

Licitación del Hotel Casino Carrasco: la IMM no puede apartarse del Derecho ni ignorar lo que es más conveniente para los montevideanos

Ante versiones propaladas por el vocero de la firma Bahía Verde S.A. (Carrasco Nóbile), respecto a que las observaciones interpuestas al procedimiento licitatorio "...son acciones de prensa para generar confusión...", DONGARA INVESTMENTS INC, involucrado en la primera línea de las denuncias, se ve en la necesidad de informar a la opinión pública lo siguiente:

* Los incumplimientos notorios de los que adolece Bahía Verde S.A. fueron constatados por los catedráticos más excelsos e insospechados del ámbito nacional, mediante una docena de dictámenes que DONGARA INVESTMENTS INC no hizo más que reproducir.

* De acuerdo a esa opinión, Bahía Verde S.A. debió ser descalificada de inmediato a su presentación, por cuanto sus defectos hacen a su admisibilidad en el proceso y su omisión resulta insubsanable.

* La propuesta de DONGARA INVESTMENTS INC se ajusta a derecho. La propuesta de Bahía Verde (Codere) lo viola flagrantemente.

* La propuesta de DONGARA INVESTMENTS INC es superior económicamente a la de Bahía Verde en varios millones de dólares por año.

* Cuando ya la Administración no podía sino reconocerlo, el mantenimiento de Bahía Verde S.A. en el proceso se acaba de fundar en la tesis de un asesor contratado especialmente que no tiene sustento en el Derecho uruguayo ni compañía alguna en la doctrina o en la jurisprudencia nacional.

* Que es comprensible el esfuerzo mediático de Bahía Verde S.A. en su propósito de instalar en la opinión pública el concepto de una licitación ya decidida, con el objetivo de consolidar una situación aparente que de ningún modo se compeade con la legalidad ni con los datos de las ofertas.

La apertura de los Sobres Nº 2 acaba de confirmar que DONGARA INVESTMENTS INC supera rotundamente a Bahía Verde S.A. en el canon a pagar al municipio capitalino (27% sobre las ganancias brutas, contra 18,8% de su rival), lo que importa una notoria diferencia que se mide en millones de dólares anuales.

* Ello obedece a los defectos notorios de la oferta de Bahía Verde S.A., a lo cual ahora se agregó el hecho de cotizar un canon a pagar anualmente a la IMM mucho menor que el ofrecido por DONGARA INVESTMENTS INC. Se intenta disimular un aspecto decisivo de la licitación cual es la oferta económica. En efecto, la apertura de los Sobres Nº 2 acaba de confirmar que DONGARA INVESTMENTS INC supera rotundamente a Bahía Verde S.A. en el canon a pagar al municipio capitalino (27% sobre las ganancias brutas, contra 18,8% de su rival). Así, si la IMM concediera la licitación a Bahía Verde S.A., no sólo incurriría en ilegalidad, sino que le estaría escamoteando a los montevideanos una fuente de recursos de millones de dólares al año.

Bahía Verde S.A. no cumple tres requisitos absolutamente esenciales exigidos por el Pliego de Condiciones: financiamiento disponible, distribución de áreas exigida (Hotel, Casino, Servicios), contrato firme imprescindible entre los operadores de Hotel y de Casinos.

Ello ha determinado que los cuatro catedráticos más importantes del país en la especialidad consideren ineludible que la propuesta de Bahía Verde S.A. debe rechazarse por incumplir en aspectos esenciales el Pliego de Condiciones.

* Bahía Verde S.A. no cumple con el requisito de financiamiento disponible. Si a DONGARA INVESTMENTS INC le hubiere animado un propósito mediático, en todo caso habría expresado con detalle a la opinión pública—derecho que se reserva—que Bahía Verde S.A. no cumple con un requisito esencial del Pliego de Condiciones, cual es presentar junto con la oferta la acreditación de la disponibilidad de financiamiento, cuestión en que la IMM enfatizó visto el fracaso por falta de financiamiento de los intentos anteriores de concesión del Hotel Casino Carrasco. Bahía Verde no cumplió con ese requisito esencial y, según los catedráticos Profesor Emérito Horacio CASSINELLI MUÑOZ y profesor Carlos DELPIAZZO, ello imponía de inmediato e insubsanablemente, el rechazo de su oferta. Más aún, el catedrático de Derecho Comercial y Bancario, profesor Ricardo OLIVERA GARCÍA, no sólo confirmó lo expresado por sus colegas luego de un exhaustivo examen de lo presentado por Bahía Verde S.A. para acreditar la disponibilidad de los medios de financiamiento de la inversión, sino que demostró perfectamente que, a la fecha de recepción de las ofertas, la propia estructura del capital social impedía que la sociedad tuviera márgenes de capital integrado o suscrito, o de compromisos de suscripción y de integración suficientes para estructurar dicho financiamiento.

