USHUAIA, 03 MAR 2022

VISTO: el Expediente del Registro de este Tribunal de Cuentas Nº 150/2020 Letra: TCP-PR, caratulado: "*S/ SEGUIMIENTO RES. PLENARIA Nº 89/2020 LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO – EXPTE CRPTF Nº 66/2016*" y;

CONSIDERANDO:

Que por Resolución Plenaria Nº 167/2019, emitida en el marco del Expediente del registro de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego -CPPyCPTF- Nº 66/2016 Letra: C.R.P.T.F., caratulado: "*S/ LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO*", se resolvió: "***ARTÍCULO 1°.-*** *Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, a remitir a este Tribunal de Cuentas en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, un Informe Técnico en el que se determine justificadamente la cantidad exacta de metros cuadrados del inmueble ubicado en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia, que han sido cedidos en locación a la firma 'Hard Rock Ushuaia SA' en virtud del contrato suscripto en el Expediente del Visto; y que acredite el cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción -incluidas las que hasta el momento no han sido probadas- discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 2°.-*** *Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario*

General (R) Jorge Orlando ESCALADA, a remitir a este Tribunal de Cuentas en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, un Informe en el que se efectúe el análisis de razonabilidad que avale los valores asignados en el Anexo I del Contrato de Locación Comercial respecto del reciclado del metro cuadrado terminado en las unidades funcionales alquiladas -de setecientos cincuenta dólares estadounidenses (u$s 750) por metro cuadrado- y del metro cuadrado de obra nueva -de mil quinientos dólares estadounidenses (u$s 1.500) por metro cuadrado-; así como el valor del canon mensual locativo convenido y el valor promedio del pocillo de café tomado como unidad de medida en la cláusula tercera del contrato y cláusula décima de su Anexo I. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50. ***ARTÍCULO 3°.-*** *Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, a remitir a este Tribunal de Cuentas en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, un Informe Técnico que dé cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación, emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley provincial N° 834, modificada por su similar N° 1155; haciéndole saber a la Gerenta de Negocios e Inversiones, señora Alejandra G. SÁNCHEZ, que su intervención como parte del Comité de Preadjudicación no la exime del cumplimiento de las atribuciones propias del cargo que desempeña. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 4°.-*** *Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, a que en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, solicite al Tribunal de Tasaciones de Nación, Dictamen de Valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia; debiendo remitir a este Tribunal de Cuentas, copia certificada de dicho documento, dentro de los tres (3)*

días hábiles de recepcionado. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50. ***ARTÍCULO 5°.-*** *Hacer saber al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, que deberá tomar las medidas pertinentes a efectos de exigir que la firma locataria cumplimente debidamente los términos del contrato, referidos a la ejecución de la vereda municipal, de conformidad con el punto 2. del Informe Técnico N° 234/2019 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T., obrante a fs. 597/602 del Expediente del Visto.* ***ARTÍCULO 6°.-*** *Recomendar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA que subsane los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, detallados pormenorizadamente en el Punto III. b) del Informe Contable N° 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes, obrante a fs. 453/476 y cumplimente los requerimientos pendientes, según lo señalado en el aludido Informe* (…)".

Que luego, por Informe Legal Nº 64/2020 Letra: TCP-CA, se expuso el detalle de requerimientos que restaban cumplimentar y por Resolución Plenaria Nº 89/2020, se resolvió: "(…) ***ARTÍCULO 2º.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S., Crio. General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO a que en el término de quince (15) días hábiles, tome las medidas pertinentes a efectos de dar respuesta a lo solicitado en el artículo 1º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019 -acreditación del cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción, incluidas las que hasta el momento no han sido aprobadas y discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la*

actividad comercial de la locataria-. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 y en virtud de lo expuesto en el Exordio. ***ARTÍCULO 3º.-*** *Intimar a los Integrantes del Directorio de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S. y al Gerente de Negocios e Inversiones del Organismo, a que analicen las consideraciones efectuadas por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO, en el Informe obrante a fojas 688/697 y por el Martillero Público, Marcelo Fabián RUIZ a fojas 706 del Expediente del Visto; y se expidan respecto al temperamento a seguir para resguardar el equilibrio económico del contrato; debiendo informar a este Tribunal las conclusiones arribadas, en el término de quince (15) días hábiles de su notificación. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 y en virtud de lo expuesto en los considerandos de la presente.* ***ARTÍCULO 4º.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S., Crio. General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO a que en el término de quince (15) días hábiles, tome las medidas pertinentes a efectos de dar respuesta a lo requerido por este Tribunal de Cuentas en los artículos 3º, 4º y 5º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 y en virtud de lo expuesto en el Exordio.* ***ARTÍCULO 5º.-*** *Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en los artículos 2º, 3º y 4º de la presente al Auditor Fiscal Subrogante, C.P. Fernando R. ABECASIS, quien deberá informar a la Secretaría Contable el grado de cumplimiento en un plazo de diez (10) días hábiles de recepcionada la documentación, la que -previa intervención- informará al Plenario de Miembros* (…)".

Que en virtud del seguimiento allí ordenado, se aperturó el Expediente del Visto, en cuyo marco se emitieron las Resoluciones Plenarias Nº 109/2020 y

N° 136/2021, otorgando prórroga para el cumplimiento de los requerimientos efectuados oportunamente.

Que luego, a través de la Resolución Plenaria Nº 128/2021, se reiteró lo siguiente: *"**ARTÍCULO 1°.-** Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, deberá dar debido cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la Resolución Plenaria N.° 167/2019, reiterados por la Resolución Plenaria N.° 89/2020; como así también, lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N.° 89/2020, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N.° 50, en caso de incumplimiento. **ARTÍCULO 2°.-** Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente deberá presentar ante este Tribunal de Cuentas, un informe de razonabilidad complementario, tal y como se prevé en la recomendación del Informe Técnico N.° 22/2021 Letra: TCP-SC-AT., bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N.° 50, en caso de incumplimiento. **ARTÍCULO 3°.-** Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en la presente al Auditor Fiscal C.P. Fernando R. ABECASIS, quien deberá informar a la Secretaría Contable el grado de cumplimiento en un plazo de diez (10) días hábiles de recepcionada la documentación. La información y documentación recibida deberá ser analizada por éstos, comunicando al Plenario de Miembros sus conclusiones y sugerencias en el momento de elevar las actuaciones para resolución* (...)".

Que recibidos los descargos por Nota Nº 278/2021 Letra: DIR-CPPyPTDF, se emitió la Resolución Plenaria Nº 223/2021, disponiendo: "***ARTÍCULO 1º.-*** *Aprobar y hacer propios los términos del Informe Contable Nº 227/2021 Letra: TCP-CRPTF y del Informe Técnico Nº 214/2021 Letra: TCP-SC-AT. Ello, por los motivos expuestos en el Exordio.* ***ARTÍCULO 2º.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la Resolución Plenaria N° 167/2019, reiterados por Resolución Plenaria N° 89/2020 y Nº 128/2021. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 3°.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N° 89/2020, reiterada por su similar Nº 128/2021. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 4º.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, presente el informe de razonabilidad complementario que fuera requerido en el artículo 2° de la Resolución Plenaria Nº 128/2021. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 5º.-*** *Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en los artículos 2°, 3° y 4° de la presente, al Auditor Fiscal C.P. Fernando R.*

ABECASIS, quien deberá analizar la documentación recibida e informar a la Secretaría Contable el grado de cumplimiento en un plazo de diez (10) días hábiles de recepcionada, comunicando al Plenario de Miembros sus conclusiones y sugerencias en el momento de elevar las actuaciones para resolución (…)".

Que en lo sucesivo, por Nota N° 410/2021 Letra: Pre-CPPyPTDF, se brindaron nuevos descargos, los que -previo análisis- dieron lugar a la emisión de la Resolución Plenaria Nº 276/2021, que en su parte pertinente reza: "***ARTÍCULO 1°.-*** *Aprobar y hacer propios los términos del Informe Contable N.° 337/2021 Letra: TCP-CRPTF y del Informe Técnico N.° 276/2021 Letra: TCP-SC-AT.* ***ARTÍCULO 2°.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la Resolución Plenaria N° 167/2019, reiterados por las Resoluciones Plenarias N° 89/2020, N° 128/2021 y N° 223/2021. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 3°.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N° 89/2020, reiterada por su similares N° 128/2021 y N.° 223/2021. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.* ***ARTÍCULO 4°.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego*

A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, presente el informe de razonabilidad complementario que fuera requerido en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N° 128/202 1 y reiterado por la Resolución Plenaria N.° 223/2021. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50 (…)".

Que dicho acto, fue debidamente notificado por Cédula de Notificación Nº 551/2021.

Que por Nota DIRCPPyPTDF Nº 501/2021, ingresó a este Organismo de Control, el descargo formal ofrecido por la Presidente de la CPPyPTDF (fs. 179/232), cuyos términos fueron inicialmente analizados a través del Informe Contable Nº 412/2021 Letra: TCP – CRPTF, según el siguiente detalle: "(…) *Que habiendo analizado el descargo ofrecido por la C.P.P.yP.T.D.F. vinculado a las presentes actuaciones, se concluye que:*

- *En relación al artículo 4º de la RP N.º 167/2019, mediante el cual se intima al organismo a que solicite al Tribunal de Tasaciones de la Nación un Dictamen de Valor actualizado del inmueble en cuestión, sólo se ha remitido como descargo una impresión de la Nota Dir-CPPyPTDF N.º 405/2021, de fecha 21/09/2021, cursada al Tribunal de Tasaciones de la Nación en la que se solicita la tasación mencionada. Cabe destacar que, de acuerdo con la Nota DIRCPPyPTDF N.º 501/2021, se manifiesta la ausencia de respuesta por parte del Tribunal de Tasación. Por lo expuesto, considero que no se ha dado cumplimiento a lo requerido.*

- *En relación al artículo 5º de la RP N.º 167/2019, que se le requiere exigir a la firma locataria el cumplimiento del contrato referidos a la ejecución de la vereda municipal, de conformidad a los Informes Técnicos N.º 234/2019 y N.º 22/2021 Letras: TCP-SC-AT, y teniendo en cuenta que se ha incorporado documentación vinculada, de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.*

- En relación al artículo 2º de la RP N.º 89/2020, (artículo 1º de la RP N.º 167/2019), donde se solicita que se determine justificadamente la cantidad exacta de metros cuadrados del inmueble ubicado en Av. San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, que fueran cedidos al 'Hard Rock Ushuaia S.A.' en virtud del contrato suscripto y que acredite el cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de obras de refacción, remodelación o construcción discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la actividad comercial, la Presidente de la CPPyPTDF manifiesta que: '...en la actualidad ya se cuenta con el nuevo informe de razonabilidad complementario realizado por el Ing. Civil Marcelo DOMATO de fecha 13 de octubre del 2021; el que sumado al informe de razonabilidad del 2019 aportan los datos necesarios para determinar aquellas obras de refacción, remodelación o construcción que benefician a la totalidad del edificio y las que corresponden únicamente a la actividad comercial. Para mejor proveer adjunto copia de ambos informes mencionados'.

Teniendo en cuenta la especificidad de la materia, y de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.

- En relación al artículo 2º de la RP N.º 128/2021, se manifestó mediante Nota Dir-CPPyPTDF N.º 501/2021 se incorpora al mismo una copia del informe de razonabilidad complementario recomendado por el Informe Técnico TCP-SC-AT N.º 22/2021 que fuera realizado por el Ing. Civil Marcelo DOMATO. En igual sentido que el punto anterior, de acuerdo a la especificidad de la materia, y de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica (…)".

Que entonces, tomó intervención el Área Técnica de este Organismo, emitiéndose en consecuencia, el Informe Técnico Nº 324/2021 LETRA: TCP – SC-AT (ASESORAMIENTO TÉCNICO), en los siguientes términos: "(…)

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

1. Verificar cumplimiento Art. 5º RP TCP Nº 167/2019: *El artículo citado reza: 'Hacer saber al Presidente… a efectos de exigir a la firma locataria… la ejecución de la vereda municipal, de conformidad con el punto 2, del Informe Técnico Nº 234/2019…'*
A fs. 183 obra copia simple de Carta Documento intimando a la Locataria a cumplir con el Contrato de Locación y su Anexo I, aludiendo incumplimiento al mantenimiento y a la falta de demarcación indicada en los planos municipales.

