USHUAIA, 27 AGO 2019

VISTO: el Expediente Letra: C.R.P.T.F. Nº 66/2016 del registro de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, caratulado: *"S/ LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO"* y;

CONSIDERANDO:

Que por las actuaciones del Visto, tramita el 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, en adelante C.R.P.T.F., en carácter de locadora y la firma "*Hard Rock Ushuaia S.A.*" en calidad de locataria, el 1 de abril de 2016. (fs. 51/55)

Que en virtud del artículo primero del aludido contrato, la locadora cedió y dio en locación un inmueble con un avance de obra estimado de un cincuenta por ciento (50%), ubicado en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia, integrado por un subsuelo de ochocientos treinta y cinco metros cuadrados (835 m² - unidad funcional Nº 1); la planta baja de ochocientos treinta y dos metros cuadrados (832 m² - unidades funcionales N° 2 y 2a) y el primer piso de ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados (857 m² - unidad funcional Nº 3), arribando en total a dos mil quinientos veinticuatro metros cuadrados (2524 m²). Ello, con el objeto de que la locataria efectúe diversas obras de remodelación, terminación y construcción sobre el inmueble, que podrían ser compensadas en concepto de pago del canon locativo.

Que sin embargo, en el artículo primero del contrato se indicó que las unidades funcionales mencionadas totalizaban la superficie cubierta y sin terminar de aproximadamente tres mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (3262 m²); atribuyendo la diferencia de setecientos treinta y ocho metros cuadrados (738 m²) a la ampliación que -según el plano de modificación de obra en ejecución- significaba agregarle a la planta baja como obra nueva, la cantidad de doscientos cuarenta y dos con 22 metros cuadrados (242,22 m²) y los cuatrocientos noventa y cinco con setenta y ocho (495,78 m²) restantes, a espacios comunes.

Que la locataria se obligó a invertir en un plazo de doce (12) meses, lo que fuere necesario para la conclusión total de las obras comprometidas, utilizando materiales de primera calidad y mano de obra calificada y a remodelar y terminar íntegramente los frentes de la fachada externa del edificio, otorgándole a esos efectos la locadora, un plazo de extensión y gracia equivalente al de duración de las obras.

Que a su vez, las partes convinieron que los costos y gastos que resultasen de las obras de remodelación y construcción del edificio sería lo que determinase la cantidad de meses que la locataria compensaría en concepto de pago del canon locativo, fijado en el valor de venta al consumidor de siete mil quinientos (7.500) pocillos de café por mes.

Que el plazo de duración del contrato en estudio fue pactado en doscientos cuarenta (240) meses, incluido el período de extensión y gracia, contados a partir del 1 de abril de 2016 y hasta el 31 de marzo de 2037, pudiendo las partes convenir a dicho término, la continuidad de la relación contractual.

Que por otra parte, en el Anexo I del contrato se detallaron las obras a ejecutar por la locataria, acordando en la cláusula tercera que el valor de reciclado del metro cuadrado terminado en las unidades funcionales alquiladas

sería de setecientos cincuenta dólares estadounidenses (u$s 750) por metro cuadrado y el metro cuadrado de obra nueva de mil quinientos dólares estadounidenses (u$s 1.500).

Que en la cláusula décima del Anexo I, las partes acordaron que el valor promedio del pocillo de café en la ciudad de Ushuaia, equivalía a la suma de treinta y un pesos ($ 31) que, al cambio oficial de la fecha de suscripción del contrato, representaba dos dólares estadounidenses (u$s 2) por pocillo.

Que entonces, tomando en consideración que el canon de alquiler mensual fue pactado según el valor de venta de siete mil quinientos (7500) pocillos de café, se efectuaron los siguientes cálculos: "(…) *siete mil quinientos pocillos de café (7500) mensuales de alquiler, equivalen a dólares estadounidenses quince mil (u$s15.000,00.-). Esta ecuación significa que los costos y gastos enunciados en la cláusula séptima arrojan un resultado de cuarenta y tres (43) meses de alquiler compensados por la ejecución de tales obras. Asimismo, los costos y gastos enunciados en la cláusula novena arrojan un resultado de ciento setenta y cinco (175) meses de alquiler compensados por la ejecución de tales obras; totalizando la cantidad de meses doscientos dieciocho (218) a ser compensados en concepto de pago del canon locativo; es decir, compensados por meses de pago adelantado de alquileres*".

Que a través de la Nota Externa Nº 1544/2016 Letra: T.C.P.-Deleg. C.R.P.T.D.F., obrante a fs. 68, el Auditor Fiscal Subrogante de este Tribunal de Cuentas, C.P. Facundo PALOPOLI, le solicitó al entonces Presidente de la C.R.P.T.F., la remisión del expediente del Visto, misiva que fuera cumplimentada mediante la Nota Nº 591/2016 Letra: C.R.P.T.F., incorporada a fs. 69.

Que arribadas las actuaciones a este Tribunal de Cuentas, se emitió en primer término, el Informe Contable Nº 494/2016 Letra: T.C.P.-Deleg.