La propia IMM contrató a la Corporación Nacional para el Desarrollo, la que dejó en claro que Bahía Verde no cumplía con el requisito de financiación exigido, razón por la cual el nivel asesor de la IMM aconsejó evaluar "... la posibilidad de exigirse como condición de la adjudicación (...) la explicitación del compromiso de respaldo económico-financiero de las instituciones financieras o de las otras sociedades relacionadas en su oferta que posean capacidad económica adecuada o de otro modo garanticen los fondos necesarios para la inversión".

* Bahía Verde no cumple con las áreas exigidas en el pliego de condiciones. Asimismo, se hubiera expresado con detalle a la opinión pública que Bahía Verde S.A. no cumple con el requisito esencial del porcentaje de las áreas exigidas por el Pliego de Condiciones con destino a Hotel, Casino y a otros Servicios. LA ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY, así como el catedrático de Topografía de la Universidad de la República, Profesor Titular (grado 6), Ing. Agrimensor José C. HANTZIS, aventando la duda sobre otras contradictorias mediciones y dictaminando sobre la recta interpretación del Pliego, dejaron claramente establecidas las áreas dedicadas a cada destino en cada proyecto. De ello surge que Bahía Verde S.A. incumple sobre las áreas requeridas y, nuevamente, la cátedra opinó que ello imponía insubsanablemente el rechazo de su oferta.

* Bahía Verde no cumple con la existencia de un contrato firme entre el operador del casino y del hotel. También, se hubiera expresado con detalle a la opinión pública que Bahía Verde S.A. no cumple con el requisito esencial del Pliego de Condiciones de presentar con su oferta un compromiso del operador hotelero en firme y no condicionado a negociaciones futuras. Por el contrario, presentó una oferta en la cual se incluye una declaración del operador hotelero en la que éste expresa estar de acuerdo en presentarse junto a Bahía Verde S.A., pero aclara que lo hace "dentro del marco de condiciones que expresamente se acuerdan con el grupo Codere (Bahía Verde) respecto de los contratos de Administración, de Asistencia Técnica y de Licencia de uso de marca que oportunamente se negocien". También aquí, los dictámenes de los catedráticos Horacio Cassinelli Muñoz, Carlos Delpiazzo, Augusto Durán Martínez y Juan Pablo Cajarville, unánimemente demuestran que se trata de una oferta condicionada, no firme ni pasible de subsanación, que debe ser inexorablemente rechazada.

* Con la tesis municipal desaparecen las garantías en todas las licitaciones. A todo esto, la IMM contestó con la particular recreación de un "nuevo orden jurídico", sacado de la galera del asesor contratado por la IMM especialmente para el caso, según el cual el Pliego de Condiciones es absolutamente flexible y meramente indicativo, haciendo caer por tierra el sistema de garantías del Derecho y el Derecho mismo, en la expresión de una ideología en la que la norma jurídica deviene una forma sin sustancia librada a la interpretación potestativa del administrador. Así, los principios de cumplimiento sustancial de los pliegos y de pie de igualdad de los oferentes, deberían ceder ante un "respeto razonable" de las condiciones que la Administración se encargará de precisar en cada caso. Dicho asesor jamás debiera haber sido elegido por la IMM, porque con esa designación, más allá de los valores de la persona contratada, se alienta la suspicacia y se atenta contra un criterio obvio de neutralidad, dado la participación anterior que le cupo al mismo en el proceso de aprobación del Pliego de Condiciones, así como la vinculación que tuvo en el pasado con el principal del Estudio Jurídico que patrocina a Bahía Verde S.A.

