimentos, separados de los lugares de trabajo”;

13.3) Condiciones de habitabilidad y normativa departamental: *“Los técnicos del Departamento de Arquitectura informarán respecto a los criterios especificados en la normativa municipal vigente en cuanto a los mínimos establecidos de iluminación, ventilación y áreas. Dichas condiciones no serán excluyentes, pero serán consideradas al momento de la evaluación. Todos los locales habitables deben iluminar y ventilar en forma natural, adecuada y reglamentaria desde la vía pública o a un espacio abierto o patio reglamentario. Los locales de servicio (baños) y kitchenette podrán ventilar en forma mecánica cumpliendo con la normativa municipal vigente”;*

13.4) Estado de conservación: *“El inmueble deberá entregarse en perfecto estado de conservación y uso, sin filtraciones de agua ni humedades aparentes, deterioros de revoque, pintura general y pavimentos. Las aberturas y equipamiento deberán funcionar correctamente, asegurando movimiento, manobra y estanqueidad. Los cerramientos exteriores (muros y cubiertas) deberán asegurar un correcto aislamiento térmico y acústico de acuerdo a los nuevos parámetros establecidos en la normativa municipal vigente”;*

13.5) Infraestructura e Instalaciones: *“Todas las instalaciones (eléctricas y sanitarias) se deberán encontrar en perfecto estado de funcionamiento y cumplir con las normativas y reglamentos correspondientes (IMM, UTE, etc.). La instalación eléctrica deberá ajustarse en un todo a lo establecido en la norma de instalaciones de Enlace y al Reglamento de Baja Tensión de UTE. La misma será embutida o aparente y con las protecciones en perfecto estado (sistema de puesta a tierra, disyuntores diferenciales, interruptores termomagnéticos, etc.). En el momento de la recepción del inmueble deberá el mismo estar en servicio con una potencia de 9.2 KW en caso de ser monofásica, o, 12KW en caso de ser trifásica;*

14) que con fecha 25 de mayo de 2021 se da vista del Informe que antecede a las empresas presentadas, informando en dicha



TRIBUNAL DE CUENTAS

oportunidad las tareas solicitadas por el Departamento de Arquitectura a realizarse en los padrones correspondientes, en caso de que resultaran adjudicatarios. Asimismo, se solicita en dicho acto, la disposición de ambas empresas a realizar tales mejoras, señalando para ello el plazo que las mismas insumirían. Ante lo expuesto, ambas empresas en tiempo y forma dan respuesta a lo requerido, con fecha 27 de mayo de 2021, donde se pronuncian respecto a la conformidad de realizar tales tareas reseñadas, estimando para ello LANAFIR S.A. un plazo de 30/40 días a partir de la adjudicación e INMOBILIARIA PAMS S.A. un plazo de 30 días contado desde el otorgamiento del contrato de arrendamiento en cuestión;

15) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones, el 1º de junio de 2021, eleva al Directorio del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay consideraciones a evaluar, entre las cuales se señalan:

15.1) que se proyectan gastos o erogaciones a cargo de la Administración y otros gastos operativos de funcionamiento que superan el gasto de contratación considerando el precio de arrendamiento; lo que deberá tenerse en cuenta al momento de la toma de decisiones;

15.2) que existen aspectos técnicos involucrados, en cuanto a reparaciones, que deben efectuar los oferentes como para poder ser evaluados, según informe del Departamento de Arquitectura; las que deberán realizarse antes de la adjudicación conforme lo establece el numeral 6 del Pliego de Condiciones Particulares. Consultados aquellos, los mismos accedieron a realizar reparaciones solicitadas si resultaran adjudicatarios, estimando INMOBILIARIA PAMS S.A. un plazo de 30 días y LANAFIL S.A. un plazo entre 30 y 40 días;

15.3) que, en relación al aspecto económico del arrendamiento:

a) INMOBILIARIA PAMS S.A. ofrece un inmueble sito en Piedras No. 497 (Padrón No. 418.666, unidades 101, 102, 104, 105, 201, 202, 20 y 205), cotizando un precio mensual de \$ 250.000 incluidos gastos comunes, con una comisión por administración de un mes de alquiler más IVA (\$ 305.000).

b) LANAFIL S.A. ofrece un inmueble sito en Juan Carlos Gómez No. 1492



TRIBUNAL DE CUENTAS

(Padrón No. 4.543, unidades 101 y 104 al 109), cotizando un precio mensual de \$ 120.000 más gastos comunes de \$ 58.256 que totaliza \$ 178.256;