Análisis: *Si bien se habría cursado la Carta Documento señalada precedentemente (no se distingue con claridad el sello de 'Recibido' por parte del Correo Oca), no se encontró en el expediente aviso de entrega que demuestre que la misma fue recibida por el destinatario.*

Por otra parte, la intimación fue cursada de manera imperfecta, ya que no se hizo alusión a la falta de barandas en las rampas y la falta de acreditación del 'Certificado Final de Obra Total' que emite la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, lo cual garantizaría que las obras estén ejecutadas de acuerdo a la normativa vigente.

Todos los incumplimientos aludidos fueron señalados también por el Ing. DOMATO en su Informe Complementario de Razonabilidad, incorporado a fs. 209 del expediente de la referencia.

En fecha 11/11/2021 se procedió a realizar una visita al inmueble en cuestión, verificándose que las veredas municipales se encuentran en el mismo estado, es decir que la Locataria no ha iniciado las obras requeridas por la Locadora en su Carta Documento de fs. 183.

Se pudo constatar que en términos de la Ordenanza Nº 3005 y la observación plasmada por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad

de Ushuaia en el Certificado Final de Obra de fs. 572 del Expte. 066-CC-2016, la vereda sigue sin cumplir la normativa vigente:



IMAGEN Nº 1

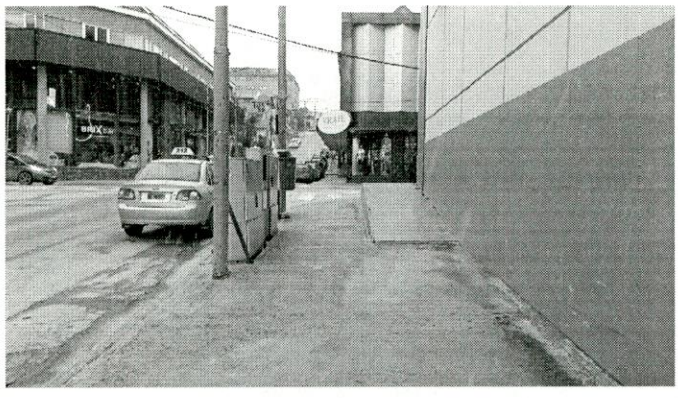

IMAGEN Nº 2: Rampa sin barandas. Vereda sin Baldosas de seguridad.

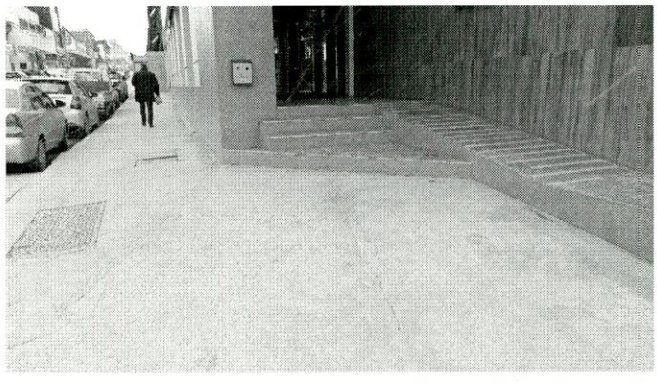

IMAGEN Nº 3: Rampa sin barandas. Vereda sin Baldosas de seguridad.

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido parcialmente, sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de la totalidad de lo reclamado.*

Se recomienda instar a 'La Caja' a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. Marcelo DOMATO, dándole a conocer el resultado de su 'Informe de Razonabilidad' e 'Informe Complementario de Razonabilidad', de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por 'La Caja':

a) Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.

2. Verificar cumplimiento Art. 2º RP TCP Nº 89/2020: *El artículo citado reza: 'Intimar al Presidente… dar respuesta a… acreditación por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción… discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria…'.*

a) Ejecución de la totalidad de las obras comprometidas: A fs. 183 obra copia simple de Carta Documento intimando a la Locataria a cumplir con el Contrato de Locación y su Anexo I, aludiendo incumplimiento relacionado a las Veredas Municipales, pero no al resto de compromisos como por ejemplo las obras a ejecutar en los espacios comunes y circulación vertical. Véase el Informe de Razonabilidad del Ing. DOMATO a fs. 76, párrafos 4º y 5º.

b) Discriminación de las obras: En la Carta Documento mencionada en el párrafo precedente no se hace mención al respecto.

Análisis: *Si bien se habría cursado la Carta Documento señalada precedentemente (no se distingue con claridad el sello de 'Recibido' por parte del Correo Oca), no se encontró en el expediente constancia de recepción o Aviso de Entrega que demuestre que la misma fue recibida por el destinatario. Por otra parte, la intimación fue cursada de manera imperfecta, ya que no se hizo alusión a las rampas y la falta de barandas en las mismas, y la falta de acreditación del 'Certificado Final de Obra Total' que emite la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, lo cual garantizaría que las obras estén ejecutadas de acuerdo a la normativa vigente.*

Tampoco se hace mención a la compensación del canon locativo que se debería modificar, en atención a la reformulación de valores de obras realizada por el Ing. DOMATO.

Todas los incumplimientos aludidos fueron señalados también por el Ing. DOMATO en su Informe Complementario de Razonabilidad, incorporado a fs. 209 del expediente de la referencia.

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido parcialmente, y sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de lo reclamado. Se recomienda la instar a 'La Caja' a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. DOMATO, dándole a conocer el resultado de su Informe de Razonabilidad e Informe Complementario de Razonabilidad, de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por 'La Caja':*

a) Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.

b) Completar las obras comprometidas por contrato de acuerdo a lo expresado por el Ing. Domato en su Informe de Razonabilidad a fs. 76, párrafos 4º y 5º.

c) Renegociar el Contrato en lo referente a la compensación del canon locativo con obras, en virtud de la valoración de las mismas realizadas por el Ing. Domato.

3. Verificar cumplimiento Art. 4º RP TCP Nº 223/2021 (reitera Art. 2º RP TCP Nº 128/2021):

El artículo citado reza: 'Intimar al Presidente… a efectos de presentar Informe Complementario de Razonabilidad, tal y como se prevé en… Informe Técnico TCP-SC-AT Nº 22/2021…'

El Informe Técnico aludido se refiere a la parte faltante de obras a analizar por parte del profesional contratado por 'La Caja', el Ing. Marcelo DOMATO, es decir las Veredas y Fachadas.

Análisis: *A fs. 209 obra copia fiel de Informe Complementario de Razonabilidad, realizado con el objeto de agregar el análisis económico de las obras ejecutadas por la Locataria en las Veredas y Fachadas del inmueble bajo análisis.*

Luego de un análisis exhaustivo de las obras visibles y de precios requeridos en el mercado local, concluye que el valor de dichas obras es de u$d 434.246, cifra sensiblemente inferior a la determinada por contrato (u$d 645.151).

De acuerdo a esos valores obtenidos, actualiza el cálculo de la totalidad de las obras comprometidas por la Locataria (incluidas las no ejecutadas por esta en los espacios comunes, y las que podría ejecutar para lograr que las Veredas cumplan con la normativa vigente), arribando a fs. 220 a la conclusión de que el valor de dichos trabajos compensaría el pago de alquiler por un plazo de 117 meses.

Entiendo que a ese plazo se le debe sumar los 12 meses de gracia establecidos en el contrato, con lo cual se podría arribar a un máximo de 129 meses.

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido, restando que la Locadora lo haga propio manifestando a la Locataria la necesidad de reformular los términos del contrato para evitar un daño al erario público, de acuerdo a los valores de obra informados en el Informe de Razonabilidad y el Informe Complementario de Razonabilidad elaborados por el Ing. Marcelo DOMATO* (…)".

Que por Nota Interna Nº 2919/2021 Letra: TCP-SC, el Secretario Contable a cargo, C.P. David R. BEHRENS elevó las actuaciones del Visto al Vocal de Auditoría, C.P.N. Hugo S. PANI, compartiendo los términos de los Informes precitados y sugiriendo -salvo mejor y elevado criterio- que se comunique lo actuado al cuentadante y se realicen nuevamente las intimaciones, considerando las recomendaciones efectuadas por el área técnica.

Que seguidamente, por Nota Nº 3154/2021 Letra: TCP-VC, se requirió la intervención de la Secretaría Legal de este Organismo, emitiéndose en consecuencia, el Informe Legal Nº 434/2021 Letra: TCP-CA, cuyas conclusiones rezan: "(…) *Por todo lo expuesto, estimo que en virtud del tenor de los requerimientos que han sido realizados al Ente, correspondería –de compartir criterio- intimar nuevamente a las autoridades a cargo a llevar adelante todo lo aquí sugerido a efectos de tener por debidamente cumplimentado lo dispuesto en los artículos 2°, 3° y 4° de la Resolución Plenaria Nº 276/2021.*

En efecto, se recomienda al Plenario de Miembros que intime a la Presidente de la Caja Provisional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, para que se conmine al representante del Hard rock Ushuaia S.A., señor Walter Heriberto

AGRA, a dar estricto cumplimiento con las obras que se encuentran pendientes de ejecución, conforme lo expuesto en el Informe Técnico Nº 234/2019 TCP-SC-AT (Control Posterior) y Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT (Asesoramiento Técnico) y en el informe complementario de razonabilidad.

Asimismo, respecto del dictamen de valor solicitado al Tribunal de Tasaciones de la Nación, teniendo en cuenta el contexto de pandemia y los fundamentos expuestos en el descargo, podría otorgarse un plazo prudencial para su cumplimiento, empero mientras tanto se deberá informar a este Organismo el estado actual del trámite y las constancias que acrediten lo indicado en la Nota Nº 501/2021 Letra: DIRCPPyPTDF (fs. 179/180).

Finalmente, sería recomendable dar a conocer de manera fehaciente a la locataria el criterio expuesto en los dos informes de razonabilidad realizados por el Ingeniero DOMATO y, además, en virtud de lo ello correspondería que las autoridades de la Caja determinarán la cuestión relativa a la compensación de los meses que la locataria no abonará en concepto de alquiler.

Una vez llevado adelante lo anteriormente sugerido y, para el caso de que no hubiera respuesta, las máximas autoridades de este Organismo se encontrarían facultados para aplicar las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.

En mérito de las consideraciones vertidas, se elevan las actuaciones para la prosecución del trámite".

Que la Coordinadora de la Secretaría Legal, Dra. María J. DE LA FUENTE compartió los términos del Informe Legal citado y, por Informe Legal Nº 49/2022 Letra: TCP-SL, el Secretario Legal a cargo, Dr. Pablo E. GENNARO, añadió lo siguiente: "(…) *En este contexto, sin perjuicio de compartir el criterio vertido en el mencionado Informe, estimo oportuno efectuar las siguientes consideraciones.*

En primer lugar, cabe resaltar que en la Conclusión de aquel se indicó: '(…) que en virtud del tenor de los requerimientos que han sido

realizados al Ente, correspondería –de compartir criterio- intimar nuevamente a las autoridades a cargo a llevar adelante todo lo aquí sugerido a efectos de tener por debidamente cumplimentado lo dispuesto en los artículos 2°, 3° y 4° de la Resolución Plenaria Nº 276/2021.

En efecto, se recomienda al Plenario de Miembros que intime a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, para que se conmine al representante del Hard rock Ushuaia S.A., señor Walter Heriberto AGRA, a dar estricto cumplimiento con las obras que se encuentran pendientes de ejecución, conforme lo expuesto en el Informe Técnico Nº 234/2019 TCP-SC-AT (Control Posterior) y Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT (Asesoramiento Técnico) y en el informe complementario de razonabilidad.