Para ofrecer la mejor opción hotelera, la cadena Hyatt, orientada a la hotelería de lujo con 735 hoteles en 44 países del mundo, decidió participar en el llamado con su marca *Park Hyatt*, la más exclusiva de sus hoteles "5 estrellas", de los que hay sólo 32 en el mundo. Se contrató, asimismo, a Charles Thais, arquitecto descendiente del diseñador de Carrasco, para que a partir de planos originales se conservara la relación entre la estética del hotel y del entorno. Una variable muy significativa de la licitación es el proyecto arquitectónico. El califica 30 puntos en 100. Sin explicitar criterios, juzgando un emprendimiento comercial cual una obra de arte, sosteniendo que la arquitectura no es mensurable sino subjetivamente, la Comisión respectiva perjudicó a Dongara S.A. Lo curioso es que, dos meses después de entregados los resultados reservados por la Comisión, los resultados se cambian, aduciendo que estaban mal hechas las simples sumas y no constando en el expediente el fallo original.

* Bahía Verde S.A. no cumple con lo pedido por la IMM: un gran hotel para un gran casino. Si, finalmente, se hubiera querido influir sobre la opinión pública o persona alguna, antes de ahora se habrían expresado las ventajas notorias de la oferta de DONGARA INVESTMENTS INC respecto a lo ofrecido por su rival en el propósito de ajustarse a lo que la IMM solicitó públicamente a los oferentes y manifestó a terceros respecto a lo que en verdad quería tener: un Casino del más alto rango y no una simple Sala de máquinas tragamonedas. Y un casino que atraiga clientela y juego del más alto nivel internacional tiene que tener elementos que están presentes en la oferta de DONGARA INVESTMENTS INC y no en la de Bahía Verde S.A. Así, por ejemplo, la cantidad de *suites*, la cantidad de mosas de paño, la imprescindible existencia de un *Salón Privé*, repercuten claramente en el nivel de los huéspedes y en las ganancias anuales del Hotel Casino Carrasco. Es que un Hotel y Casino se construye en una estrecha relación entre ambos elementos y de ello da cuenta el proyecto de DONGARA INVESTMENTS INC, asegurando la estabilidad del negocio y la generación de recursos.

* Por el aval recibido de parte de la cátedra, DONGARA INVESTMENTS INC es un oferente plenamente seguro de su mejor derecho. Sólo falta su reconocimiento por un análisis despreciado, apegado al orden jurídico vigente. También resulta la oferta claramente más conveniente para los montevideanos si se atiende al beneficio económico. La IMM no puede apartarse ni del Derecho, ni de la mejor conveniencia para los ciudadanos.

	SERVICIOS	HOTEL	CASINO
Requisitos IMM	Máximo 30%	Mínimo 50%	Máximo 20%
Asociación de Agrimensores del Uruguay			
Bahía Verde S.A.*	33,24%	48,95%	17,80%
Bahía Verde S.A.**	36,23%	46,75%	17,00%
Dongara Investment	26,99%	50,00%	19,99%

* La Asociación de Agrimensores del Uruguay no encontró en el Proyecto estudiado ni la zona destinada a la operativa de carga y descarga ni la zona de sala de máquinas. ** En esta hipótesis se incluye espacio un mínimo de espacio para zona de carga y descarga y zona de sala de máquinas. En ninguna las dos mediciones de Bahía Verde S.A. se alcanza al 50% de Hotel y en ambas se supera el máximo de 30% permitido para destinar a Servicios.

ÍTEMS	DONGARA	BAHIA VERDE
Áreas de habitaciones	10.993,51 m2	8.328,72 m2
Cantidad de suites	43	14
Salón Privé	15 Mesas	5 Mesas
Mosas de paño Totales	33 Mesas	18 Mesas
Ingresos por juegos de Azar por año	USD 44.033.953	USD 29.675.000
Ingresos totales por año (Alimentación, Animación y Escalada y Juego de Azar)	USD 56.299.399	USD 36.660.000

Las proyecciones de Bahía Verde en la oferta están reflejadas en Pesos Uruguayos. El tipo de cambio utilizado en cuadro ha sido: Pesos URU 20 = USD 1