15.4) que el costo estimado para el funcionamiento del Programa, a cargo del I.N.A.U., según informe de Arquitectura es: **a)** INMOBILIARIA PAMS S.A. monto estimativo de \$ 1.250.000 y un monto imponible de \$ 250.000, con un plazo estimado de obra de 30 días calendario. **b)** LANAFIL S.A. monto estimativo de \$ 2:900.000 y un monto imponible de \$ 580.000 con un plazo estimado de obra de 60 días calendario;

15.5) que, realizando una evaluación primaria de las ofertas, en base a una valoración técnica y económica prevista en el Pliego, comprensiva del alquiler y gastos (no contemplando gastos asociados a la ocupación de los inmuebles) se obtienen los siguientes resultados: **a)** LANAFIL S.A. valoración técnica 24 puntos y valoración económica 60 puntos; total 84 puntos. **b)** INMOBILIARIA PAMS S.A. valoración técnica 32 puntos y valoración económica 42,78 puntos; total 74,78 puntos;

15.6) que adicionando aspectos de costos estimados para el funcionamiento del Programa y gastos operativos, se hace una estimación anual y por dos años (según plazo previsto en el Pliego) para: **a)** LANAFIL S.A. de un total de gasto de arrendamiento estimado de \$ 178.256 y anualizados de \$ 2:139.072 (alquiler \$ 120.000 y gastos comunes de \$ 58.256. **b)** INMOBILIARIA PAMS S.A. de un total de gasto de arrendamiento estimado de \$ 250.000 y anualizados de \$ 3:000.000 (alquiler \$ 250.000). Asimismo, los gastos extras necesarios para el funcionamiento son: **a)** en el caso de LANAFIL S.A. \$15.000 por alquiler central de telefónica mensual, ascendiendo el total de gastos necesarios para funcionamiento anualizado a \$ 180.000. **b)** en el caso de INMOBILIARIA PAMS S.A. no genera;

15.7) que en relación a lo anteriormente señalado los gastos que se deberán realizar por única vez para acondicionamiento asciende: **a)** para el caso de LANAFIL S.A. a \$ 3:480.000 (\$ 2:900.000 correspondiente a costos de obras necesarias para funcionamiento y \$ 580.000 a monto imponible). **b)** para el



TRIBUNAL DE CUENTAS

caso de INMOBILIARIA PAMS S.A. a \$ 1:805.000 (\$ 1:250.000 correspondiente a costos de obras necesarias para funcionamiento, \$ 250.000 a monto imponible y comisión inmobiliaria con IVA incluido \$ 305.000);

15.8) que teniendo en cuenta lo expresado (Resultandos 15.6 y 15.7), el total general anual estimado en relación a LANAFIL S.A. asciende a \$ 5:799.072 y en relación a INMOBILIARA PAMS S.A. asciende \$ 4:805.000; ascendiendo el total general por el plazo de 24 meses a \$ 11:598.144 y \$ 9:610.000 respectivamente;

15.9) que, para resolver la prosecución del presente procedimiento licitatorio, deberá sopesarse qué decisión contempla mejor los intereses de la Administración;

15.10) que, de continuar con el actual procedimiento, teniendo a la vista los factores informados, a los efectos de lograr una mejora en las condiciones técnicas de calidad o precio, se entiende necesario que la Administración pueda negociar una prórroga en el pago de alquileres mientras se realizan las obras de adecuación del local que se arrienda a cargo del I.N.A.U. y siempre intentando mejorar el precio. A tales efectos, si se resuelve autorizar la negociación debería designarse los negociadores teniendo en cuenta que será parte de la misma, aspectos económicos y económicos financieros, pudiendo recaer la designación en los miembros de la Comisión Asesora y/o en otros actores a tales efectos;

15.11) que de dictarse Resolución que autorice la negociación deberá ser notificada a ambas empresas;

16) que de acuerdo a lo dictaminado por la Comisión Asesora de Adjudicaciones (Resultando 15.11) y a lo establecido en el artículo 66 del T.O.C.A.F., el Directorio del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, dicta Resolución No. 1480/2021 con fecha 9 de junio de 2021, designando en calidad de negociadores a los integrantes de la Comisión Asesora de Adjudicaciones y a un Asesor cuyo nombre se señala en la misma; con el fin de lograr la negociación ut-supra referenciada (Resultando 15.10);



TRIBUNAL DE CUENTAS

todo lo cual fuere notificado a las firmas con fecha 25 de junio de 2021, citándose en dicho acto para el 2 de julio con el fin de llevar a cabo dicho cometido;