Asimismo, respecto del dictamen de valor solicitado al Tribunal de Tasaciones de la Nación, teniendo en cuenta el contexto de pandemia y los fundamentos expuestos en el descargo, podría otorgarse un plazo prudencial para su cumplimiento, empero mientras tanto se deberá informar a este Organismo el estado actual del trámite y las constancias que acrediten lo indicado en la Nota Nº 501/2021 Letra: DIRCPPyPTDF (fs. 179/180).

Finalmente, sería recomendable dar a conocer de manera fehaciente a la locataria el criterio expuesto en los dos informes de razonabilidad realizados por el Ingeniero DOMATO y, además, en virtud de ello correspondería que las autoridades de la Caja determinaran la cuestión relativa a la compensación de los meses que la locataria no abonará en concepto de alquiler.

Una vez llevado adelante lo anteriormente sugerido y, para el caso de que no hubiera respuesta, las máximas autoridades de este Organismo se encontrarían facultados para aplicar las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50' (el resaltado me pertenece).

Ahora bien, dada la instancia en la que nos encontramos, entiendo que en este supuesto en particular, correspondería que sean las máximas autoridades de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, las que deban definir a partir de aquí el camino a seguir frente a las cuestiones advertidas por este Tribunal de Cuentas en el marco del seguimiento ordenado oportunamente y que aún no fueron cumplimentadas.

Así, analizadas las actuaciones y conforme surge del Informe Técnico N.º 324/2021 Letra: TCP-SC-AT, el Informe Contable N.º 412/2021 Letra: TCP-CRPTF y el Informe Legal N.º 434/2021 Letra: T.C.P.-C.A., en la actualidad restarían resolver los siguientes puntos (estipulados en los artículos 4º y 5º de la Resolución Plenaria N° 167/2019):

1) Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Respecto de este punto se encuentra íntimamente relacionado con la necesidad de analizar los términos del contrato en lo referente a la compensación del canon locativo con obras acordado oportunamente, puesto que de acuerdo a los valores de obra informados en el Informe de Razonabilidad y en el Informe Complementario de Razonabilidad elaborados por el ingeniero Marcelo DOMATO, habría una falta de equilibrio en las prestaciones en el nacimiento de la obligación, por lo que correspondería determinar el curso de acción a seguir para proceder a corregir este presunto desequilibrio.

En consecuencia, se deberá determinar previamente la necesidad del Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación para realizar ese análisis, informando en su caso el plazo necesario para obtenerlo o, de no ser necesario este informe, proceder a realizar el análisis en relación al desequilibrio de prestaciones relevados.

2) Exigir el debido cumplimiento de los términos del contrato referidos a la ejecución de la vereda municipal entre otros incumplimientos.

Respecto del desequilibrio en las prestaciones y los incumplimientos contractuales, si bien a la fecha no han producido perjuicio fiscal tendrían potencialidad de producirlo, ya que por un lado, no se cruzó todavía el umbral de meses a compensar que se desprende del Informe del Ing. DOMATO y, por el otro, el contrato todavía se encuentra en vigencia para reclamar por los incumplimientos contractuales y sus eventuales consecuencias.

Por ello y en relación al primer punto, correspondería hacerle saber a las autoridades de la Caja que deberán evaluar la necesidad de contar con el Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación para realizar el análisis de los informes de razonabilidad agregados, en orden a determinar el curso a seguir respecto de las presuntas diferencias en los valores de obra relevados por el Ing. DOMATO y aquellos establecidos en el contrato de locación primigenio que surgirían de los obrados, para decidir un curso de acción sobre el punto bajo análisis.

Es de destacar, que la puesta en conocimiento al locatario de los informes de razonabilidad realizados en el marco de las presentes actuaciones, si bien es sugerido por las áreas técnicas de este organismo, resulta una cuestión a ser estudiada por el Ente previsional, ello con el fin de definir la estrategia o curso de acción a adoptar.

Por otro lado, en relación al segundo punto, consistente en la falta de cumplimiento del contrato referido a la ejecución de la vereda municipal y otras obligaciones del contrato, se deberá analizar el temperamento a seguir, ya sea intimando nuevamente a la locataria a su cumplimiento, o hacer uso de la clausula rescisoria del contrato de locación u otro curso de acción que luzca apropiado.

Estimo necesario subrayar, que la decisión a adoptar es una facultad que si bien es discrecional, en manera alguna puede quedar exenta del sello de razonabilidad que debe ostentar toda actividad administrativa para producir

efectos jurídicos válidos, por lo que las eventuales consecuencias que de ella se deriven serán controladas por este Tribunal de Cuentas en el ámbito de su competencia, en la instancia de control correspondiente.

Al respecto, reconocida Doctrina tiene dicho que: '(...) Si bien es un control que en los últimos años tiene una mayor dimensión e importancia, sin embargo, su terminología podría inducirnos al error de hacer controlable en forma absoluta la actividad estatal. Ello implicaría lesionar el principio de división de poderes y la zona de reserva de la Administración. En efecto, como dijimos anteriormente, el controlador no debe valorar ni sustituir el núcleo interno de la discrecionalidad. No es su cometido pronunciarse sobre el mérito, la oportunidad o conveniencia de las políticas adoptadas; sí, en cambio, sobre el procedimiento utilizado para ejecutarlas y los demás aspectos que hacen a la juridicidad de su ejercicio (...)' (SESIN, J. Domingo, 'El necesario retorno del control preventivo del gasto público'. Publicado en 'Cuestiones de Control de la Administración Pública. Administrativo, Legislativo y Judicial', 1° Edición. Ediciones Rap, Buenos Aires, año 2010, página 686).

En consecuencia, correspondería hacerle saber a las autoridades de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego la opinión de las áreas técnicas de este Tribunal, en orden a que analicen e informen en un plazo prudencial a estimar por Cuerpo PLENARIO, las medidas a adoptar respecto de los puntos señalados ut-supra (...)".

Que este Cuerpo Plenario de Miembros, comparte el análisis vertido en el ámbito de las Secretarías Contable y Legal, con las salvedades efectuadas en el marco del Informe Legal Nº 49/2022 Letra: TCP-SL, correspondiendo en esta instancia, poner en conocimiento de las Autoridades de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S., las conclusiones técnicas arribadas en el marco del Informe Contable Nº 412/2021 Letra: TCP-

CRPTF, Informe Técnico Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT e Informe Legal N° 434/2021 Letra: TCP-CA, con las salvedades precisadas en el Informe Legal N° 49/2022 Letra: TCP-SL.

Que lo anterior, a los efectos de que -tomando en consideración los incumplimientos allí relevados- evalúen el temperamento a seguir en orden a garantizar la ejecución de la totalidad de las cláusulas del contrato por parte del locatario del inmueble, ésto es, la ejecución íntegra de las obras comprometidas, de conformidad con las ordenanzas y normativa vigente y con los certificados correspondientes; a través del curso de acción que consideren apropiado y razonable, debiendo informar a este Tribunal de Cuentas, las medidas adoptadas en el plazo de treinta (30) días.

Que por su parte, respecto de las presuntas diferencias de los valores de obra relevados con los obrantes en el contrato, deberán analizar los resultados arribados en los Informes Técnicos elaborados, las consecuencias que pudieran derivarse, así como las medidas que consideren pertinentes para evitar un posible perjuicio al erario público; evaluando en esta instancia la utilidad o necesidad de contar con el Informe del Tribunal Nacional de Tasaciones para tal fin. Ello, debiendo informar a este Tribunal de Cuentas en el plazo de treinta (30) días.

Que todo lo expuesto, se considera bajo apercibimiento en caso de incumplimiento, de la aplicación del artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 o responsabilidad por los potenciales perjuicios fiscales que a futuro, podrían devenir de su incumplimiento.

Que la presente, se emite con el *quorum* previsto en el artículo 27 de la Ley provincial Nº 50, de conformidad con lo previsto en la Resolución Plenaria Nº 46/2022.

Que los suscriptos se encuentran facultados para la emisión de la presente, en virtud de lo establecido en los artículos 1° y 4° incisos c) y h) de la Ley provincial N° 50.

Por ello,

EL TRIBUNAL DE CUENTAS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Aprobar y hacer propios los términos del Informe Contable Nº 412/2021 Letra: TCP-CRPTF, del Informe Técnico Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT y del Informe Legal N° 434/2021 Letra: TCP-CA, con las salvedades precisadas en el Informe Legal N° 49/2022 Letra: TCP-SL. Ello, por los motivos expuestos en el Exordio.

ARTÍCULO 2º.- Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de treinta (30) días hábiles de notificada la presente, determine e informe a este Tribunal de Cuentas, el curso de acción que seguirá para propiciar el estricto cumplimiento de la totalidad de las cláusulas del contrato suscripto en el marco del Expediente Nº 66/2016 Letra: C.R.P.T.F., caratulado: *"S/ LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO"* del registro de la CPPyCPTF, por parte del locatario del inmueble; ésto es, la ejecución íntegra de las obras comprometidas, de conformidad con las ordenanzas y normativa vigente y con los certificados correspondientes, aludidas en los artículos 1° y 5° de la Resolución Plenaria Nº 167/2019 y a través del curso de acción que consideren apropiado y razonable. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50 o responsabilidad por los potenciales perjuicios fiscales que a futuro, podrían devenir de su incumplimiento.

ARTÍCULO 3°.- Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que analice los resultados arribados en los Informes Técnicos respecto de las presuntas diferencias de los valores de obra relevados, con los obrantes en el contrato aludido, así como las consecuencias que pudieran derivarse de ellas y por consiguiente, el temperamento a seguir; comunicando el resultado de dichas labores a este Tribunal de Cuentas, en el plazo de treinta (30) días de notificada la presente. Ello, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50 o responsabilidad por los potenciales perjuicios fiscales que a futuro, podrían devenir de su incumplimiento.

ARTÍCULO 4º.- Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en los artículos 2° y 3° de la presente, al Auditor Fiscal C.P. Fernando R. ABECASIS, quien deberá analizar la documentación recibida e informar a la Secretarías Contable y Legal, previo a su comunicación al Plenario de Miembros.

ARTÍCULO 5º.- Notificar con copia certificada de la presente, a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO y por su intermedio, al Vicepresidente, Crio. Inspector, Dr. Luis Norberto VESTIDELLI, a los integrantes del Directorio, Crio. Inspector (R), Prof. Julio César SÁEZ PERTIÑEZ, Suboficial Mayor (R) Aliro Renato ALVARADO y Suboficial Escribiente (R) Gabriela Alejandra FLORES y al Auditor Interno, C.P.N. (Of. Insp) Fernando M. CRUZ.

ARTÍCULO 6º.- Notificar en sede del Organismo, con remisión del expediente del Visto al Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. David R. BEHRENS y por su intermedio, al Auditor Fiscal C.P. Fernando R. ABECASIS;

y al Secretario Legal a cargo Dr. Pablo E. GENNARO y por su intermedio, a la Coordinadora Legal y a la Letrada interviniente.

ARTÍCULO 7º.- Registrar. Comunicar. Publicar. Cumplido, archivar.

RESOLUCIÓN PLENARIA Nº 056 /2022.-

C.P.N. Hugo Sebastián PANI
VOCAL DE AUDITORÍA
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Dr. Miguel LONGHITANO
VOCAL ABOGADO
PRESIDENTE
Tribunal de Cuentas de la Provincia

FOLIO 233

"2021 - Año del Trigésimo Aniversario de la Constitución Provincial"

Informe Contable Nº 412 / 2021

Letra: TCP - CRPTF

Ushuaia, 02 de Noviembre de 2021

Al Sr. Auditor Fiscal
a/c de la Secretaria Contable
C.P. David R. BEHRENS
S / D:

REF.: Seguimiento según Resolución Plenaria N.º 167/2019 y 89/2020.-

I – OBJETO:

Me dirijo a Ud., a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2º, 3º y 4º de la Resolución Plenaria N.º 223/2021, relativo al seguimiento de la locación comercial del edificio comercial ubicado en Av. San Martín esquina 25 de Mayo de la ciudad de Ushuaia.

