



Rawson (Chubut), de noviembre de 2022

**Dictamen N° 048 /23 CF**

**Ref.: EXPTE. 40594/22 TC  
MUNICIPALIDAD DE PUERTO MADRYN  
R/ANT.LIC.PUB. N° 03/21 DESARROLLO URBANISTICO  
ENSANCHE SUR 2 (EXPTE. N° 01/19)**

**Señor Presidente**

Traído a mi escritorio el referenciado expediente, habiendo tomado plena vista de las actuaciones, a las que me remito en merito a la brevedad y en la que tramita la licitación de marras con un solo oferente, con una oferta básica de \$ 2.633.869.698,25 y oferta alternativa de \$ 1.827.823.257,19 en la cual se propicia adjudicar en esta última a la UTE en formación que integrarían según acta de compromiso FABRI S.A., RIGEL S.R.L. y VILLEGAS CONTRUCCIONES S.R.L. a valores de agosto de 2021 con plazo de ejecución 1825 días corridos, todo según consejo a fs. 3110 de la comisión asesora de pre adjudicación en su dictamen a fs. 3090/3111.

Que ha sido sucintamente reseñada la presente actuación por el asesor legal del DEM a fs. 3132 y vta., en dictamen de nuestra asesoría técnica que obra a fs. 3165/3169, y dictamen de nuestra asesoría legal de fs. 3170/3171 compartiendo lo allí observado.

Observo que la oferta alternativa, no tiene tal carácter para el comitente, ya que ambas ofertas tienen el mismo resultado para el patrimonio municipal, solo existe diferencia en los beneficios finales del oferente por las variaciones en la inversión/ejecución de la obra y finalmente un supuesto beneficio para los ciudadanos (fs. 3105) y compradores finales me atrevo agregar. Lo que la deviene en abstracta a los efectos de un análisis económico en favor del municipio, la que aun cambiando el tamaño de parcelas para optimizar la cantidad de unidades, recibiría los mismos en ambas ofertas (3093/3096 y 3097/3100).

Debo destacar que para la presente licitación se ha sancionado la Ordenanza N° 11.677 aprobando PBC, para la que se requiere según artículo 193 de Carta Orgánica el voto nominal de 2/3 a efecto de la desafectación de un bien de dominio público, no consta en esta actuaciones la votación nominal.

Dicha Ordenanza N° 11677 exceptúa al presente negocio de la aplicación de la Ordenanza N° 11491, esta última establece



alícuotas que deberán tributar los titulares y/o poseedores de bienes inmuebles adjudicados a través de procedimientos públicos de venta de lotes de domino del estado municipal en concepto de impuesto sobre los ingresos brutos, respecto de la enajenación y transferencia de derechos. Claro esta que esta norma y sus altas alícuotas tienen la intención de restringir las operaciones especulativas de compra de inmuebles en subasta pública y venta inmediata, situación no aplicable al presente negocio cuya finalidad es la venta inmediata para la financiación de la obra, y no existen ni se exponen razones para que dichas ventas no tributen, tan siquiera la alícuota general del impuesto. Cabe destacar que surge del artículo 44 del PByC fs. 1367, *...queda expresamente establecido que, el contratista no tendrá ningún tipo de eximición de impuestos, derechos y tasas que surjan de la construcción de las obras que se licitan, ya sea a nivel nacional, provincial o municipal, tanto para la UTE como para los subcontratistas y también la exención del impuesto inmobiliario por 15 años para los terrenos producto de la obra, exención esta que no consta en las actuaciones y no tiene la comisión asesora de pre adjudicación facultades como las que se arroga en fs. 3109 tercer párrafo y fs. 3110 en artículo 4° de su dictamen.*

Un detalle no menor señora presidente es el valor de los terrenos a recibir por el municipio, en estas actuaciones solo surge una estimación realizada por la Cámara Inmobiliaria de Puerto Madryn a fs. 604/605, de fecha 17/12/2020 y *que consiste en una primera etapa de colaboración, de manera generalizada adjuntando cuadro de tasaciones estimativas, valores estos que cambiaran a medida que avanza la obra y según la ubicación de los lotes, con esto, no surge de estas actuaciones un valor final de venta de los lotes a recibir por el municipio, por lo que considero y así opino que debe darse intervención al Concejo Deliberante a efectos de la aprobación de valores actualizados a efectos de la evaluación de la oferta, todo tendiente a la defensa del patrimonio municipal.*

A fojas 881/882 obra Resolución 020/21 DEM llamando a licitación, fijando fecha y hora de apertura, designando Comisión de Preadjudicación.

A fojas 884/920 obran constancias de publicaciones de ley.

A fs. 921/934 obra acta de apertura de licitación.

Se ha cumplido con los extremos del Acuerdo 443/21, antes 408/00 en el cumplimiento de lo establecido en el art. 32° de la Ley V N° 71, orgánica de este Tribunal, empero debe estarse a los observado en este Dictamen.

Así me expido.