17) que con fecha 25 de junio de 2021, se convoca a las empresas LANAFIL S.A. e INMOBILIARIA PAMS S.A. para una reunión el día 2 de julio a las 10.30 y 12.00 horas respectivamente. Celebrada la instancia y según Acta de la misma, se expresa a cada oferente los motivos de la reunión, entregándoles informes de refacciones solicitadas y especificaciones por el Departamento de Arquitectura a ser realizadas en caso de resultar pre adjudicatario. Asimismo, se traslada a las empresas la evaluación por ellas de la realización de una mejora en las condiciones técnicas, de calidad y de precio en su oferta, manteniendo el cumplimiento de los aspectos previstos en el Pliego correspondiente, solicitando además que ambos oferentes planteen la suspensión del cobro de alquileres mientras se realizan las obras de adecuación del local a cargo del I.N.A.U. Se acuerda establecer un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha para celebrar una nueva reunión, sin perjuicio de un pedido de ampliación por parte de LANAFIL S.A. ante la necesidad de la propuesta, para que la misma lo presente por escrito;

18) que, de forma posterior, INMOBILIARIA PAMS S.A. y LANAFIL S.A. con fecha 13 y 15 de julio respectivamente, presentan sus mejoras respecto a condiciones técnicas y económica solicitadas, de acuerdo a lo señalado en la instancia de negociación celebrada con fecha 2 de julio (Resultando 17). En el caso de INMOBILIARIA PAMS S.A.: **a)** se compromete a realizar las reparaciones notificadas por Informe de Arquitectura (estimándose en un mes). **b)** en precio, ofrece un arrendamiento mensual de \$ 240.000 que incluye consumos y servicio del Edificio y un período de gracia de 4 meses de arriendo a partir de la firma del contrato, pero que en ningún caso será más de 7 meses contados desde la fecha de adjudicación. En el caso de LANAFIL S.A.: **a)** ofrece realizar todas las modificaciones solicitadas sin costo para el I.N.A.U. y en el plazo indicado en la respuesta dada el 27 de



TRIBUNAL DE CUENTAS

mayo (30/40 días). **b)** se compromete a realizar todas las mejoras indicadas en el Informe de Arquitectura que le fueren notificadas, otorgando un periodo de gracia a convenir durante el periodo de realización de obras;

19) que con fecha 29 de julio de 2021, se convoca a LANAFIL S.A., con la finalidad de ir definiendo los alcances de los trabajos a realizar en el local sito en la calle Juan Carlos Gómez No. 1492, dándosele entrega del Informe en que se detalla el alcance de las obras para la implantación de las oficinas del Programa. Se labra Acta donde la empresa manifiesta la necesidad de contar con un anteproyecto para valorar el mismo.

20) que con fecha 13 de agosto de 2021 se envía por correo electrónico a LANAFIL S.A. el anteproyecto realizado por los técnicos del Departamento de Arquitectura que implica la instalación eléctrica, aumento de carga e instalación de tensiones débiles, además de tabiquería de yeso que conformar 5 boxes con sus respectivas aberturas, iluminación y datos. Posteriormente, con fecha 16 de agosto de 2021, se celebra una nueva instancia con representantes de LANAFIL S.A. donde manifiestan que se evaluará una propuesta de respuesta al anteproyecto recibido, acordándose un plazo hasta el 20 de agosto para que la misma presente por escrito;

21) que LANAFIL S.A., el 20 de agosto de 2021, presenta propuesta final por la cual se compromete a realizar los trabajos en un plazo máximo de 45 días hábiles. Asimismo, aclara que la mayoría de las mejoras en dicha oportunidad nombradas se encuentran en ejecución, por lo cual en caso de la adjudicación el plazo indicado anteriormente podría ser menor al mencionarlo;

22) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones, con fecha 9 de junio de 2021, presenta el Informe de Resultados, considerando:

22.1) INMOBILIARIA PAMS S.A. por su inmueble sito en la calle Piedras No. 497 (Padrón No. 418.666) mejora su precio mensual de \$ 250.000 a \$ 240.000 incluido los gastos comunes y un periodo de gracia de 4 meses de



TRIBUNAL DE CUENTAS

arriendo a partir de la firma del contrato, que en ningún caso será de 7 meses contados desde la fecha de la adjudicación. En reparaciones especifica que, para el caso de resultar adjudicatario, *“se compromete a realizar las reparaciones del Informe de Arquitectura (estimándose en 1 mes) lo que no contempla lo que fuera expresado en reunión de fecha 2 de julio de 2021, en la que se dejó consignado que el oferente, en caso de resultar pre adjudicatario debe realizar las refacciones solicitadas por el Departamento de Arquitectura y especificadas en el Informe cuya copia se le entregó”*;