II – ANTECEDENTES y ANÁLISIS:

Que el origen de las presentes actuaciones se refiere a la tramitación del contrato de locación comercial, suscripto en el marco del concurso privado Nº 01/2016, autorizado por Resolución Nº 93/2016- C.R.P.T.F., entre la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, por una parte y por la otra la firma "Hard Rock Ushuaia S.A.", con fecha el 01 de abril de 2016.

Que a raíz de la mencionada inversión, se inició una investigación a cargo del Área de Obras Pública, en virtud de su competencia.

Que por Resoluciones Plenarias N.º 167/19 y 109/20, se solicitó a quien suscribe, el seguimiento de una serie de puntos, en virtud del cual se emitió el Informe Contable TCP-CRPTF N.º 0257/2020.

Que mediante Resolución Plenaria N.º 136/2020, se le concedió la prórroga solicitada oportunamente, mediante Nota N.º 123/2020, Letra: Dtorio. C.P.P.yP.T.D.F., suscripta por la Presidente de la Caja.

Que por medio del Informe Contable TCP-CRPTF N.º 05/21, se informó a la Secretaria Contable del estado de las presentes actuaciones.

Que mediante Nota Externa TCP-CRPTF N.º 67/2021, recepcionada el día 08/02/2021, se notificó al Organismo sobre el vencimiento del plazo establecido en la RP N.º 136/2020, solicitando la remisión de la pertinente respuesta dentro de las 48 horas de recibida la misma.

Que por medio de Nota CPPyPTDF N.º 54/2021, se dio respuesta atento a la Resolución Plenaria N.º 89/2020, y en cumplimiento a la misma, me expido mediante informe Contable N.º 010/2021, sobre los artículos 2º, 3º y 4º de la RP N.º 89/2020, que se vinculan con los artículos 1º, 3º 4º y 5º de la RP Nº 167/2019, del cual se manifestó que quedaron pendiente de dar cumplimiento los artículos Nros. 2º y 4º de la Resolución Plenaria N.º 89/2020 que abarcan los artículos 1º y 4º de la RP N.º 167/2019 y sugiriendo dar intervención al Área Técnica de éste Tribunal que se expida sobre el artículo 5º de la RP N.º 167/2019, dado la incumbencia del mismo.

Que por Informe Técnico TCP-SC-AT N.º 022/2021, concluyó el no cumplimiento de lo solicitado en el artículo 5º de la mencionada resolución.

Por último a fs. 113/119 obra la Resolución Plenaria N.º 128/2021, que recepta lo vertido por el Informe Contable, Informe Técnico e Informe Legal N.º 93/2021 sobre las presentes actuaciones. Dicha resolución intima al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4º y 5º de la RP N.º 167/2019, como así también lo establecido en el articulo 2º de la RP N.º 89/2020 (artículo 1º de la RP N.º 167/2019), junto con el Informe de razonabilidad complementario mencionado por el Informe Técnico N.º 022/2021.

Que mediante Nota DIR-CPPyPTDF N.º 278/2021, el organismo dio descargo a lo requerido (fs. 126/130).

Que a fs. 131/132 obra el Informe Contable TCP-CRPTF N.º 227/2021, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Plenaria N.º 128/2021, del cual se verifica que no se había dado cumplimiento a varios puntos requeridos.

Que mediante Informe Técnico TCP-SC-AT N.º 214/2021, obrante a fs. 134/135 manifestando que ante la inexistencia de nuevos elementos de juicio, se mantuvo el incumplimiento del articulo 5º de la RP N.º 167/2019.

Que a fs. 139/143, obra la RP N.º 223/2021, la cual intima a la CPPyPTDF a dar respuesta y me encomienda el seguimiento de las presentes actuaciones.

Que a fs. 148/160 mediante Nota N.º 410/21, Letra: Pre-CPPyPTDF, suscripta por la Presidente de la Caja, da descargo a los puntos requeridos por la

RP N.º 223/2021. En la mencionada nota, se adjunta la copia de la caratula del Expte N.º 261/2021, que tramitaría la contratación del Ing. Marcelo DOMATO; y copia de la Nota DIR-CPPyPTDF N.º 405/2021 dirigida al Tribunal de Tasaciones de la Nación (de fecha 14/09/2021) junto con mails cursados entre dicho Tribunal y la Caja.

Que mediante Informe Contable TCP-CRPTF N.º 337/2021 e Informe Técnico TCP-SC-AT N.º 276/2021 (fs. 161/165), se analizó el descargo mencionado en el párrafo precedente determinando que no se había cumplido con ningún punto solicitado.

Que a fs. 169/174 obra la Resolución Plenaria N.º 276/2021, la cual aprobaba y hace propios los términos tanto del informe contable como del técnico, intimando a la Presidente de la CPPyPTDF a dar respuesta.

Que el día 27/10/2021 ingresa a ésta Oficina de Control el descargo formal ofrecido por la Presidente, mediante Nota DIRCPPyPTDF N.º 501/2021 (fs. 179/232).

III – ANÁLISIS y CONCLUSIÓN:

Que habiendo analizado el descargo ofrecido por la C.P.P.yP.T.D.F. vinculado a las presentes actuaciones, se concluye que:

- En relación al articulo 4º de la RP N.º 167/2019, mediante el cual se intima al organismo a que solicite al Tribunal de Tasaciones de la Nación un Dictamen de Valor actualizado del inmueble en cuestión, sólo se ha remitido como descargo una impresión de la Nota Dir-CPPyPTDF N.º 405/2021, de fecha 21/09/2021, cursada al Tribunal de Tasaciones de la Nación en la que se solicita

la tasación mencionada. Cabe destacar que, de acuerdo con la Nota DIRCPPyPTDF N.º 501/2021, se manifiesta la ausencia de respuesta por parte del Tribunal de Tasación. Por lo expuesto, considero que no se ha dado cumplimiento a lo requerido.

- En relación al articulo 5º de la RP N.º 167/2019, que se le requiere exigir a la firma locataria el cumplimiento del contrato referidos a la ejecución de la vereda municipal, de conformidad a los Informes Técnicos N.º 234/2019 y N.º 22/2021 Letras: TCP-SC-AT, y teniendo en cuenta que se ha incorporado documentación vinculada, de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.

- En relación al articulo 2º de la RP N.º 89/2020, (artículo 1º de la RP N.º 167/2019), donde se solicita que se determine justificadamente la cantidad exacta de metros cuadrados del inmueble ubicado en Av. San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, que fueran cedidos al *"Hard Rock Ushuaia S.A."* en virtud del contrato suscripto y que acredite el cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de obras de refacción, remodelación o construcción discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la actividad comercial, la Presidente de la CPPyPTDF manifiesta que: *"...en la actualidad ya se cuenta con el nuevo informe de razonabilidad complementario realizado por el Ing. Civil Marcelo DOMATO de fecha 13 de octubre del 2021; el que sumado al informe de razonabilidad del 2019 aportan los datos necesarios para determinar aquellas obras de refacción, remodelación o construcción que benefician a la totalidad del edificio y las que corresponden únicamente a la actividad comercial. Para mejor proveer adjunto copia de ambos informes mencionados."*

Teniendo en cuenta la especificidad de la materia, y de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.

- En relación al articulo 2º de la RP N.º 128/2021, se manifestó mediante Nota Dir-CPPyPTDF N.º 501/2021 se incorpora al mismo una copia del informe de razonabilidad complementario recomendado por el Informe Técnico TCP-SC-AT N.º 22/2021 que fuera realizado por el Ing. Civil Marcelo DOMATO. En igual sentido que el punto anterior, de acuerdo a la especificidad de la materia, y de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.

Elevo el Expediente TCP-PR N.º 150/2020, junto con el presente a su consideración, con un total de **235 fojas** útiles.

Sin otro particular, lo saludo a Ud. muy atte.

Sres. Área Técnica:
Se remiten las presentes a efectos de su intervención.
Mirna BARRIA
Revisora de Cuentas
Tribunal de Cuentas de la Provincia
09/11/21

C.P. Fernando Raúl ABECASIS
Auditor Fiscal
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Secretaría Contable
Tribunal de Cuentas de la Provincia
03 NOV. 2021
12:56hs.
Recibió: Paula Marcela MINOLFI
Asistente Administrativa
Secretaría Contable
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Pase a G.E.O.P. a sus efectos.

ÁREA CONTABLE - GEOP
TRIBUNAL DE CUENTAS DE LA PROVINCIA
09 NOV 2021
RECIBIÓ: Mirna BARRIA
Revisora de Cuentas
Tribunal de Cuentas de la Provincia

08 NOV. 2021

C.P. David Ricardo BEHRENS
AUDITOR FISCAL
a/c de la Secretaría Contable
Tribunal de Cuentas de la Provincia

INFORME TECNICO Nº **324** / 2021
LETRA: TCP – SC - AT
(ASESORAMIENTO TÉCNICO)

Ushuaia, 18 de Noviembre de 2021

Al AREA CONTABLE
GEOP

Ref.: **Expte. Nº 150-PR-2020 "S/ SEGUIMIENTO RES. PLENARIA Nº 89/2020 LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTIN ESQ. 25 DE MAYO – EXPTE. CRPTF Nº 66/2019"**

Me dirijo a Ud. en respuesta a lo sugerido por el Auditor Fiscal en el Informe Contable Nº TCP-CRPTF Nº 412/2021 obrante a fs. 233, compartido por el Sr. Secretario Contable en su pase de fs. 235 vta., del expediente de la referencia, el que fue girado esta instancia con 235 fojas útiles, a los efectos de comunicarle lo siguiente:

CONSIDERACIONES:

1. Documentación considerada para la elaboración del presente Informe:

a) Fs. 183: Copia simple de Carta Documento cursada por parte de la Locadora a la Locataria.

b) Fs. 184: Informe de Razonabilidad realizado por el Ing. Marcelo DOMATO, copia de su emisión incorporada previamente a fs. 70.

c) Fs. 209: Informe Complementario de Razonabilidad realizado por el Ing. Marcelo DOMATO, referido al valor económico de las Fachadas y Veredas.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

1. Verificar cumplimiento Art. 5º RP TCP Nº 167/2019:

El artículo citado reza: *"Hacer saber al Presidente… a efectos de exigir a la firma locataria… la ejecución de la vereda municipal, de conformidad con el punto 2, del Informe Técnico Nº 234/2019…"*

A fs. 183 obra copia simple de Carta Documento intimando a la Locataria a cumplir con el Contrato de Locación y su Anexo I, aludiendo incumplimiento al mantenimiento y a la falta de demarcación indicada en los planos municipales.

Análisis: Si bien se habría cursado la Carta Documento señalada precedentemente (no se distingue con claridad el sello de "Recibido" por parte del Correo Oca), no se encontró en el expediente aviso de entrega que demuestre que la misma fue recibida por el destinatario.

Por otra parte, la intimación fue cursada de manera imperfecta, ya que no se hizo alusión a la falta de barandas en las rampas y la falta de acreditación del "Certificado Final de Obra Total" que emite la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, lo cual garantizaría que las obras estén ejecutadas de acuerdo a la normativa vigente.

Todos los incumplimientos aludidos fueron señalados también por el Ing. DOMATO en su Informe Complementario de Razonabilidad, incorporado a fs. 209 del expediente de la referencia.

En fecha 11/11/2021 se procedió a realizar una visita al inmueble en cuestión, verificándose que las veredas municipales se encuentran en el mismo estado, es decir que la Locataria no ha iniciado las obras requeridas por la Locadora en su Carta Documento de fs. 183.