C.R.P.T.D.F. -fs. 75/85- en el que se detalló la documentación obrante en las actuaciones y se efectuaron diversas consultas tanto a la Secretaría Legal como al Área Técnica de este Organismo de Control, a saber: *"**III) - Consulta a la Secretaría Legal:***

*En relación al procedimiento desarrollado por el organismo para **la selección del locatario del inmueble**, se solicita analizar:*

1. Si el encuadre legal enunciado en el Dictamen Nº 454/2016 - C.R.P.T.F. de fecha 08/03/16 (fs. 7 'Capítulo II de la Ley Provincial Nº 1015', especialmente sus artículos 16 y 17) y en el Pliego de Bases y Condiciones aprobado como Anexo I de la Resolución Nº 93/2016 C.R.P.T.F. (fs. 12/16 'inciso a) del art. 17º de la Ley provincial Nº 1015'); es el aplicable, en atención al propósito y monto involucrado en la contratación (U$S 15.000 mensuales por el término de 20 años), o bien este debió ajustarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V de la Ley Provincial Nº 1015, relativo a la 'Concesión de uso de los bienes del dominio público y privado del Estado Provincial', u a otra que considere pertinente.

Por otra parte, se requiere analizar si el procedimiento de selección empleado, vulneró los principios de concurrencia e igualdad y transparencia, establecidos en los inc. b) y c) del artículo 3º de la Ley provincial Nº 1015 y si ello configura la situación descripta en el artículo 35 de la precitada norma.

*En relación al **Pliego de Bases y Condiciones**, se solicita analizar:*

2. Los efectos jurídicos en relación a lo acontecido con el ejemplar del pliego (fs. 13/16) que resultó aprobado por la Resolución Nº 93/2016 C.R.P.T.F. (fs. 12), por cuanto este omite las cláusulas generales 14 a 20 y particulares 1º a 2º, incluidas en el proyecto obrante a fojas 8/11 y en el ejemplar presentado por el único oferente incorporado a fojas 28/31.

3. Si debió solicitarse la presentación de las garantías de oferta y adjudicación, en concordancia con lo establecido en los incisos a) y b) del apartado 21, y apartados 27 y 28, considerando lo dispuesto en el inciso d) del apartado 38, todos ellos del artículo 34 del Decreto provincial Nº 674/11.

4. Si debió exigirse la presentación de la constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Estado (PROTDF), previo a la preadjudicación, de acuerdo a lo establecido en el apartado 62 del artículo 34 del Decreto provincial Nº 674/11.

5. En atención al valor estipulado en la C.G. Nº 3-VALOR, que fija un precio mensual de alquiler de U$S 15.000,00, y la modalidad de actualización prevista en el apartado PRECIO de la C.P. Nº 3, que indica que dicha actualización dependerá del rubro que ejerza el locatario, citando como ejemplo que si es gastronómico, 'será el valor que resulte del precio de venta al consumidor de 7.500 pocillos de café por mes', considerando que el café es un commodities internacional, o el 'precio del kilogramo de trigo', aunque no fue invitada ninguna empresa de este último sector, se solicita dictaminar si ello resulta ajustado a lo dispuesto en el inciso b) artículo 40 de la Ley provincial Nº 1015, así como también a las disposiciones contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación u otra normativa que resulte aplicable.

Al respecto, es dable destacar que, conforme a la propuesta comercial efectuada por Hard Rock Ushuaia S.A. (fs. 21/24), la firma no sólo venderá café, sino que además desarrollará las siguientes actividades: restaurante temático, rock shop (Venta de Franchaising), pista de bowling profesional y salón de eventos.

Por otra parte, se requiere analizar si la cláusula consultada, configura la situación descripta en el artículo 35 de la Ley provincial Nº 1015.

6. En atención al plazo estipulado en la C.P. Nº 3, de 20 años prorrogables, se solicita dictaminar si ello resulta ajustado a las disposiciones contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, así como también si es correcto no especificar cuál es el plazo de la prórroga.

En relación al ***contrato de locación comercial*** *suscripto:*

7. Indicar si la tipificación del contrato 'locación comercial', resulta ajustado a las disposiciones contenidas en el capítulo 4 'Locación' del título 4 del Libro Tercero del Código Civil y Comercial, considerando lo pactado en la cláusula décimo séptima, la cual establece que en caso de venta del inmueble, el locatario tendrá prioridad de primer comprador.

8. Indicar si el encuadre legal citado en su encabezado ('Ley 13.512 - de Propiedad Horizontal'), resulta ser el aplicable, por cuanto el contrato tiene por naturaleza la locación de la totalidad del inmueble, de acuerdo a la descripción efectuada por el Arq. Celso A. FERNÁNDEZ a fojas 3/6. Cabe destacar que dicha norma no fue citada en la C.G. Nº 4- 'LEYES APLICABLES' del P.B.yC.