22.2) LANAFIL S.A. por su parte, respecto a su inmueble sito en la calle Juan Carlos Gómez No. 1492 (Padrón No. 4.543), mantiene el precio mensual de \$ 120.000 más gastos comunes de \$ 58.256, lo que totaliza \$ 178.256 y asume en un plazo máximo de 45 días –que puede ser menos- los costos para la puesta en funcionamiento del Programa, que el Departamento de Arquitectura informó y que son cargo de la Administración I.N.A.U., lo que según surge del informe tiene un estimativo de \$ 2:900.000 y un monto imponible de \$ 580.000, con un plazo estimado de obra de 60 días calendario;

22.3) que se actualiza cuadro comparativo entre ambas empresas oferentes, de precio de arrendamiento, gastos de funcionamiento y obras a realizarse, a saber: **a)** LANAFIL S.A. de un total de gasto de arrendamiento estimado de \$ 178.256 y anualizados de \$ 2:139.072 (alquiler \$ 120.000 y gastos comunes de \$ 58.256. **b)** INMOBILIARIA PAMS S.A. de un total de gasto de arrendamiento estimado de \$ 240.000 y anualizados de \$ 2:880.000 (alquiler \$ 240.000). Asimismo, los gastos extras necesarios para el funcionamiento son **a)** en el caso de LANAFIL S.A. UTE, OSE y ANTEL mensual del servicio actual en \$ 16.716 (estimado para el nuevo servicio), correspondiéndose \$15.000 por alquiler central de telefónica mensual; totalizando de gastos necesarios para funcionamiento anualizado a \$ 381.132. **b)** en el caso de INMOBILIARIA PAMS S.A. no genera. Por lo expuesto el total general anual estimado (arrendamiento y gastos comunes) para LANAFIL S.A. es de \$ 2:520.204 totalizando por el plazo de 24 meses (Pliego) la cifra de \$ 5:040.408; para INMOBILIARIA PAMS



TRIBUNAL DE CUENTAS

S.A. es de \$ 2:880.000 totalizando por el plazo de 24 meses (Pliego) la cifra de \$ 5:760.000;

22.4) que además en el caso de los costos estimados para el funcionamiento del Programa que se generan por una única vez ascienden a: \$ 0 para el caso de LANAFIR S.A. (Costos de obras necesarias para funcionamiento \$ 0, Monto imponible \$ 0, comisión inmobiliaria IVA incluido \$ 0) y \$ 1:792.800 para el caso de INMOBILIARIA PAMS S.A. (Costos de obras necesarias para funcionamiento \$ 1:250.000, Monto imponible \$ 250.000, comisión inmobiliaria IVA incluido \$ 298.800);

22.5) que en definitiva se obtiene como resultado de la negociación que la oferta más conveniente para la Administración es la de la empresa de LANAFIL S.A., porque en el plazo de 24 meses de arrendamiento significa \$ 719.592 menos que la oferta de INMOBILIARIA PAMS S.A. y un ahorro del costo de adecuación para su funcionamiento estimado por Arquitectura para esa oferta en \$ 2:900.000 y un monto imponible de \$ 580.00; con un plazo de obra 60 días calendario el que se reduce a un máximo de 45 días hábiles;

22.6) que las obras deberán tener la supervisión y seguimiento del Departamento de Arquitectura con el profesional y técnico que han trabajado en este llamado, además de la participación de Informática en la parte de obra de instalación de datos, condicionando la recepción de obra a un informe final de Arquitectura;

23) que el Directorio del Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay, con fecha 1° de setiembre de 2021, dicta la Resolución No. 2413/2021 por la cual toma conocimiento y avala el informe elevado a su consideración con fecha 9 de junio a tales efectos; disponiendo continuar con las etapas correspondientes para llevar a cabo dicho arrendamiento con LANAFIL S.A.;

24) que, conferida la vista de las actuaciones, con fecha 21 de setiembre de 2021 se presenta INMOBILIARIA PAMS S.A. y realiza las consideraciones que a continuación se dirán;



TRIBUNAL DE CUENTAS

24.1) que con fecha 2 de julio de 2021 se mantuvo reunión con ambas empresas a los efectos de negociar mejoras para ciertos términos contenidos en las ofertas presentadas;

24.2) en virtud de lo anterior, se elevó una nueva propuesta, mediante la cual se ofrece un arrendamiento mensual de \$ 240.000, lo que incluye todos los consumos y servicios del edificio en relación a las unidades objeto de oferta y un periodo de gracia (no cobro de alquileres por las unidades) de 4 meses de arriendo contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento. Esta situación no fue tomada en consideración a los efectos de ponderar las ofertas de ambos participantes en la Licitación; pues de haber sido así, la oferta presentada por PAM S.A. hubiera sido la más beneficiosa;