Se pudo constatar que en términos de la Ordenanza Nº 3005 y la observación plasmada por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia en el Certificado Final de Obra de fs. 572 del Expte. 066-CC-2016, la vereda sigue sin cumplir la normativa vigente:

"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"

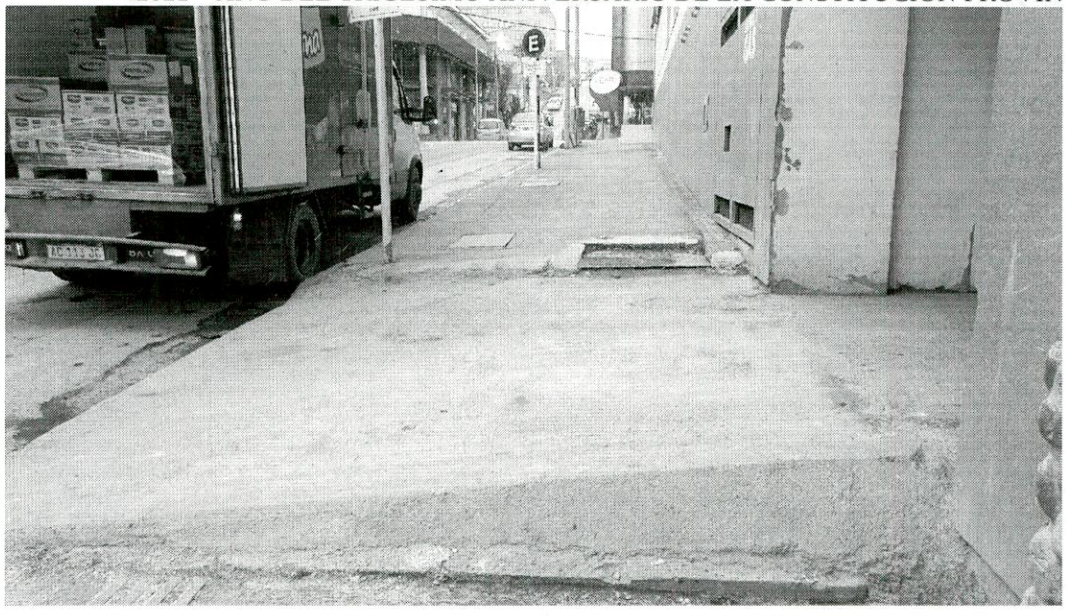

IMAGEN Nº 1

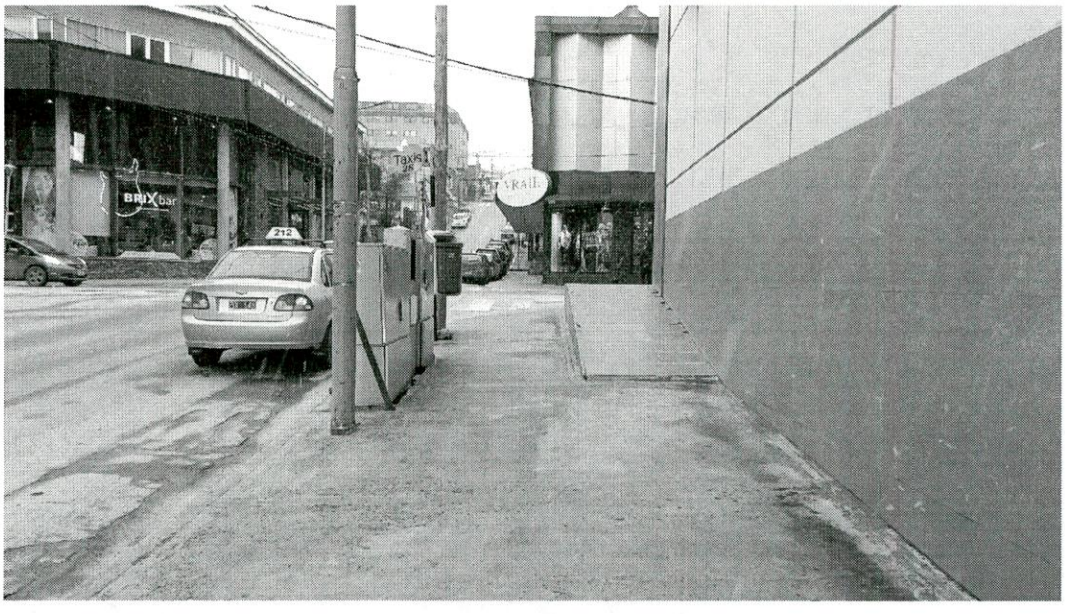

IMAGEN Nº 2: Rampa sin barandas. Vereda sin Baldosas de seguridad.



IMAGEN Nº 3: Rampa sin barandas. Vereda sin Baldosas de seguridad.

Conclusión: El requerimiento fue cumplido parcialmente, sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de la totalidad de lo reclamado.

Se recomienda instar a "La Caja" a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. Marcelo DOMATO, dándole a conocer el resultado de su "Informe de Razonabilidad" e "Informe Complementario de Razonabilidad", de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por "La Caja":

a) Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.

2. Verificar cumplimiento Art. 2º RP TCP Nº 89/2020:

El artículo citado reza: *"Intimar al Presidente… dar respuesta a… acreditación por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción… discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria…"*

a) Ejecución de la totalidad de las obras comprometidas: A fs. 183 obra copia simple de Carta Documento intimando a la Locataria a cumplir con el Contrato de Locación y su Anexo I, aludiendo incumplimiento relacionado a

"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"

las Veredas Municipales, pero no al resto de compromisos como por ejemplo las obras a ejecutar en los espacios comunes y circulación vertical. Véase el Informe de Razonabilidad del Ing. DOMATO a fs. 76, párrafos 4º y 5º.

b) Discriminación de las obras: En la Carta Documento mencionada en el párrafo precedente no se hace mención al respecto.

Análisis: Si bien se habría cursado la Carta Documento señalada precedentemente (no se distingue con claridad el sello de "Recibido" por parte del Correo Oca), no se encontró en el expediente constancia de recepción o Aviso de Entrega que demuestre que la misma fue recibida por el destinatario.

Por otra parte, la intimación fue cursada de manera imperfecta, ya que no se hizo alusión a las rampas y la falta de barandas en las mismas, y la falta de acreditación del "Certificado Final de Obra Total" que emite la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, lo cual garantizaría que las obras estén ejecutadas de acuerdo a la normativa vigente.

Tampoco se hace mención a la compensación del canon locativo que se debería modificar, en atención a la reformulación de valores de obras realizada por el Ing. DOMATO.

Todas los incumplimientos aludidos fueron señalados también por el Ing. DOMATO en su Informe Complementario de Razonabilidad, incorporado a fs. 209 del expediente de la referencia.

Conclusión: El requerimiento fue cumplido parcialmente, y sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de lo reclamado.

Se recomienda la instar a "La Caja" a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. DOMATO, dándole a conocer el resultado de su Informe de Razonabilidad e Informe Complementario de Razonabilidad, de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por "La Caja":

a) **Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.**

b) **Completar las obras comprometidas por contrato de acuerdo a lo expresado por el Ing. Domato en su Informe de Razonabilidad a fs. 76, párrafos 4º y 5º.**

c) **Renegociar el Contrato en lo referente a la compensación del canon locativo con obras, en virtud de la valoración de las mismas realizadas por el Ing. Domato.**

3. Verificar cumplimiento Art. 4º RP TCP Nº 223/2021 (reitera Art. 2º RP TCP Nº 128/2021):

El artículo citado reza: *"Intimar al Presidente… a efectos de presentar Informe Complementario de Razonabilidad, tal y como se prevé en… Informe Técnico TCP-SC-AT Nº 22/2021…"*

El Informe Técnico aludido se refiere a la parte faltante de obras a analizar por parte del profesional contratado por "La Caja", el Ing. Marcelo DOMATO, es decir las Veredas y Fachadas.

Análisis: A fs. 209 obra copia fiel de Informe Complementario de Razonabilidad, realizado con el objeto de agregar el análisis económico de las obras ejecutadas por la Locataria en las Veredas y Fachadas del inmueble bajo análisis.

Luego de un análisis exhaustivo de las obras visibles y de precios requeridos en el mercado local, concluye que el valor de dichas obras es de u$d 434.246, cifra sensiblemente inferior a la determinada por contrato (u$d 645.151).

De acuerdo a esos valores obtenidos, actualiza el cálculo de la totalidad de las obras comprometidas por la Locataria (incluidas las no ejecutadas por esta en los espacios comunes, y las que podría ejecutar para lograr que las Veredas cumplan con la normativa vigente), arribando a fs. 220 a la conclusión de que el valor de dichos trabajos compensaría el pago de alquiler por un plazo de 117 meses.

Entiendo que a ese plazo se le debe sumar los 12 meses de gracia establecidos en el contrato, con lo cual se podría arribar a un máximo de 129 meses.

"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"

Conclusión: El requerimiento fue cumplido, restando que la Locadora lo haga propio manifestando a la Locataria la necesidad de reformular los términos del contrato para evitar un daño al erario público, de acuerdo a los valores de obra informados en el Informe de Razonabilidad y el Informe Complementario de Razonabilidad elaborados por el Ing. Marcelo DOMATO.

Efectuado el análisis, se procede a la devolución del expte. de referencia, que consta de 239 fs. incluido el presente Informe, a los efectos que estime corresponder.-

R.R.

Arq. Rodolfo R. ROJAS
AUDITOR
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Informe Legal N.º 434/2021

Letra: T.C.P. - C.A.

Cde. Expte Nº 150/2020

Letra: TCP-PR

Ushuaia, 28 de diciembre de 2021

A LA COORDINADORA DE
LA SECRETARÍA LEGAL
DRA. JULIA DE LA FUENTE

Viene al Cuerpo de Abogados el expediente del corresponde, perteneciente al registro de este Tribunal de Cuentas de la Provincia de Tierra del Fuego, caratulado: *"S/ SEGUIMIENTO RES. PLENARIA Nº 89/2020 LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO – EXPTE. CRPTF Nº 66/2016"*, a fin emitir dictamen jurídico.

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Con el objeto de no provocar un dispendio administrativo, respecto de los antecedentes procederé a mencionar aquellos más importantes a los efectos del presente análisis.

II. ANTECEDENTES

Estas actuaciones se iniciaron con motivo del seguimiento ordenado a través de la Resolución Plenaria Nº 89/2020, por la que se dispuso lo siguiente: *"ARTÍCULO 2º.- Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del*

Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S., Crio. General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO a que en el término de quince (15) días hábiles, tome las medidas pertinentes a efectos de dar respuesta a lo solicitado en el artículo 1º de la Resolución Plenaria No 167/2019 -acreditación del cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción, incluidas las que hasta el momento no han sido aprobadas y discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la actividad comercial de la locataria (…).

ARTÍCULO 3º.- Intimar a los Integrantes del Directorio de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S. y al Gerente de Negocios e Inversiones del Organismo, a que analicen las consideraciones efectuadas por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO, en el Informe obrante a fojas 688/697 y por el Martillero Público, Marcelo Fabián RUIZ a fojas 706 del Expediente del Visto; y se expidan respecto al temperamento a seguir para resguardar el equilibrio económico del contrato; debiendo informar a este Tribunal las conclusiones arribadas, en el término de quince (15) días hábiles de su notificación (…).

ARTÍCULO 4º.- Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S., Crio. General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO a que en el término de quince (15) días hábiles, tome las medidas pertinentes a efectos de dar respuesta a lo requerido por este Tribunal de Cuentas en los artículos 3º, 4º y 5º de la Resolución Plenaria N° 167/2019."

Ahora bien, toda vez que los requerimientos citados no fueron debidamente cumplimentados, las máximas autoridades de este Organismo han emitido varios actos administrativos por los que se volvió a intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego.

Entre ellas se encuentran las siguientes Resoluciones Plenarias Nº 167/2019; 89/2020; 128/2021; 223/2021 y Nº 276/202, ésta última es la que da origen al presente dictamen.

A través de aquella se dispuso: "***ARTÍCULO 2°.-*** *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la Resolución Plenaria N° 167/2019, reiterados por las Resoluciones Plenarias N° 89/2020, N° 128/2021 y N.° 223/2021* (…)

ARTÍCULO 3°.- *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N° 89/2020, reiterada por su similares N° 128/202 1 y N.° 223/2021* (…).