9. La validez de la fecha de inicio de vigencia, por cuanto si bien en su encabezado reza: '1º de Abril del año 2016', conforme lo resolviera el Directorio en Acta Nº 159 de fecha 06/04/16 (fs. 43), la Resolución Nº 165/2016 C.R.P.T.F (fs. 50), por la cual se adjudica el inmueble a la firma Hard Rock Ushuaia S.A y se aprueba el proyecto de contrato de locación comercial fue emitida el 14/04/16, mientras que la posesión del inmueble recién se obtuvo el 19/04/16 (según Acta de fojas 65), fecha en que también se efectuó la entrega del local al locatario (según Acta de fs. 62).

10. Si lo pactado en la cláusula tercera, por la cual el precio mensual de alquiler se fija en el valor del 'precio de venta al consumidor de 7.500 pocillos de café por mes', asegurando que de esa forma el precio de alquiler

siempre estará actualizado, se ajusta a la normativa en la materia. Al respecto, a criterio de los suscriptos, dicha cláusula no se condice con la C.G. Nº 3 del P.B.yC. que fijara un precio de U$S 15.000,00, estableciendo como modalidad de actualización de dicho precio, los ejemplos citados en la C.P. Nº 3 del P.B.yC.

Por otra parte, es dable destacar que, conforme a la propuesta comercial efectuada por Hard Rock Ushuaia S.A. (fs. 21/24) la firma no sólo venderá café, sino que además desarrollará las siguientes actividades: restaurante temático, rock shop (Venta de Franchaising), pista de bowling profesional y salón de eventos, las cuales no fueron consideradas a los efectos de dicha actualización.

11. Si lo pactado en la última parte de la cláusula segunda, en cuanto a que 'la locataria podrá resolver el presente contrato de locación comercial en cualquier momento, con la condición de comunicación fehaciente a la otra parte', resulta válida, por cuanto no especifica la aplicación del régimen de indemnizaciones previsto en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, así como tampoco lo atinente a la forma en que se resolvería el contrato, considerando que los pagos mensuales se compensarán con los montos erogados por el locatario en los primeros doce meses, para la culminación del inmueble en construcción. Al respecto, no se desprende de las cláusulas contractuales idéntica facultad de rescisión por parte del locador.

12. Si lo establecido en la cláusula décimo tercera en relación a obligación de contratación de seguros, en forma previa al inicio de la actividad comercial, a nombre del locataria y endosada al locador, da cumplimiento a lo establecido en el inciso f) del artículo Nº 40 de la Ley provincial Nº 1015, que prevé la exigencia de garantías sobre los bienes afectados a la concesión, por las obras que obliga el contrato y por los daños que pudieran ocasionarle al

concedente o terceros, o en su caso la constitución de un fondo que deberá integrar para reposiciones o reparaciones.

En relación a la ***culminación de los trabajos y puesta en funcionamiento del inmueble****:*

13. Indicar si la obra en ejecución sobre el inmueble de propiedad del organismo auditado, a cargo de un tercero, quien además reviste el carácter de locatario, resulta ser una obra pública, en los términos del art. 1 de la Ley nacional Nº 13.064, o en su defecto cuál es el encuadre normativo de ésta.

14. Indicar si a los efectos del contralor que debería efectuar la Caja, sobre los trabajos ejecutados en el inmueble, resulta suficiente lo establecido en la cláusula octava, que dispone el acceso al inmueble arrendado por parte de la locadora, así como también lo ordenado en la Nota Interna Nº 429/2016 - C.R.P.T.F. de fecha 05/08/16 (fs. 67), por la cual se requiere al Arquitecto Celso A. FERNÁNDEZ, que efectúe a partir del 01/10/16 el seguimiento de la obra, informando a la Presidencia cada 30 días.

15. Si bien la obra en ejecución no implica una efectiva erogación de fondos, el gasto que esta demanda se compensa con el pago de canon locativo que el Organismo Previsional deja de percibir. Al respecto, se solicita:

a) Analizar si las actuaciones debieron ser remitidas a este Tribunal de Cuentas, en forma previa a la suscripción del contrato de locación comercial, de acuerdo a lo previsto en el inciso a) art. 2 de la Ley Provincial Nº 50, sustituido por el art. 1º de la Ley Provincial Nº 871, y Anexo I de la Resolución Plenaria Nº 01/2001.

b) Analizar si resulta de competencia de este Tribunal de Cuentas, el control de la obra en ejecución.

16. Toda otra cuestión que estime corresponder, en atención a la complejidad y atipicidad de la operación tramitada en las presentes actuaciones.

IV) Consulta al Área Técnica:

En virtud que la tramitación refiere al alquiler de un inmueble en construcción de propiedad de la Caja, cuya culminación será a cargo del locatario del mismo, se requiere dar intervención al Arq. Luis DONNARUMMA, en razón de su actuación en el expediente Expte Nº 234-C.R.P.T.F.-2015 'S/FIDEICOMISO INMOBILIARIO USHUAIA-S/ADQUISICION EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO EN REMATE JUDICIAL', mediante Informe Técnico Letra: TCP-SC-AT Nº 282/16 de fecha 28/09/16, el cual guarda estrecha relación con las presentes actuaciones.