24.3) que, en efecto, cuando se analiza el precio del arrendamiento de manera comparativa entre ambos oferentes, se omite considerar el descuento de los 4 meses de periodo de gracia. En dicho sentido, el monto que la Comisión Asesora identifica como "total general plazo pliego (24 meses)" que asciende a \$5:760.000 es necesario restarle \$ 960.000 que resulta de la aplicación del periodo de gracia; por lo que el total general para la oferta de PAMS S.A. sería realmente de \$ 4:800.000;

24.4) que, respecto a las obras de acondicionamiento, no se detalla los costos de "puesta en funcionamiento" que serán "de cargo de la Administración del INAU" por un costo estimativo de \$2:900.000 y un monto imponible de \$ 580.000. De la documentación en vista surge que, en reuniones de negociaciones posteriores, LANAFIL S.A. tuvo acceso a la documentación relacionada con las obras de adecuación (tales como el anteproyecto de instalación eléctrica, iluminación y datos etc.) y acordó que se hará cargo de las mejoras para el funcionamiento de las oficinas. En este sentido, vale destacar que si bien se estimó los costos de relacionamiento que fueron solicitados, nunca se notificó que se podía asumir el costo de los mismos, además de que no se tuvo acceso a la documentación entregada a LANAFIL S.A.,



TRIBUNAL DE CUENTAS

encontrándose por ello en una situación de desventaja vulnerándose el principio de igualdad de los oferentes;

24.5) que, por lo antes expuesto, se ofrece asumir el costo de las obras necesarias para el acondicionamiento de las oficinas, resultando la oferta de PAMS S.A. la más conveniente desde el punto de vista económico. En virtud de ello, se solicita a la Comisión Asesora que reconsidere el análisis realizado;

25) que se adjuntan las tasaciones de la Dirección Nacional de Catastro, de fechas 1º y de fecha 5 de octubre de 2021;

26) que cumplida la puesta de manifiesto de las actuaciones y habiendo presentándose escrito de evacuación de vista por parte de INMOBILIARIA PAMS S.A., la Comisión Asesora de Adjudicaciones con fecha 21 de octubre de 2021 expresa:

26.1) que en relación del escrito presentado por PAMS S.A. donde por un lado entiende que las condiciones de su mejora de oferta la ubican comparativamente en un precio más económico, cabe decir que, el periodo de gracia de la empresa está condicionado en la medida en que su propuesta *"de fojas 48 establece que el mismo en ningún caso será mas de 7 meses contados desde la adjudicación... no considera la empresa que luego de la adjudicación, INAU debería convocar a una licitación abreviada para contratar a una empresa para realizar las reparaciones necesarias para acondicionar el inmueble arrendado a las necesidades del programa"*;

26.2) que, por otra parte, *"la empresa desconoce que su propuesta económica no supera la propuesta de LANAFIL S.A, quien en su mejora de oferta de fojas 49 también establece un periodo de gracia cuando expresa que... se otorga la suspensión del cobro de alquileres durante el periodo en que se realicen las obras de adecuación..."*. Esto significa que la ventaja económica que argumenta la empresa en consecuencia del periodo de gracia, desaparece en la medida que la empresa competidora también lo ofrece, por lo que la diferencia de \$ 240.408 que sostiene a favor de su oferta como la más económica, no se puede sostener. Si a eso se suma el costo estimado para el



TRIBUNAL DE CUENTAS

funcionamiento del Programa de \$ 1:792.800 (que no fue ofrecido como mejora de oferta) “según informe de fojas 73, su oferta definitivamente deja de ser la más económica”;

26.3) que, respecto a las obras de acondicionamiento, PAM S.A., desconoce las mejoras técnicas obtenidas en la negociación de la empresa LANAFIL S.A. por cuanto su competidora en su propuesta expresa que *“adicionalmente nuestra empresa se hará cargo de la realización de las mejoras indicadas en la página No. 13 para el funcionamiento como oficina...”*. Por tanto, LANAFIL S.A. asume todos los gastos que conlleva dejar operativo el inmueble, ofrece realizar todas las modificaciones solicitadas sin costo para I.N.A.U. y en el plazo indicado en la respuesta del 27/5/2021 estimado en 60 días calendario, según informe del Departamento de Arquitectura. En tal sentido, no puede admitirse la afirmación de que PAMS S.A. nunca fue notificada de que podía asumir los costos de acondicionamiento porque ello fue justamente parte de las condiciones de mejora que optó por no ofrecer (Resultando 17 y 18);