ARTÍCULO 4°.- *Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, presente el informe de razonabilidad complementario que fuera requerido en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N° 128/202 1 y reiterado por la Resolución Plenaria N.° 223/2021".*

Luego de notificado el mentado acto, la Presidente de la Caja, Comisario General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a través de la Nota Nº 501/2021 Letra: DIRCPPyPTDF, dio respuesta a la intimación cursada (fs. 179/232).

Por la mentada misiva expuso: "*En relación de la intimación del Art 2do y respecto del art. 4to, de la Resolución Plenaria Nro.: 167/2019, reiterados en Resolución Plenaria Nro.: 89/2020, se han llevado a cabo las diligencias necesarias a efectos de que personal del Tribunal de Tasación de Nación se haga presente en esta ciudad para sí llevar adelante la tarea encomendada. Que como ya se informara oportunamente, el Organismo Nacional ha informado a lo largo del año 2020 y principios del 2021 que no estaba realizando dicha labor en razón de la pandemia existente de conocimiento público y en el marco de las disposiciones por parte del representante del Estado Nacional.*

Que a fin de poder dar cumplimiento con lo exigido por ese Ente de control, se cursó recientemente nueva solicitud, siendo que dicho Tribunal de Tasación solicitó documentación relacionada, la que fue enviada vía mail, obteniéndose como respuesta que la inspección solicitada podría realizarse en forma remota, quedando a la espera de la fecha a asignar.

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO Nº 247

Que con fecha 14 de septiembre del corriente mediante nota n 405/21-Dir-C.P.P.yP.T.D.F. se cursó nueva solicitud para realizar evaluación y tasación del inmueble en cuestión. Quedando a la espera hasta la fecha de la respuesta por parte del tribunal de tasación de Nación. Para un mejor proveer adjunto copia nota Nº 405/21 Dir-C.P.P. y P.T.D.F.

Es dable hacer mención de que en caso de no considerar ese Órgano de control como cumplimentado suficientemente la labor para poder responder las intimaciones, solicitó temperamento a adoptar toda vez que excede a este Ente el no poder dar respuesta a la misma.

En relación de la intimación del Art. 2do y respecto del art 5to de la Resolución Plenaria Nro.: 167/2019, reiterados en Resolución Plenaria Nro.: 89/2020, se reitera a que a fin de dar cumplimiento oportunamente a lo solitado por ese Tribunal, se llevó adelante la contratación del ingeniero Marcelo Domato quien confeccionó informe de razonabilidad complementario del cual se desprende que '...falta completar las tareas de las veredas municipal con el recubrimiento del contra-piso actual que incluya la demarcación según la normativa vigente y el mejoramiento de las rampas de ambas entradas…' por lo que en consecuencia se libró intimación par el representante del Hard rock Ushuaia S.A., señor Walter Heriberto Agra cuya copia se adjunta.

En relación de la intimación del Artículo 3ro, y respecto del Art 2do de la Resolución Plenaria Nro.: 89/2020, esta instancia entiende que en la actualidad ya se cuenta con el nuevo informe de razonabilidad complementario realizado por el Ingeniero Civil Marcelo Domato de fecha 13 de octubre de 2021; el que sumado al

informe de razonabilidad del 2019 aportan los datos necesarios para determinar aquellas obras de refacción, remodelación o construcción que benefician a la totalidad del edificio y la que responden unicamente a la actividad comercial. Para mejor proveer adjunto copia de ambos informes mencionados.

En relación de la intimación del Artículo 4to, y respecto del Art 2do de la Resolución Plenaria Nro: 128/2021, el mismo ya fue finalizado y se adjunta copia".

En virtud de lo informado, se emitió el Informe Contable Nº 412/2021 Letra: TCP-CRPTF, suscripto por Auditor Fiscal, C.P. Fernando R. ABECASIS, quien analizó la documentación remitida conforme lo dispuesto por la Resolución Plenaria Nº 223/2021 artículos 2º, 3º y 4º.

A través de aquel se concluyó lo siguiente: *"En relación al articulo 4º de la RP N.º 167/2019, mediante el cual se intima al organismo a que solicite al Tribunal de Tasaciones de la Nación un Dictamen de Valor actualizado del inmueble en cuestión, sólo se ha remitido como descargo una impresión de la Nota Dir-CPPyPTDF N.º 405/2021, de fecha 21/09/2021, cursada al Tribunal de Tasaciones de la Nación en la que se solicita la tasación mencionada. Cabe destacar que, de acuerdo con la Nota DIRCPPyPTDF N.º 501/2021, se manifiesta la ausencia de respuesta por parte del Tribunal de Tasación. Por lo expuesto, considero que no se ha dado cumplimiento a lo requerido.*

- En relación al articulo 5º de la RP N.º 167/2019, que se le requiere exigir a la firma locataria el cumplimiento del contrato referidos a la ejecución de la vereda municipal, de conformidad a los Informes Técnicos N.º 234/2019 y N.º 22/2021 Letras: TCP-SC-AT, y teniendo en cuenta que se ha incorporado documentación vinculada, de considerar prudente, se sugiere solicitar una

opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.

- En relación al articulo 2º de la RP N.º 89/2020, (artículo 1º de la RP N.º 167/2019), donde se solicita que se determine justificadamente la cantidad exacta de metros cuadrados del inmueble ubicado en Av. San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, que fueran cedidos al 'Hard Rock Ushuaia S.A.' en virtud del contrato suscripto y que acredite el cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de obras de refacción, remodelación o construcción discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la actividad comercial, la Presidente de la CPPyPTDF manifiesta que: '...en la actualidad ya se cuenta con el nuevo informe de razonabilidad complementario realizado por el Ing. Civil Marcelo DOMATO de fecha 13 de octubre del 2021; el que sumado al informe de razonabilidad del 2019 aportan los datos necesarios para determinar aquellas obras de refacción, remodelación o construcción que benefician a la totalidad del edificio y las que corresponden únicamente a la actividad comercial. Para mejor proveer adjunto copia de ambos informes mencionados.'

Teniendo en cuenta la especificidad de la materia, y de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica.

- En relación al articulo 2º de la RP N.º 128/2021, se manifestó mediante Nota Dir-CPPyPTDF N.º 501/2021 se incorpora al mismo una copia del informe de razonabilidad complementario recomendado por el Informe Técnico

TCP-SC-AT N.º 22/2021 que fuera realizado por el Ing. Civil Marcelo DOMATO. En igual sentido que el punto anterior, de acuerdo a la especificidad de la materia, y de considerar prudente, se sugiere solicitar una opinión técnica para determinar el cumplimiento o no de lo exigido, debiendo ser analizado por nuestra Área Técnica".

Luego, de acuerdo a lo indicado por el Auditor Fiscal tomó intervención el Área Técnica de este Organismo y por el Informe Técnico Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT, el Auditor -Arquitecto Rodolfo ROJAS- expuso que: "***ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:***

1. Verificar cumplimiento Art. 5º RP TCP Nº 167/2019: *El artículo citado reza: 'Hacer saber al Presidente… a efectos de exigir a la firma locataria… la ejecución de la vereda municipal, de conformidad con el punto 2, del Informe Técnico Nº 234/2019…'*

A fs. 183 obra copia simple de Carta Documento intimando a la Locataria a cumplir con el Contrato de Locación y su Anexo I, aludiendo incumplimiento al mantenimiento y a la falta de demarcación indicada en los planos municipales.

Análisis: *Si bien se habría cursado la Carta Documento señalada precedentemente (no se distingue con claridad el sello de 'Recibido' por parte del Correo Oca), no se encontró en el expediente aviso de entrega que demuestre que la misma fue recibida por el destinatario.*

Por otra parte, la intimación fue cursada de manera imperfecta, ya que no se hizo alusión a la falta de barandas en las rampas y la falta de acreditación del 'Certificado Final de Obra Total' que emite la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, lo cual garantizaría que las obras estén ejecutadas de acuerdo a la normativa vigente.

Todos los incumplimientos aludidos fueron señalados también por el Ing. DOMATO en su Informe Complementario de Razonabilidad, incorporado a fs. 209 del expediente de la referencia.

En fecha 11/11/2021 se procedió a realizar una visita al inmueble en cuestión, verificándose que las veredas municipales se encuentran en el mismo estado, es decir que la Locataria no ha iniciado las obras requeridas por la Locadora en su Carta Documento de fs. 183.

Se pudo constatar que en términos de la Ordenanza Nº 3005 y la observación plasmada por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia en el Certificado Final de Obra de fs. 572 del Expte. 066-CC-2016, la vereda sigue sin cumplir la normativa vigente (…).

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido parcialmente, sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de la totalidad de lo reclamado.*

Se recomienda instar a 'La Caja' a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. Marcelo DOMATO, dándole a conocer el resultado de su 'Informe de Razonabilidad' e 'Informe Complementario de Razonabilidad', de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por 'La Caja':

a. ***Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.***

2. Verificar cumplimiento Art. 2º RP TCP Nº 89/2020: *El artículo citado reza: 'Intimar al Presidente… dar respuesta a… acreditación*

por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción... discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria...'

a. *Ejecución de la totalidad de las obras comprometidas: A fs. 183 obra copia simple de Carta Documento intimando a la Locataria a cumplir con el Contrato de Locación y su Anexo I, aludiendo incumplimiento relacionado a las Veredas Municipales, pero no al resto de compromisos como por ejemplo las obras a ejecutar en los espacios comunes y circulación vertical. Véase el Informe de Razonabilidad del Ing. DOMATO a fs. 76, párrafos 4º y 5º.*

b. *Discriminación de las obras: En la Carta Documento mencionada en el párrafo precedente no se hace mención al respecto.*

Análisis: *Si bien se habría cursado la Carta Documento señalada precedentemente (no se distingue con claridad el sello de 'Recibido' por parte del Correo Oca), no se encontró en el expediente constancia de recepción o Aviso de Entrega que demuestre que la misma fue recibida por el destinatario. Por otra parte, la intimación fue cursada de manera imperfecta, ya que no se hizo alusión a las rampas y la falta de barandas en las mismas, y la falta de acreditación del 'Certificado Final de Obra Total' que emite la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, lo cual garantizaría que las obras estén ejecutadas de acuerdo a la normativa vigente.*

Tampoco se hace mención a la compensación del canon locativo que se debería modificar, en atención a la reformulación de valores de obras realizada por el Ing. DOMATO.

Todas los incumplimientos aludidos fueron señalados también por el Ing. DOMATO en su Informe Complementario de Razonabilidad, incorporado a fs. 209 del expediente de la referencia.

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido parcialmente, y sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de lo reclamado.*

Se recomienda la instar a 'La Caja' a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. DOMATO, dándole a conocer el resultado de su Informe de Razonabilidad e Informe Complementario de Razonabilidad, de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por 'La Caja':

a. ***Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.***

b. ***Completar las obras comprometidas por contrato de acuerdo a lo expresado por el Ing. Domato en su Informe de Razonabilidad a fs. 76, párrafos 4º y 5º.***

c. ***Renegociar el Contrato en lo referente a la compensación del canon locativo con obras, en virtud de la valoración de las mismas realizadas por el Ing. Domato.***

3. Verificar cumplimiento Art. 4º RP TCP Nº 223/2021 (reitera Art. 2º RP TCP Nº 128/2021):

El artículo citado reza: 'Intimar al Presidente… a efectos de presentar Informe Complementario de Razonabilidad, tal y como se prevé en… Informe Técnico TCP-SC-AT Nº 22/2021…'

El Informe Técnico aludido se refiere a la parte faltante de obras a analizar por parte del profesional contratado por 'La Caja', el Ing. Marcelo DOMATO, es decir las Veredas y Fachadas.

Análisis: *A fs. 209 obra copia fiel de Informe Complementario de Razonabilidad, realizado con el objeto de agregar el análisis económico de las obras ejecutadas por la Locataria en las Veredas y Fachadas del inmueble bajo análisis.*

Luego de un análisis exhaustivo de las obras visibles y de precios requeridos en el mercado local, concluye que el valor de dichas obras es de u$d 434.246, cifra sensiblemente inferior a la determinada por contrato (u$d 645.151).