Al efecto, se solicita:

1. Analizar la documentación técnica incluida en las presentes actuaciones, relativa al informe firmado por el Arq. Celso FERNÁNDEZ (fs. 3/6), al Pliego de Bases y Condiciones (fs. 8/11 y 13/16) y al Contrato de Locación Comercial (fs. 51/55).

2. En caso de que sea posible, analizar la razonabilidad de los precios referenciados en el informe obrante a fojas 3/6 firmado por el Arq. Celso FERNÁNDEZ, y luego replicados en el apartado 'ESTADO' del inciso 3 de las cláusulas particulares del Pliego de Bases y Condiciones, atinentes al valor de reciclado por m2 de las unidades terminadas y valor de los materiales y mano de obra del m2 de obra nueva.

3. Analizar la propuesta comercial efectuada por la firma Hard Rock Ushuaia S.A., obrante a fojas 21/24, en lo atinente a las especificaciones técnicas, monto de la oferta y plazo de obra, precisando de ser posible, si las tareas descriptas corresponden exclusivamente a la culminación y puesta en funcionamiento del inmueble, o bien alguna de ellas serían adaptaciones propias a la actividad que desarrollará la firma comercial.

4. Toda otra cuestión que estime corresponder (...)".

Que en consecuencia, el entonces Secretario Legal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL suscribió el Informe Legal Nº 16/2017 Letra: T.C.P.-S.L., cuya parte pertinente reza: "(…) *a fin de evacuar la consulta realizada, debe determinarse cual es la norma que debió aplicar el ente previsional para este tipo de operaciones.*

En este sentido la Ley provincial N° 834 prevé, dentro de las competencias del organismo, la de invertir su activo de acuerdo a criterios de seguridad y rentabilidad (artículo 38) (…)

A su vez, su artículo 40, prevé: 'Establécense las siguientes limitaciones en las inversiones admitidas por el artículo 38 de la presente ley (…)

g) En ningún caso, las inversiones previstas en el inciso n) del artículo 38 de esta ley, podrán ser aplicadas a locaciones de vivienda familiar'.

Es menester precisar que existe en mi opinión, un evidente error material en el texto de la norma citada en último término, que debió consignar 'inciso m)' ya que el n) no se refiere a locaciones sino a inversiones agropecuarias, lo cual le quitaría todo sentido.

De allí que se juzga con sustento legal suficiente el encuadre de la tramitación bajo examen, bajo la figura de 'locación comercial', pues no podría ser de otro tipo.

Es decir, que la Ley orgánica del ente autárquico en cuestión, impone los criterios de seguridad y rentabilidad adecuados para que se realicen sus inversiones y por lo tanto introduce principios claramente diversos a los que rigen de manera fundamental las contrataciones que lleva a cabo el Estado en general, que aunque no se vean completamente desplazados, deben aplicarse

con un claro objetivo tendiente a garantizar la sustentabilidad de ese sistema previsional (...)

Es por tales preceptos, que no se comparte la opinión del Dr. Juan Manuel TROITINO, respecto de que para la selección del locatario en este supuesto particular, deba remitirse a la Ley provincial N° 1015, que por otra parte, no es lo que se ha hecho.

La norma que rige específicamente este tipo de operatorias es la Ley provincial N° 834, que estipula sus requisitos propios y diferenciados del régimen de contrataciones, al punto en que la Ley provincial N° 1015 no prevé la locación comercial inmuebles de propiedad del Estado, sino concesiones de uso que poseen contornos jurídicos diversos respecto de aquellas y para las que su artículo 19 impone expresamente el procedimiento de remate o subasta pública, de modo preferente a la contratación directa prevista en el artículo 18 y no los procedimientos de selección de contratistas establecidos por los artículos 16 y 17 de dicho texto legal.

Es menester precisar en este punto, a fin de definir el régimen jurídico aplicable a la cuestión particular traída a dictamen, que la Ley provincial, en su artículo 105 inciso 34) prevé como atribución de la Legislatura 'Crear y organizar reparticiones autárquicas' como lo ha hecho concretamente con la Ley provincial N° 834, dando ese mismo carácter a la Caja Previsional de la Policía y el Servicio Penitenciario provincial.

El inciso 25 de esa misma norma constitucional, prevé como otra facultad del mismo cuerpo deliberativo, la de 'Legislar sobre los recursos renovables y no renovables de la Provincia, y el uso y disposición de los bienes provinciales'.

Al haber previsto específicamente en la Ley provincial N° 834 la facultad del ente previsional de adquirir inmuebles para destinarlos a su locación comercial, no cabe suponer que deban imponerse para ello los requisitos previstos por la Ley provincial N° 1015 para la selección de contratistas en general.

En ese orden de ideas, recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha manifestado que: 'La inconsecuencia o falta de previsión del legislador no se suponen, por lo que la interpretación debe evitar asignar a la ley un sentido que ponga en pugna sus disposiciones, destruyendo las unas por las otras y adoptar como verdadero criterio el que las concilie y deje a todas con valor y efecto' (C.S.J.N. Sumario oficial; causa: 'Fábrica Americana de Plásticos S.A. (T.F. 12595-I) c/DGIs/apela resolución'; sentencia del 2 de julio de 1996; Id. Infojus: SUA0035830).