26.4) que según consta de fojas “43 a 46”, cuando se convoca a las empresas a la instancia de negociación se les plantea en pie de igualdad las mismas condiciones de mejora. *“Hacer lugar ahora a su voluntad de realizar y asumir el costo de las obras necesarias para el acondicionamiento de las oficinas, sería sí, contravenir el principio de igualdad de los oferentes, por cuanto lo hace después de la instancia de negociación y a la vista de las condiciones ofrecidas por su competencia”*;

26.5) que en atención a lo expresado y para cumplimiento de la Resolución No. 2413/2021 de fecha 1° de setiembre de 2021, correspondería el pase a las actuaciones al Departamento de Arquitectura a los efectos de continuar con las etapas pendientes de control y seguimiento de las obras comprometidas por la empresa LANAFIL S.A. y que le permitan estar en estado de adjudicación;

27) que surge informe de la situación de las obras realizadas por LANAFIL S.A sobre el Padrón No. 4.543 de fecha 6 de diciembre de 2021, por el cual se expresa que todas las observaciones planteadas en



TRIBUNAL DE CUENTAS

informe de estudio de oferta de fecha 19 de mayo de 2021, fueron realizadas, cumpliendo con las exigencias del Pliego. Asimismo, se ilustran las obras realizadas con fotografías tomadas en la última visita del inmueble. En relación con las obras acordadas en la instancia de negociación entre el propietario del inmueble y la Comisión Asesora de Adjudicaciones del I.N.A.U., en función del anteproyecto realizado, fueron realizadas en su totalidad. En suma, el inmueble ofertado por la empresa LANAFIL S.A. se encuentra en condiciones para ser ocupado por el Área y el Programa de Adopciones, cumpliendo en un todo con las especificaciones técnicas del llamado y lo acordado en la instancia de negociaciones de las partes;

28) que posteriormente, la Comisión Asesora de Adjudicaciones con fecha 20 de diciembre de 2021, solicita a LANAFIL S.A. (en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 18 el Pliego de Condiciones Particulares), previo a la adjudicación, que presente la siguiente documentación: **a)** para la instalación eléctrica se deberá presentar un documento de asunción de responsabilidad actualizado (con una antigüedad no mayor a 5 años), firmado por el propietario, la firma instaladora y el técnico instalador. **b)** para la instalación sanitaria: certificado firmado por técnico registrado ante el organismo competente (Intendencia y/o OSE) que avale el buen funcionamiento de las instalaciones. Recibo al día y alta del servicio. Dicha documentación fue presentada por la empresa con fecha 22 de diciembre;

29) que remitidas las actuaciones al Departamento de Arquitectura para recabar informe técnico sobre la documentación aportada por LANAFIL S.A. (Resultando 28), el mismo expresa con fecha 27 de diciembre de 2021, que aquella cumple con lo dispuesto en el numeral 18 del Pliego de Condiciones Particulares;

30) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones con fecha 30 de diciembre de 2021, concluye que el inmueble ofertado por la Empresa LANAFIL S.A. se encuentra en condiciones para ser ocupado por el



TRIBUNAL DE CUENTAS

Área y Programa de adopciones, cumpliendo en un todo con las especificaciones técnicas del llamado y lo acordado en la instancia de negociación de las partes. Asimismo, la empresa dio cumplimiento con lo dispuesto en el numeral 18 del Pliego de Condiciones Particulares respecto a la documentación exigida para la instalación eléctrica y sanitaria. Por todo lo expuesto y como resultado de las negociaciones realizadas, se sugiere adjudicar el llamado realizado a la empresa LANAFIL S.A. en su oferta del inmueble sito en calle Juan Carlos Gómez No. 1492 (Padrón No. 4.543) unidades 101 y 104 al 109, con un precio mensual de \$ 120.000 (el cual se ajustará anualmente en función de la variación resultante de aplicar el mecanismo previsto en el régimen vigente, Decreto Ley No. 14.219 modificativas y concordantes). El monto total por el periodo de contratación es de 2 años, por la suma de \$ 2:880.0000, siendo el monto mensual estimado de gastos comunes en la oferta de \$ 58.256;

31) que con fecha 5 de enero de 2022, la Oficina de Planificación y Gestión Presupuestal e Inversión del I.N.A.U. informa que existe capacidad presupuestal con cargo al presupuesto del ejercicio 2022, a los efectos de poder efectuar gastos de arrendamiento;

