

MINISTERIO DE TURISMO

Montevideo, **11 OCT. 2024**

VISTO: la propuesta para modificar las condiciones de contratación presentada por la empresa Nifelar S.A.;

RESULTANDO: I) que por Resolución del Poder Ejecutivo "TU/219", de 19 de diciembre de 2017, se le adjudicó a la citada empresa el objeto de la Licitación Pública Internacional N° 1/17, convocada para la Concesión de la Explotación del Inmueble propiedad del Estado "Argentino Hotel de Piriápolis", Padrón N° 3878, ubicado en la ciudad de Piriápolis, 5ª Sección Judicial del departamento de Maldonado y la realización de obras de mantenimiento y reacondicionamiento del mismo, en los términos y condiciones que surgen del Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige la Licitación;

II) que el 1 de mayo de 2018, el Ministerio de Turismo entregó a la empresa Nifelar S.A. el inmueble Padrón N° 3878;

III) que la citada empresa solicitó modificar las condiciones contractuales en los siguientes términos: no ejecutar un nuevo edificio anexo a los ya existentes; realizar las mejoras necesarias a la recuperación del edificio; comenzar con el pago del canon ofrecido en forma inmediata a la firma del contrato de concesión; la incorporación al contrato citado del Padrón N° 3879; excluir del objeto de la concesión el edificio ubicado dentro del padrón N° 3878 denominado Pabellón de las Rosas; y mantener el espacio cedido actualmente a la Dirección General de Casinos y concretar un contrato de arrendamiento con ésta;

IV) que el proyecto implica una inversión total de U\$S 10.669.836 (dólares estadounidenses diez millones seiscientos sesenta y nueve mil ochocientos treinta y seis) sin I.V.A.;

2017.9.1-0000844

CONSIDERANDO: I) que la División Servicios Jurídicos y Notariales del Ministerio de Turismo informó que no existe contrato suscrito con Nifelar S.A. en virtud de que el Pliego de Bases y Condiciones Particulares previó la suscripción del mismo a partir de la recepción de las obras, razón por la cual las condiciones de contratación se rigen por el referido Pliego y la oferta presentada por la adjudicataria;

II) que la petición formulada implica la autorización de una modificación contractual entre las partes, especialmente en lo referente al contenido de la oferta y los plazos para su ejecución;

III) que a nivel doctrinario se han desarrollado teorías respecto a la mutabilidad de los contratos celebrados por la Administración, entre las cuales se destacan las Teorías del Principe, de la Imprevisión y de las Sujeciones Imprevistas;

IV) que asimismo señaló elementos a considerar a los efectos de que la modificación pueda prosperar, los que a su vez operan como límites a la potestad modificatoria: a) presencia y tutela del interés público, siendo que, tal como ha señalado la doctrina, *"los contratos públicos también se hallan subordinados a una mayor rigidez en los fines, que es consecuencia directa de la satisfacción de las necesidades generales"*; b) no vulneración de normas y principios imperantes en materia de contratación administrativa y de eventuales terceros afectados; y c) configuración de circunstancias objetivas;

V) que sin perjuicio de ello y en mérito a lo señalado la Asesora considera que existen circunstancias objetivas que operan como fundamentos para la modificación planteada, a saber: la situación sanitaria que se vivió a nivel mundial y su afectación al sector turístico, así como el fallecimiento de la Directora del "Argentino Hotel de Piríapolis", Sra. René Pereira;



VI) que Nifelar S.A. fue la única oferente del presente llamado a Licitación, por lo que en principio no se evidencia el perjuicio que se podría ocasionar a terceros;

VII) que asimismo informó que las obligaciones respecto a la Dirección Nacional de Casinos en principio no serían objeto de modificación del contrato que une a la adjudicataria con el Ministerio de Turismo por lo que excedería la modificación planteada;

VIII) que en lo que respecta a la incorporación del Padrón N° 3879 en el contrato de concesión, cabe mencionar que el mismo fue dado en Comodato a la Facultad de Bellas Artes, encontrándose con plazo vigente;

IX) que de acuerdo a lo planteado por la empresa adjudicataria, de no accederse a lo solicitado posiblemente ésta en apariencia no estaría en condiciones de cumplir con las obligaciones asumidas, razón por la cual, resulta previsible el advenimiento de una etapa de incumplimiento contractual con las instancias que ello implica;

X) que de acuerdo a lo informado, es admisible gestionar la modificación de los contratos celebrados por la Administración, previa intervención del Tribunal de Cuentas de la República;

XI) que la Asesoría Técnica del Ministerio de Turismo informó respecto a las modificaciones técnicas planteadas, el monto y cronograma de inversión;

XII) que la Dirección Nacional de Turismo informó que la propuesta de obras a realizar por la concesionaria se ajustan a la realidad y permitirán la conservación, mejoras y mantenimiento del establecimiento para su correcto funcionamiento de acuerdo a su calidad;

XIII) que la adjudicataria Nifelar S.A. asumirá el pago de la contribución inmobiliaria y tributos municipales del inmueble si

correspondiere, desde la recepción del mismo;

XIV) que la Dirección General de Secretaría informó en los mismos términos que la División Servicios Jurídicos y Notariales considerando pertinente avanzar con la solicitud de modificación de las condiciones contractuales en lo que respecta a las obras a realizar por la adjudicataria y el cronograma de las mismas, dejando constancia expresa de que el adjudicatario Nifelar S.A. asume el pago de la contribución inmobiliaria y tributos municipales del inmueble si correspondiere, desde la recepción del inmueble y que quedará excluido del objeto de la concesión, el edificio ubicado dentro del padrón N° 3878 de Piriápolis, denominado Pabellón de las Rosas, en virtud de que no está prevista la realización de obras en el mismo, manteniéndose bajo responsabilidad del concesionario, subsistiendo todas las obligaciones previstas en el pliego al respecto, hasta tanto el Ministerio se lo requiera formalmente y obligándose el concesionario a entregarlo en el plazo de 10 días corridos contados a partir de dicho requerimiento de entrega;

XV) que se cuenta con la intervención previa del Tribunal de Cuentas;

ATENTO: a lo presedentemente expuesto;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

R E S U E L V E:

1) Autorízase la modificación de las condiciones contractuales presentada por la empresa Nifelar S.A., respecto de la Concesión de la Explotación del Inmueble propiedad del Estado "Argentino Hotel de Piriápolis", Padrón N° 3878, ubicado en la ciudad de Piriápolis, 5ª Sección Judicial del



departamento de Maldonado, adjudicado por Resolución del Poder Ejecutivo "TU/219", de 19 de diciembre de 2017, en lo que respecta a las obras a realizar por la adjudicataria y el cronograma de las mismas y a la exclusión del edificio ubicado dentro del padrón N° 3878 de Piriápolis, denominado Pabellón de las Rosas, objeto de la concesión, en virtud de que no está prevista la realización de obras en el mismo, manteniéndose bajo responsabilidad del concesionario, subsistiendo todas las obligaciones previstas en el pliego al respecto, hasta tanto el Ministerio se lo requiera formalmente y obligándose el concesionario a entregarlo en el plazo de 10 días corridos contados a partir de dicho requerimiento de entrega.

2) Vuelva al Ministerio de Turismo para proseguir tramitación.

LACALLE POU LUIS