Por lo tanto y siguiendo los lineamientos del cimero Tribunal nacional, la Ley provincial N° 1015 resulta de aplicación analógica al presente caso, toda vez que para definir un proceso de selección resulta válido remitirse a las pautas de dicha norma, pero bajo los parámetros del régimen propio de la Caja.

En este sentido, el asesor jurídico de la Caja entendió que el Concurso Privado era el procedimiento que debía considerarse para la selección del locatario del inmueble, que iba a tener a su cargo la explotación comercial.

El caso se encuadra en el supuesto previsto en la Ley provincial N° 834, artículo 34 inciso ñ), es decir, como una explotación comercial bajo la figura de la locación admitida por el inciso m). La pauta que debe cumplimentar la Caja en estas operaciones es que exista un Informe Técnico que dé cuenta de la seguridad y rentabilidad de la inversión.

Por otro lado, cabe mencionar que nos encontramos ante un supuesto de Bien Privado del Estado, cuyo régimen jurídico se diferencia de los bienes de Dominio Público. Para algunos autores debe aplicarse el Código Civil y Comercial como en las relaciones entre particulares, aunque esta posición no es unánime en la Doctrina.

En este sentido, existen dos categorías de bienes del Estado, los públicos, sobre los cuales el Estado tiene un superior poder de policía pero sin derechos de propiedad ni patrimoniales y los bienes privados sobre los cuales ejerce un verdadero derecho de propiedad, diferenciado según la clase de bienes y el servicio público a que se afecten (conf. Daniela UGOLINI, Bienes Privados del Estado, págs. 37/38, Ed. RAP).

Los bienes privados, a diferencia de los públicos, no están afectados al uso común directo o indirecto de la comunidad. Según SPOTA 'son bienes por así decir instrumentales, en el sentido de que constituyen el medio para que los entes públicos desarrollen sus actividades administrativas (...), o industriales, mercantiles, etcétera (conf. ob cit. Pág. 40).

En cuanto la régimen jurídico aplicable en uno y otro caso, LLAMBIAS aclara que: '(...) el dominio privado del Estado no se diferencia del derecho similar de los particulares. Por tanto las atribuciones del Estado sobre los bienes de su dominio privado y los eventuales derechos de los particulares se rigen por las disposiciones del Código Civil (art. 2506 y siguientes)'. Sin embargo, admite que el principio no es absoluto y señala excepciones en cuanto a los requisitos previos para enajenar, y con relación a los bienes destinados a la prestación de un servicio público, que están exentos de embargos (op. cit. Pág 42).

Por su parte el Dr. MARIENHOFF, indica que el régimen jurídico de ambas categorías de bienes es diferente. El dominio público es inalienable e imprescriptible, con todas las consecuencias que deriven de ello; el dominio privado del Estado esta sujeto a las reglas ordinarias de la propiedad privada, salvo algunas modificaciones. Concluye señalando que la diferencia es de régimen jurídico (conf. op. cit. Págs. 42/43).

Actualmente la cuestión esta regulada en el artículo 236 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual dispone que son bienes del dominio privado del Estado los que pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: 'a. los inmuebles que carecen de dueño; b. las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería; c. los lagos no navegables que carecen de dueño; d. las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros; e. los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título'.

En inmueble adquirido por la Caja en subasta pública encuadra claramente en el inciso citado en último término.

Por otro lado, el artículo 237 establece los caracteres de las cosas del Estado, su uso y su goce, estipulando al efecto que: 'Los bienes públicos del Estado son inajenables, inembargables e imprescriptibles. Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales. La Constitución Nacional, la legislación federal y el derecho público local determinan el carácter nacional, provincial o municipal de los bienes enumerados en los dos artículos 235 y 236'. Sin embargo, en cuanto al destino de los bienes y su incidencia respecto del régimen jurídico aplicable, UGOLINI señala que, si bien los bienes de dominio público están destinados a un uso común y por ello sujetos

a una protección jurídica especial, los bienes de dominio privado deben asimismo contar con una regulación específica y, a diferencia de los autores citados ut supra, señala que el régimen en ambos casos es de Derecho Administrativo, con regulaciones específicas para cada tipo de bienes.

Señala que el tema central es establecer cuál es el régimen jurídico de los bienes privados del Estado y determinarlo por ley, tal como lo proponía BIELSA. Cita asimismo a BOTASSI quien destaca que: 'en realidad, ocurre que determinados bienes estatales, por su directa vinculación con la utilidad pública común gozan de una mayor protección -y se los llama dominio público-, mientras que otros, alejados de aquella finalidad, reconocen un régimen público más relajado y -por ello mismo- semejante al de la propiedad de los particulares y son denominados dominio privado del Estado. En definitiva, lo que interesa no es el nombre sino el nivel de protección que el derecho positivo les otorgue'. (op. cit. Pág. 62).