32) que luce Resolución No. 0196/2022 de fecha 19 de enero de 2022, por la cual, el Directorio del Instituto del Niño y Adolescente -atento a lo establecido en los artículos 33, 66 y 68 del T.O.C.A.F.- dispone adjudicar a la empresa LANAFIL S.A. de acuerdo a lo sugerido por la Comisión Asesora de Adjudicaciones (Resultando 30), por el periodo de 2 años contados a partir de la firma del contrato, con opción a prorroga por 1 año más, por un precio mensual de \$ 120.000 (ajustado anualmente en función de la variación resultante de aplicar el mecanismo previsto en el régimen vigente, Decreto Ley No. 14.219 modificativas y concordantes), siendo el monto total de adjudicación de \$ 2:880.000; el que se depositará mensualmente al adjudicatario en moneda nacional, en los plazos y cuenta bancaria que se establecerá en el contrato de arrendamiento a suscribir. Asimismo, dispone



TRIBUNAL DE CUENTAS

que, al momento de la notificación de la resolución de adjudicación, el adjudicatario deberá presentar lo establecido en el numeral 19 del Pliego de Condiciones Particulares dentro de los plazos establecidos;

33) que luce Afectación No. 000020 de fecha 17 de enero de 2021, con cargo al Inciso 27 "Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay", Unidad Ejecutora 001 "Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay INAU", Financiamiento 1.1 "Rentas Generales", Programa 400, Proyecto 000, Objeto del Gasto 251, descripción *"de inmuebles contratados dentro del país"* por el total nominal de \$ 2.880.000, documento confirmado y suscripto. Asimismo, luce "APG 67" con fecha 17 de enero de 2022 por el importe total de \$ 2.880.000, documento autorizado y suscripto;

CONSIDERANDO: 1) que el Artículo 51 del T.O.C.A.F. establece como excepción la posibilidad de reducir los plazos de publicación en casos de urgencia, exigiendo que los motivos de la reducción consten en el acto administrativo que dispone el llamado; dándose cumplimiento en este caso a lo preceptuado por la mencionada norma, en tanto, habiéndose publicado con una antelación menor a quince días hábiles con respecto a la fecha de apertura, se explicitaron las razones que ameritaron la reducción de los plazos en el acto administrativo correspondiente (Resultandos 2 y 3);

2) que los aspectos controvertidos por una de las firmas oferentes con la puesta de manifiesto de las actuaciones (Resultando 24), de conformidad con el artículo 67 del T.O.C.A.F., fueron evaluados por la Administración actuante, la que fundó su decisión en base argumentos y explicaciones ajustadas al procedimiento (Resultando 26);

3) que la documentación requerida con fecha 12 de abril de 2021 a los oferentes al amparo del artículo 65 del T.O.C.A.F. (Resultando 5), conforma la documentación que debió presentarse *"al momento de la apertura/documentación a adjuntar en la Pestaña Archivos, adjuntos del sistema al momento de cotizar en líneas según corresponda"*, según la Cláusula 11 del Pliego de Condiciones Particulares, en su título



TRIBUNAL DE CUENTAS

“Presentación y Apertura de Ofertas”. Sin embargo, el mismo capítulo establece en su parte in fine que *“la omisión de alguno de los documentos detallados en los numerales II a X, la Administración podrá otorgar a los oferentes un plazo de dos días hábiles para que presenten la documentación omitida... en el marco del artículo 65 del T.O.C.A.F.”*; extremo que se cumple dado que la documentación solicitada a ambas firmas (posteriormente presentadas por las mismas) se comprende en los numerales pre citados;

4) que, no obstante, a renglones siguientes de la Cláusula pre transcripta, el Pliego de Condiciones determina que: *“... Si la misma no fuera subsanada en dicho plazo, la oferta será desestimada. La omisión de la documentación expresada son casos a título enunciativo (no taxativo).... Sin perjuicio entonces de los demás casos de defectos, carencias formales o errores evidentes o de escasa importancia que hubiere, por los cuales también podrá procederse al otorgamiento el referido plazo de dos días hábiles...”*;

5) que en relación a lo que se viene expresando (Considerando 3 y 4), la actuación de la Comisión Asesora de Adjudicaciones de fecha 4 de mayo de 2021 (Resultando 10.6), no se ajusta a derecho en virtud de que, en esta última fecha se reitera parte de la documentación que fuere solicitada a ambas firmas con fecha 12 de abril de 2021 (Resultando 5) y no presentadas a cabalidad, conforme a las exigencias del Pliego; no pudiéndose considerarse aquella como una documentación aparte o distinta de la ya requerida, debiéndose haberse aplicado la consecuencia inmediata ante su omisión (la desestimación de la oferta);