De acuerdo a esos valores obtenidos, actualiza el cálculo de la totalidad de las obras comprometidas por la Locataria (incluidas las no ejecutadas por esta en los espacios comunes, y las que podría ejecutar para lograr que las Veredas cumplan con la normativa vigente), arribando a fs. 220 a la conclusión de que el valor de dichos trabajos compensaría el pago de alquiler por un plazo de 117 meses.

Entiendo que a ese plazo se le debe sumar los 12 meses de gracia establecidos en el contrato, con lo cual se podría arribar a un máximo de 129 meses.

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido, restando que la Locadora lo haga propio manifestando a la Locataria la necesidad de reformular los términos del contrato para evitar un daño al erario público, de acuerdo a los valores de obra informados en el Informe de Razonabilidad y el Informe Complementario de Razonabilidad elaborados por el Ing. Marcelo DOMATO".*

Posteriormente, el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P David BEHRENS, elevó las actuaciones al Vocal de Auditoría, C.P.N. Hugo PANI, sugiriendo -para el caso de compartir los términos del informe contable y del técnico, se proceda a comunicar lo actuado al cuentadante y se intime nuevamente a la máxima autoridad de la Caja de Previsión, considerando las recomendaciones efectuadas que fueran transcriptas *ut supra*.

TRIBUNAL DE CUENTAS
FOLIO
251

Luego de ello, fueron remitidas a esta Secretaría Legal previo a la emisión del pertinente acto administrativo.

III. ANÁLISIS

Teniendo en cuenta los antecedentes relatados resulta dable -en esta instancia- analizar la información remitida y el informe contable y técnico adunado a las presentes. Ello, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Plenaria Nº 223/2021.

Asimismo, para llevar adelante de manera ordenada el presente acápite, analizaré el cumplimiento de lo requerido partiendo desde lo dispuesto por cada uno de los artículos.

Así, en primer lugar cabe poner de resalto lo prescripto por el artículo 2º de la mencionada Resolución que reza: *"Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A.eI.A.S. Crio. Gral. (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4° y 5° de la Resolución Plenaria N° 167/2019, reiterados por las Resoluciones Plenarias N° 89/2020, N° 128/2021 y N.° 223/2021"*.

Conforme lo establecido en los artículos 4º y 5º de la Resolución Plenaria N° 167/2019, la Presidente de la Caja debía acreditar el cumplimiento de lo siguiente:

- Un Dictamen de Valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia, emitido por el Tribunal de Tasaciones de Nación y;

- La intimación a la Locataria a efectos de que tomara las medidas pertinentes a fin de exigir el debido cumplimiento de los términos del contrato referidos a la ejecución de la vereda municipal, de conformidad con el punto 2. del Informe Técnico N° 234/2019 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T.

Ahora bien, de acuerdo a la documentación adunada y a la misiva suscripta por la mencionada funcionaria a fojas 179, el Organismo habría llevado a cabo las diligencias necesarias a efectos de que el Tribunal de Tasación de la Nación realice el dictamen de valor requerido oportunamente por este Tribunal de Cuentas.

De hecho, la última nota enviada, según surge de fojas 181/182 es del 14 de septiembre del corriente, estando actualmente a la espera de la respuesta por parte del Órgano Nacional.

En relación a este requerimiento, entiendo oportuno efectuar las siguientes consideraciones. Por un lado, cabe tener presente el contexto de pandemia acaecido en los último meses, además de los plazos que puede acarrear

un trámite de este tenor, toda vez que nos encontramos frente a una solicitud realizada a nivel nacional.

De esta manera, no puede perderse de vista, que lo manifestado por la Comisario General (R) Rita GIORDANO CAROBBIO, debería ser cuanto menos tenido en cuenta, otorgándole un plazo prudencial para su cumplimiento, dado las respuestas brindadas por el Tribunal de Tasación de la Nación a las solicitudes efectuadas por las autoridades de la Caja Previsional.

Ello, en el entendimiento de que habría intenciones de dar cumplimiento con lo pedido, conforme surge de la nota aquí presentada. Para acreditar lo allí manifestado cabría recomendarle a la mencionada funcionaria que envíe a este Organismo todas aquellas contestaciones efectuadas por el Órgano Nacional.

En este sentido, resultaría prudente también consultarle al Ente si dicho Tribunal de Tasación ya fijó la fecha en que va a realizar el dictamen, ello teniendo en cuenta lo informado por la Presidenta respecto a que "(…) *la inspección solicitada podría realizarse en forma remota* (…)".

Por su parte, cabe ahora referirme respecto de la intimación que debía realizar el Locador a la Locataria para que procediera a tomar las medidas pertinentes a efectos de exigir el debido cumplimiento de los términos del contrato, referidos a la ejecución de la vereda municipal, de acuerdo con el punto 2 del Informe Técnico N° 234/2019 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T.

Así, se adjuntó a este expediente copia de la Carta Documento enviada al señor Walter Heriberto AGRA, como representante del Hard Rock S.A., por la que se lo intimó a: "(…) *que en el plazo de 15 días hábiles regularice y se cumpla en todos los términos convenido mediante Contrato de Locación Comercial suscripto con el Sr. WALTER HERIBERTO AGRA en representación de la Firma 'HARD ROCK USHUAIA S.A.' y esta Caja Previsional, el día 1° de abril del año 2016, CLAUSULA PRIMERA '[…] LA LOCATARIA asimismo se obliga a […] construir las veredas calefaccionadas en todo el perímetro del edificio […]; CLAUSULA SEGUNDA del ANEXO I '[…] construcción de veredas calefaccionadas en los dos frentes de la propiedad accionadas en forma automática e independientes, provistas de sensores de cero grado, ascensor independiente en planta baja conectando con el primer piso unicamente […]' y CLAUSULA QUINTA la LOCADORA se obliga a '[…] construir en todo el perímetro del edificio las veredas de ambos frentes, las que deberán ser calefaccionadas […]'. Ello toda vez que hasta la fecha existe un incumplimiento por su parte respecto al mantenimiento de las veredas y al faltante de la demarcación de asistencia indicada en los planos municipales (Baldosas coloreadas tipo 'ventanilla' y tipo 'botón'). De continuar los incumplimientos intimados se proederà a dar efectivo cumplimiento a lo acordado mediante CLAUSULA SEXTA del instrumento que regula la relación contractual que nos incumbe 'El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato de locación comercial dará derecho a la LOCADORA a demandar judicialmente el desalojo, sin perjuicio de las acciones para reclamar por los daños y perjuicios que correspondan […]', en efecto conforme lo dispuesto se iniciarán sin mas tramite las acciones legales que correspondan por los daños y perjuicios que se ocasionaren* (…)".

A propósito de ello, el Área Técnica de este Organismo, luego de analizar la citada Carta Documento, realizó una visita al inmueble en cuestión

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO Nº 253

verificando que las veredas municipales se encuentran en el mismo estado, es decir, que la Locataria no inició las obras que le fueran requeridas.

Ahora bien, cabe poner de resalto que en el Informe Técnico Nº 234/2019 Letra: TCP – SC – AT (Control Posterior) del 3 de julio del 2019, se concluyó, en el punto 2, lo siguiente: *"En alusión al Certificado Final de Obra Parcial incorporado por la Caja Compensadora a fs. 572, el mismo ratifica lo indicado por quien suscribe en la Conclusión Nº 5 del Informe Técnico Nº 206/18 obrante a fs. 485, es decir, la Vereda Municipal no se encuentra ejecutada de acuerdo al Proyecto de fs. 336 Aprobado, y no cumple con la Ordenanza Municipal Nº 3005 relativa a Accesibilidad; véase el punto 7 del Certificado y la observación realizada al pie por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia. Este también constituye un incumplimiento a las condiciones contractuales y del pliego"*.

Ello, sigue siendo sostenido por el Auditor, Arquitecto Rodolfo ROJAS, que en su última intervención mediante el Informe Técnico Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT (ASESORAMIENTO TÉCNICO) opinó que: *"Se pudo constatar que en términos de la Ordenanza Nº 3005 y la observación plasmada por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia en el Certificado Final de Obra de fs. 572 del Expte. 066-CC-2016, la vereda sigue sin cumplir la normativa vigente* (…).

Conclusión: *El requerimiento fue cumplido parcialmente, sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de la totalidad de lo reclamado.*

Se recomienda instar a "La Caja" a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el

profesional contratado Ing. Marcelo DOMATO, dándole a conocer el resultado de su "Informe de Razonabilidad" e "Informe Complementario de Razonabilidad", de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por "La Caja": ***a) Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total".***

A mayor abundamiento, el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO en su informe complementario de análisis de razonabilidad que obra a fojas 210/220, siguiendo la misma línea de pensamiento, concluyó que: "(…) *también se debe afirmar que faltan completar las tareas de la vereda municipal con el recubrimiento del contrapiso actual, que incluya la demarcación según la normativa vigente y el mejoramiento de rampas de ambas entradas*".

Desde esta arista, tomando en cuenta lo indicado por el Auditor del Área Técnica de este Organismo, puede observarse un cumplimiento parcial del requerimiento oportunamente efectuado por la Resolución Plenaria Nº 276/2021, ello toda vez que si bien se envío una carta documento intimando al locatario a poner en condiciones las veredas, no se lo hizo en los términos necesarios conforme fuera indicado en el Informe Técnico Nº 234/2019 Letra: TCP – SC – AT (Control Posterior).

Sumado a ello, resulta dable mencionar que no surge de la copia adjunta a fojas 183 sello que acredite que la carta documento fue debidamente recibida por el señor AGRA.

En consecuencia, cabe recomendar a las autoridades de la Caja que procedan a notificar nuevamente al Locatario de los incumplimientos empero

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO Nº 254

siguiendo el criterio y los lineamientos expuestos en el Informe Técnico Nº 234/2019 Letra: TCP – SC – AT (Control Posterior) y Nº 324/2021 Letra: TCP – SC – AT (Asesoramiento Técnico).

Por otro lado, el artículo 3º de la Resolución Plenaria Nº 276/2021 estableció que se dé: "(…) *estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución Plenaria N° 89/2020, reiterada por su similares N° 128/202 1 y N.° 223/2021*".

A su vez, su similar la Nº 89/2020 en su artículo 2º resolvió: " (…) *acreditación del cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción, incluidas las que hasta el momento no han sido aprobadas y discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la actividad comercial de la locataria* (…)".

En relación a ello, surge del informe presentado por el Ingeniero Marcelo DOMATO que: "*En este informe, se analizaron los costos de las obras exteriores (ver Anexo de CÁLCULOS AUXILIARES), que sumados a los costos y gastos enunciados en las CLAUSULAS SÉPTIMA Y NOVENA del Anexo I del Contrato y que fueran analizados en mi Informe de 2019, dan un resultado de meses adelantados del canon locativo sensiblemente inferior a los 218 meses expresados en el último párrafo del mismo Anexo I.*

(…) *Considerando las modificaciones planteadas en mis informes de 2019 y las nuevas tareas encaradas en este año entiendo que el valor de las obras ejecutadas que incorporan valor al bien locado y que -por lo tanto: son*

las únicas que deben ser consideradas como pagos a cuenta- ascienden a UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES (u$d 1.755.449) lo que equivale a CIENTO DIECISIETE (117) meses de canon locativo adelantado".

Luego, habiendo tomado intervención el área técnica de este Organismo (fs. 236/239), se concluyó que: "*El requerimiento fue cumplido parcialmente, y sin garantizarse que la Locataria tome conocimiento del alcance de lo reclamado.*

Se recomienda la instar a 'La Caja' a perfeccionar la intimación formulada a la Locataria, de acuerdo a lo indicado oportunamente por ésta Área Técnica y el profesional contratado Ing. DOMATO, dándole a conocer el resultado de su Informe de Razonabilidad e Informe Complementario de Razonabilidad, de manera que se defina acabadamente el objeto del reclamo y la solución esperada por 'La Caja':

a) Completar la obra de las Veredas Municipales de acuerdo a la Normativa vigente, adjuntando Certificado Final de Obra Total.

b) Completar las obras comprometidas por contrato de acuerdo a lo expresado por el Ing. Domato en su Informe de Razonabilidad a fs. 76, párrafos 4º y 5º.

c) ***Renegociar el Contrato en lo referente a la compensación del canon locativo con obras, en virtud de la valoración de las mismas realizadas por el Ing. Domato***".