En el caso, en sentido coincidente con el que se ha venido desarrollando el presente dictamen, el régimen jurídico aplicable es en mi opinión la Ley provincial 834, que es la que habilita específicamente a realizar este tipo de operaciones, aunque con ciertos recaudos, tales como el análisis de rentabilidad y seguridad de las inversiones.

En cuanto a la forma en que debe seleccionarse o efectuarse la compulsa, no se estipula un parámetro, es por ello que se entiende razonable la aplicación analógica el régimen general de contrataciones.

En cuanto a los efectos jurídicos de que las cláusulas del contrato no sean iguales a las que se habían estipulado en el Pliego (Punto III. 2), cabe indicar que, al no hallarnos ante un caso contrataciones en el ámbito de

aplicación directa de la Ley provincia N° 1015, tampoco derivaría de ello la configuración de los supuestos previstos en su artículo 35.

En cuanto a las garantías, si bien -como ya se indicó- es otro régimen el que rige estas operaciones, se estima de Administración diligente, exigir garantías suficientes en orden a salvaguardar los intereses del Estado (Punto III.3).

Lo mismo cabe predicar respecto de la inscripción en el Registro PROTDF, ya que así se prevendría de que el locatario no encuadre en los supuestos de deudores del Estado y demás casos inhibidos para contratar con éste (Punto III.4).

En cuanto a la modalidad de actualización prevista en el apartado 'precio' de la C.O. N° 3, donde se prevé que a tales efectos se considerará el valor que resulte del precio de venta al consumidor de siete mil quinientos (7.500) pocillos de café por mes, considerando que el café es un comoditie internacional. Se solicita que se analice si ello se ajusta a lo dispuesto en el artículo 40 inc. b) de la Ley provincial N° 1015, en el Código Civil y Comercial u otra norma que resulte aplicable (Punto III. 5).

Respecto a esta consulta, cabe indicar que la norma que debe considerarse para analizar la validez de la cláusula de ajuste, es la Ley nacional N° 25.561 que prohíbe las cláusulas de estabilización.

Ahora bien, pese a esta prohibición, lo cierto es que se aplican diversas formulas de mantenimiento de valores de los contratos de tracto sucesivo, en orden a paliar los efectos depreciativos de la moneda que genera la inflación. Es por ello que existen y se aceptan como válidos diferentes mecanismos de adecuación.

Sobre el particular, calificada Doctrina nacional, señala que en algunos contratos: '(...) los intereses constituyen (...) un mecanismo idóneo para ajustar el saldo final de la ecuación económica (...).

Pero la aplicación de intereses carece de sentido en obligaciones de tracto sucesivo, como la de pagar alquileres. Esta categoría de obligaciones concierne a derechos fluyentes, esto es, a poderes subjetivos que requieren ser fecundados por la acción del tiempo, verbigracia el precio de la locación de cosas (...)' (ALTERINI, Atilio Anibal, 'Un sistema teñido de inseguridad', publicado en 'Emergencia Pública y Reforma del Régimen Monetario' Director Ricardo Luis LORENZETTI, Ed. LA LEY, pag. 147).

En este orden, el autor hace referencia a los posibles mecanismo de actualización a utilizar en los contratos de tracto sucesivo, mencionando entre ellos al 'Precio de un sólo producto' indicando al respecto que: 'La referencia al precio de un producto (índice mononómico) es frecuente en los contratos de arrendamiento rural, cuyo precio suele ser fijado tomando como referencia el de algún producto de la explotación (...) el caso de fijación del precio con relación a un producto no cae dentro de las prohibiciones de indexación del art. 7° de la Ley 23.928, mantenidas - como sabemos por el art. 7° de la ley 25.561' (ALTERINI, Atilio Anibal, op. cit. Pág. 147/148).

Así, si bien no estamos ante un contrato de arrendamiento rural, lo cierto es que fijar un mecanismo de actualización que considere el valor de un producto -como sucede en el caso con los pocillos de café- no transgrede las prohibiciones de la Ley 25.561. Por lo tanto, entiendo que la cláusula particular N° 3 del contrato resulta válida.

Respecto de las consultas formuladas en torno al plazo fijado en el contrato y si ello se condice con lo estipulado en el Código Civil y Comercial de

la Nación (de ahora en más CCCN), es dable indicar que conforme lo dispuesto en el artículo 1193, si el locador es una persona jurídica de derecho público, el contrato se rige en lo pertinente por las normas administrativas y, en subsidio, por el Capítulo 4 del CCCN (Punto III.6).

Entonces, considerando que el artículo 1197 fija como límite, para operaciones que no sean locaciones habitacionales, el plazo de 50 años, cabe indicar que el plazo de 20 años estipulado en la presente locación comercial, entra dentro de los límites fijados por el Código al respecto.

Asimismo, las prórrogas pueden pactarse, conforme dicho cuerpo normativo, por plazos que no excedan los máximos previstos contados desde su inicio. En base a este límite, deberá analizarse la eventual prórroga a pactarse entre las partes.