6) que no solo el actuar de la Administración se aparta por lo referido ut-supra, sino que en dicha instancia, concede a las firmas un nuevo plazo de 5 días hábiles que no resulta expresado en ninguna Cláusula del Pliego de Condiciones; apartándose además de lo previsto en el artículo 65 del T.O.C.A.F el que estipula para tal fin *“... un plazo máximo de dos días hábiles...”*, el que ya fuere concedido;



TRIBUNAL DE CUENTAS

7) que por tanto, se contraviene el principio de estricto cumplimiento de los Pliegos de Condiciones Particulares (artículo 63 del TOCAF) que deriva de los principios establecidos en el artículo 149 del T.O.C.A.F.;

8) que asimismo, la Cláusula 16 del Pliego de Condiciones "Criterios de Evaluación de las ofertas" prevé: *"Las ofertas se evaluarán desde el punto de vista formal, técnico y económico... en base al siguiente criterio de evaluación según el factor de predominio establecido en la ecuación resultante..."* ($P=(40 \times A + 60 \times B)/100$), identificándose como Puntaje Técnico (A) 40 puntos y Valoración Económica (B) 60 Puntos; considerándose más ventajosa *"la oferta cuya propuesta sea considerada apta y alcance el máximo puntaje P"*;

9) que el artículo precedentemente señalado, para determinar el puntaje del Técnico (A) en el cual se obtendrá un máximo de 100 puntos prosigue de la siguiente manera: *"En la determinación del puntaje A, intervienen los siguientes parámetros con la correspondiente puntuación: "1. Ubicación: hasta un máximo de 30 puntos. Se valorará que el inmueble se encuentre dentro de las zonas definidas y el entorno del mismo. A) Zona de ubicación: Zona A: 10 puntos, Zona B: 15 puntos. B) Entorno. Conformar: 15 puntos. Conformar parcialmente: 10 puntos. No conformar: 0 puntos. 2. Condiciones de habitabilidad y Normativa Departamental: hasta un máximo de 30 puntos. Se evaluará según lo establecido en la cláusula 2 apartado 2.3 del presente Pliego. Conformar: 30 puntos. Conformar parcialmente: 15 puntos. No conformar: 0 puntos. 3. Estado de conservación: hasta un máximo de 40 puntos. Se evaluará según lo establecido en la cláusula 2 apartado 2.4 del presente Pliego. Conformar: 40 puntos. Conformar parcialmente: 20 puntos. No conformar: 0 puntos"*;

10) que, lo establecido en la cláusula 2 apartado 2.3 y apartado 2.4 del Pliego coincide con lo expresado en el Resultando 13.2)



TRIBUNAL DE CUENTAS

y 13. 3) y además dicha Cláusula también explicita lo contenido al Resultando 13.4) y 13.5);

11) que sin perjuicio de las aclaraciones y descripciones pertinentes que alude la Cláusula 2 del Pliego, en razón a la evaluación de la Ubicación, Tipología, Condiciones de habitabilidad y Normativa Departamental, Conservación e Infraestructura e Instalaciones; al establecerse la evaluación de dichos factores con una ponderación de puntaje correlativa a si "Conforma", "Conforma parcialmente" o "No conforma", además de denotar ambigüedad en las expresiones, carece de especificación necesaria para determinar qué incluiría cada criterio para que lo ofertado se comprenda en uno u otro caso; muy especialmente en el "conforma parcialmente". Por todo lo expresado en este aspecto el Pliego de Condiciones Particulares, no se ajusta a lo preceptuado en el artículo 48 del T.O.C.A.F.;

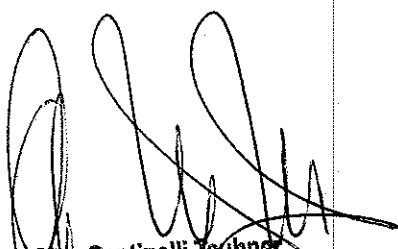
12) que en otro orden, por el monto de la contratación (que anualmente asciende a \$ 2:880.000, Resultando 32) en el pazo de dos años más la prórroga de un año (cuyo total asciende a \$ 8:640.000), las actuaciones debieron ser remitidas al Contador Delegado a los efectos de su intervención;

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) Observar el gasto por lo establecido en el Considerando 5) a 11);
- 2) Téngase presente lo señalado en el Considerando 12);
- 3) Comunicar al Contador Delegado ante el Instituto del Niño y Adolescente del Uruguay;
- 4) Devolver las actuaciones.

DG


Gra. Lda. Olga Santinelli Taubner
Secretaría General