En este entendimiento, luego de expuesto el análisis realizado por el Ingeniero y la conclusión arribada por el Auditor interviniente, a los fines de tener por cumplimentado el requerimiento mencionado, estimo que sería recomendable dar a conocer a la locataria el informe de razonabilidad y el Informe Técnico Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT.

Entonces, considerando lo indicado por el Ingeniero y, más allá de lo expuesto en el párrafo que antecede, estimo que las autoridades de la Caja ya estarían en condiciones de determinar la cuestión relativa a la compensación de los meses que la locataria no abonará en concepto de alquiler.

Por último, en relación al artículo 4° de la Resolución Plenaria Nº 279/2021 que reza: "*Intimar a la Presidente de la Caja de Previsión* (…) *a que en el plazo de siete (7) días hábiles de notificada la presente, presente el informe de razonabilidad complementario que fuera requerido en el artículo 2° de la Resolución Plenaria Nº 128/2021 y reiterado por la Resolución Plenaria Nº 223/2021*".

A propósito de ello, en el mentado Informe Técnico realizado por el Auditor de este Organismo se concluyó que: "*El requerimiento fue cumplido, restando que la Locadora lo haga propio manifestado a la Locataria la necesidad de reformular los términos del contrato para evitar un daño al erario público, de acuerdo a los valores de obra informados en el Informe de Razonabilidad y en Informe Complementario de Razonabilidad elaborados por el Ing. Marcelo DOMATO*".

Siguiendo este razonamiento, no puedo más que estar de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior y, entonces, sugerir que se recomiende a las autoridades de la Caja a poner en conocimiento de la locataria el criterio expuesto en el informe de razonabilidad y en informe complementario de razonabilidad.

Ello, sin perjuicio de tener por cumplimentado el requerimiento oportunamente efectuado.

III. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, estimo que en virtud del tenor de los requerimientos que han sido realizados al Ente, correspondería –de compartir criterio- intimar nuevamente a las autoridades a cargo a llevar adelante todo lo aquí sugerido a efectos de tener por debidamente cumplimentado lo dispuesto en los artículos 2°, 3° y 4° de la Resolución Plenaria Nº 276/2021.

En efecto, se recomienda al Plenario de Miembros que intime a la Presidente de la Caja Provisional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, para que se conmine al representante del Hard rock Ushuaia S.A., señor Walter Heriberto AGRA, a dar estricto cumplimiento con las obras que se encuentran pendientes de ejecución, conforme lo expuesto en el Informe Técnico Nº 234/2019 TCP-SC-AT (Control Posterior) y Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT (Asesoramiento Técnico) y en el informe complementario de razonabilidad.

Asimismo, respecto del dictamen de valor solicitado al Tribunal de Tasaciones de la Nación, teniendo en cuenta el contexto de pandemia y los

TRIBUNAL DE CUENTAS
FOLIO
Nº 256

fundamentos expuestos en el descargo, podría otorgarse un plazo prudencial para su cumplimiento, empero mientras tanto se deberá informar a este Organismo el estado actual del trámite y las constancias que acrediten lo indicado en la Nota Nº 501/2021 Letra: DIRCPPyPTDF (fs. 179/180).

Finalmente, sería recomendable dar a conocer de manera fehaciente a la locataria el criterio expuesto en los dos informes de razonabilidad realizados por el Ingeniero DOMATO y, además, en virtud de lo ello correspondería que las autoridades de la Caja determinarán la cuestión relativa a la compensación de los meses que la locataria no abonará en concepto de alquiler.

Una vez llevado adelante lo anteriormente sugerido y, para el caso de que no hubiera respuesta, las máximas autoridades de este Organismo se encontrarían facultados para aplicar las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.

En mérito de las consideraciones vertidas, se elevan las actuaciones para la prosecución del trámite.

Andrea Vanina DURAND
Abogada
Mat. Nº 719 CPAU TDF
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Informe Legal Nº 49 /2022

Letra: T.C.P. - S.L.

Cde. Expte Nº 150/2020

Letra: TCP-PR

Ushuaia, 24 de febrero de 2022

SEÑOR VOCAL ABOGADO
EN EJERCICIO DE LA PRESIDENCIA
DR. MIGUEL LONGHITANO

Viene a esta Secretaría Legal el expediente del corresponde, perteneciente al registro de este Tribunal de Cuentas de la Provincia de Tierra del Fuego, caratulado: *"S/ SEGUIMIENTO RES. PLENARIA Nº 89/2020 LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO – EXPTE. CRPTF Nº 66/2016"*, luego de la emisión del Informe Legal Nº 434/2021 Letra: TCP-CA, el que fuera compartido en todos sus términos por la Coordinadora, Dra. María Julia DE LA FUENTE.

En este contexto, sin perjuicio de compartir el criterio vertido en el mencionado Informe, estimo oportuno efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, cabe resaltar que en la Conclusión de aquel se indicó: "(…) *que en virtud del tenor de los requerimientos que han sido realizados al Ente, correspondería –de compartir criterio- intimar nuevamente a las autoridades a cargo a llevar adelante todo lo aquí sugerido a efectos de tener por debidamente cumplimentado lo dispuesto en los artículos 2°, 3° y 4° de la Resolución Plenaria Nº 276/2021.*

En efecto, se recomienda al Plenario de Miembros que intime a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO, para que se conmine al representante del Hard rock Ushuaia S.A., señor Walter Heriberto AGRA, a dar estricto cumplimiento con las obras que se encuentran pendientes de ejecución, conforme lo expuesto en el Informe Técnico Nº 234/2019 TCP-SC-AT (Control Posterior) y Nº 324/2021 Letra: TCP-SC-AT (Asesoramiento Técnico) y en el informe complementario de razonabilidad.

Asimismo, respecto del dictamen de valor solicitado al Tribunal de Tasaciones de la Nación, teniendo en cuenta el contexto de pandemia y los fundamentos expuestos en el descargo, podría otorgarse un plazo prudencial para su cumplimiento, empero mientras tanto se deberá informar a este Organismo el estado actual del trámite y las constancias que acrediten lo indicado en la Nota Nº 501/2021 Letra: DIRCPPyPTDF (fs. 179/180).

Finalmente, sería recomendable dar a conocer de manera fehaciente a la locataria el criterio expuesto en los dos informes de razonabilidad realizados por el Ingeniero DOMATO y, además, en virtud de ello correspondería que las autoridades de la Caja determinaran la cuestión relativa a la compensación de los meses que la locataria no abonará en concepto de alquiler.

Una vez llevado adelante lo anteriormente sugerido y, para el caso de que no hubiera respuesta, las máximas autoridades de este Organismo se encontrarían facultados para aplicar las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50" (el resaltado me pertenece).

Ahora bien, dada la instancia en la que nos encontramos, entiendo que en este supuesto en particular, correspondería que sean las máximas autoridades

de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, las que deban definir a partir de aquí el camino a seguir frente a las cuestiones advertidas por este Tribunal de Cuentas en el marco del seguimiento ordenado oportunamente y que aún no fueron cumplimentadas.

Así, analizadas las actuaciones y conforme surge del Informe Técnico N.° 324/2021 Letra: TCP-SC-AT, el Informe Contable N.° 412/2021 Letra: TCP-CRPTF y el Informe Legal N.° 434/2021 Letra: T.C.P.-C.A., en la actualidad restarían resolver los siguientes puntos (estipulados en los artículos 4° y 5° de la Resolución Plenaria N° 167/2019):

1) Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Respecto de este punto se encuentra íntimamente relacionado con la necesidad de analizar los términos del contrato en lo referente a la compensación del canon locativo con obras acordado oportunamente, puesto que de acuerdo a los valores de obra informados en el Informe de Razonabilidad y en el Informe Complementario de Razonabilidad elaborados por el ingeniero Marcelo DOMATO, habría una falta de equilibrio en las prestaciones en el nacimiento de la obligación, por lo que correspondería determinar el curso de acción a seguir para proceder a corregir este presunto desequilibrio.

En consecuencia, se deberá determinar previamente la necesidad del Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación para realizar ese análisis, informando en su caso el plazo necesario para obtenerlo o, de no ser necesario este informe, proceder a realizar el análisis en relación al desequilibrio de prestaciones relevados.

2) Exigir el debido cumplimiento de los términos del contrato referidos a la ejecución de la vereda municipal entre otros incumplimientos.

Respecto del desequilibrio en las prestaciones y los incumplimientos contractuales, si bien a la fecha no han producido perjuicio fiscal tendrían potencialidad de producirlo, ya que por un lado, no se cruzó todavía el umbral de meses a compensar que se desprende del Informe del Ing. DOMATO y, por el otro, el contrato todavía se encuentra en vigencia para reclamar por los incumplimientos contractuales y sus eventuales consecuencias.

Por ello y en relacion al primer punto, correspondería hacerle saber a las autoridades de la Caja que deberán evaluar la necesidad de contar con el Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación para realizar el análisis de los informes de razonabilidad agregados, en orden a determinar el curso a seguir respecto de las presuntas diferencias en los valores de obra relevados por el Ing. DOMATO y aquellos establecidos en el contrato de locación primigenio que surgirían de los obrados, para decidir un curso de acción sobre el punto bajo análisis.

Es de destacar, que la puesta en conocimiento al locatario de los informes de razonabilidad realizados en el marco de las presentes actuaciones, si bien es sugerido por las áreas técnicas de este organismo, resulta una cuestión a ser estudiada por el Ente previsional, ello con el fin de definir la estrategia o curso de acción a adoptar.

Por otro lado, en relación al segundo punto, consistente en la falta de cumplimiento del contrato referido a la ejecución de la vereda municipal y otras obligaciones del contrato, se deberá analizar el temperamento a seguir, ya sea

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO 260

intimando nuevamente a la locataria a su cumplimiento, o hacer uso de la clausula rescisoria del contrato de locación u otro curso de acción que luzca apropiado.

Estimo necesario subrayar, que la decisión a adoptar es una facultad que si bien es discrecional, en manera alguna puede quedar exenta del sello de razonabilidad que debe ostentar toda actividad administrativa para producir efectos jurídicos válidos, por lo que las eventuales consecuencias que de ella se deriven serán controladas por este Tribunal de Cuentas en el ámbito de su competencia, en la instancia de control correspondiente.

Al respecto, reconocida Doctrina tiene dicho que: "(...) *Si bien es un control que en los últimos años tiene una mayor dimensión e importancia, sin embargo, su terminología podría inducirnos al error de hacer controlable en forma absoluta la actividad estatal. Ello implicaría lesionar el principio de división de poderes y la zona de reserva de la Administración. En efecto, como dijimos anteriormente, el controlador no debe valorar ni sustituir el núcleo interno de la discrecionalidad. No es su cometido pronunciarse sobre el mérito, la oportunidad o conveniencia de las políticas adoptadas; sí, en cambio, sobre el procedimiento utilizado para ejecutarlas y los demás aspectos que hacen a la juridicidad de su ejercicio* (...)" (SESIN, J. Domingo, "*El necesario retorno del control preventivo del gasto público*". Publicado en "*Cuestiones de Control de la Administración Pública. Administrativo, Legislativo y Judicial*", 1° Edición. Ediciones Rap, Buenos Aires, año 2010, página 686).

En consecuencia, correspondería hacerle saber a las autoridades de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego la opinión de las áreas técnicas de este Tribunal, en

orden a que analicen e informen en un plazo prudencial a estimar por Cuerpo PLENARIO, las medidas a adoptar respecto de los puntos señalados *ut-supra*.

En mérito de las consideraciones vertidas, se elevan las actuaciones para la prosecución del trámite.

Dr. Pablo E. GENNARO
a/c de la Secretaria Legal
Tribunal de Cuentas de la Provincia