En relación a la denominación 'locación comercial' no encuentro óbices legales al efecto, como tampoco a que se dé prioridad en caso de venta del inmueble al locatario. Ello entra dentro del marco de discrecionalidad del Organismo, debiendo considerarse que al encuadrar la operación en un supuesto de inversión previstos en la Ley 834 y no en una contratación en sentido estricto de la Ley N° 1015, cabe analizar la operatoria principalmente en base a criterios económicos que favorezcan la seguridad y rentabilidad del activo de la Caja (Punto III.7).

Sobre la aplicación de la Ley nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal citada en el encabezado del contrato, así como la referente a Locaciones Comerciales (Ley nacional N° 23.091), cabe indicar que ambas normas han sido derogadas por el artículo 3° del CCCN. Por lo que ninguna de esas normas resulta de aplicación, sino que deben aplicarse en forma supletoria -es decir para todo lo no regulado por las normas administrativas aplicables- el CCCN (Punto III.8).

Respecto de la validez de la fecha de inicio estipulada, resulta dable señalar que induce a confusión que se haya consignado el 1° de abril en el encabezado del contrato de locación comercial, cuando el acto de adjudicación es del 14 de ese mes y el acta de entrega del local comercial es del 19 de abril. Sin perjuicio de ello, no cabe más que interpretarse que se trató de un error y que, en su caso, debería rectificarse estipulando la misma fecha en que se produjo la adjudicación.

En mi opinión, resulta también de aplicación analógica la Ley provincial N° 141 y, en función de lo dispuesto en su artículo 100, en este caso se admite la 'retroactividad de los actos', en relación con los supuestos previstos en el artículo 108.

Sin embargo, considerando que la entrega del inmueble fue posterior, no existiría razón para la fijación retroactiva de la fecha de inicio del contrato, ya que hasta tanto no se tuviera la posesión del Inmueble no se podría haber comenzado con los trabajos que generasen derecho en favor del locatario. Por lo que sería dable recomendar que se rectifique la fecha de inicio de vigencia al 14 de abril. Sin que tal rectificación afecte a validez del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley provincial N° 141 (Punto III.9).

El Punto III.10 ya fue contestado al tratar el Punto III.5.

En cuanto al Punto III. 11, conforme se indicara, el CCCN es de aplicación supletoria a los contratos de locación de inmuebles celebrados por la Administración, en todo lo no reglado por las normas administrativas. Ello así, si bien no esta previsto expresamente en el contrato la indemnización en caso de rescisión anticipada, el CCCN no puede verse modificado por el convenio, ya que se trata de una norma de orden público, conforme lo previsto en su artículo 12 que dispone: 'Orden público. Fraude a la ley. Las convenciones particulares

no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia esta interesado el orden público (...)'.

Es decir, al estar involucrado el interés público ante la eventualidad de una rescisión anticipada por parte del locatario, el convenio debería modificarse en este punto o, de resolverse la rescisión del contrato por parte de la locataria, deberá respetarse la pauta del artículo 1221 del CCCN.

En cuanto a la posibilidad de rescisión por parte de la Caja, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 1219 CCCN, que prevé los supuestos en que el locador puede rescindir el contrato por causales imputables al locatario, pero no se prevé la posibilidad de rescisión anticipada por parte del locador sin causa, como si se prevé respecto del locatario, en el artículo 1121 CCCN.

Respecto de la clausula décimo tercera, donde se fijan los seguros que debe contratar la locataria, entiendo que no hay irregularidades en ello, toda vez que se trata seguros que se contratan en la generalidad de las locaciones, es decir, contra terceros, incendios y de responsabilidad civil (Punto III.12). Como se dijo, no estamos ante una concesión de uso de un bien del Estado, por lo que no es exigible la normativa de la Ley provincial N° 1015 que regula ese supuesto.

Por otro lado, cabe aclarar que los trabajos a ejecutar no encuadran en lo previsto en la Ley 13.064, la que dispone que 'obra pública' es: '(...) toda construcción o trabajo o servicio de industria que se ejecute con fondos del Tesoro de la Nación, a excepción de los efectuados con subsidios, que se regirán por ley especial, y las construcciones militares, que se regirán por la ley 12.737 y su reglamentación y supletoriamente por las disposiciones de la presente' (Punto III. 13).

En el caso y sin perder de vista que dicha norma se refiere al Tesoro nacional, porque ha quedado vigente en el orden local a partir del artículo 14 de

la Ley nacional N° 23.775, los trabajos a ejecutar no se solventan con fondos del Estado provincial, sino que se pagan directamente por la locataria y, en consecuencia, no se trata de una obra pública ni corresponde el control de su ejecución al Tribunal de Cuentas sino a la propia comitente, en el caso la Caja.

La forma en que se llevará a cabo dicho control excede la incumbencia profesional de esta Secretaría Legal. Sobre este punto, deberían expedirse los arquitectos e ingenieros de este Organismo (Punto III. 14 y 15.b).

Respecto a la remisión de las actuaciones para su control previo, al no haber una erogación propiamente dicha por parte del ente público, no encuadraría en lo previsto en la Ley 50, artículo 2°. Sin embargo, dada la complejidad de la operación así como los montos implicados, hubiera resultado prudente su remisión con un pedido de asesoramiento, máxime la orfandad de análisis técnico y jurídico que se evidencia del expediente y que hubieran evitado errores o irregularidades.

Una de tales irregularidades, resulta ser lo acordado en el Anexo I del convenio, ya que se estipula una compensación de pago del valor de alquiler por los costos que va a implicar la refacción y terminación del inmueble, los que están a cargo de la locataria. Ya que de los 240 meses que va a durar el contrato, en función del valor de las refacciones a realizar, se compensarán 218 meses de alquiler.

En este sentido, en la cláusula novena se acordó que los costos y gastos de la construcción ascienden a la suma total de dólares estadounidenses dos millones seiscientos veintiocho mil ciento sesenta y cinco (U$S 2.628.165)

Por otro lado en la cláusula décima se estipuló que, el valor promedio del pocillo de café en la ciudad de Ushuaia asciende a pesos treinta y uno

($ 31,00) lo que equivalía a dólares estadounidenses dos (U$S 2) por pocillo, dado el cambio oficial del 1° de abril de 2016.

Sobre el particular, resulta dable destacar que en ningún informe se produjo, que dé cuenta de las fuentes que avalan los valores de metro cuadrado de construcción, ni el valor promedio del pocillo de café. Todo lo cual, hace que los valores acordados carezcan del justificativo técnico necesario para fundamentar los precios acordados.

Lo expuesto precedentemente, genera incertidumbre respecto de la ecuación de la que resulta que los costos y gastos arrojarían 43 meses de alquiler compensados por obras de remodelación y 175 meses compensados por la ejecución de obra nueva, que totalizarían la cantidad de 218 meses a ser compensados en concepto de pago de canon locativo, 'es decir, compensados por meses de pago adelantado de alquileres'.

De lo que también resulta, que durante casi la duración total del contrato (240 meses), la Caja no va a recibir un valor mensual de alquiler en dinero y no queda debidamente claro cual sería la rentabilidad a la que justificaría la operación.

Tal como esta planteado el contrato, no la única ganancia del Ente -en todo caso- estaría dada por la puesta en valor que se agregue al inmueble adquirido en subasta judicial por la Caja y que sería financiada en estos términos por el locatario con fondos privados. Pero la complejidad que se advierte de la ecuación económico-financiera del contrato, exige un detalle más pormenorizado para que la mentada rentabilidad quede evidenciada.

Otra irregularidad a observar, que no fue objeto de consulta, pero que merece ser señalada, es la relativa a la posibilidad de cesión por parte del locatario sin requerir autorización previa de la locadora. Esta previsión supone un riesgo irrazonable sobre los intereses estatales, ya que va a contramano de la

Doctrina vigente que supone que toda cesión este en principio prohibida, salvo que sea autorizada por la Administración y sin que ello implique que la contratista original deje de ser responsable ante el Estado por los perjuicios que puedan ocasionarse.

En este sentido y conforme Doctrina unánime en la materia, es criterio consolidado de este Tribunal, que la autorización debe ser expresa y en consecuencia, mientras el órgano de contratación no haya autorizado expresamente la cesión, ésta será ineficaz y no podrá entenderse otorgada por silencio positivo, siendo como puede observarse dicha autorización una condición de validez del contrato y no de mera eficacia.

Asimismo y en segundo lugar, se exige que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible, debiendo estar clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar. A lo que se ha agregado, a su vez, que el contratista debe reunir, por lo menos, iguales requisitos de capacidad y solvencia que el anterior.

Por su parte en el artículo 1213 del CCCN se dispone: 'Cesión. El locatario sólo puede ceder su posición contractual en los términos previstos en los artículos 1636 y siguientes. La cesión que no reúna tales requisitos viola la prohibición de variar el destino de la cosa locada. La prohibición contractual de ceder importa la de sublocar y viceversa. Se considera cesión a la sublocación de toda la cosa'.

Y en el artículo 1636 CCCN se establece: 'Transmisión. En los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, si las demás partes lo consienten antes, simultáneamente o después de la cesión. Si la conformidad es previa a la cesión,

ésta solo tiene efectos una vez notificada a las otras partes, en la forma establecida para la notificación al deudor cedido'.

Es decir, que tanto en Derecho Administrativo, como por lo estipulado en el CCCN de aplicación supletoria al caso, surge que toda cesión de contrato requiere de una autorización previa del contratista, por lo que la cláusula bajo análisis carece de validez y debe adecuarse a las disposiciones normativas citadas al respecto.

Para el caso que no exista autorización expresa de la Caja, la cesión que eventualmente practique la firma adjudicataria de la locación comercial carecerá de validez (...)".

Que luego -a fs. 100/101- tomó intervención el Auditor del Área Técnica, Arquitecto Luis DONNARUMMA, quien expresó a través de la Nota Interna Nº 188/2017 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T., lo siguiente: "(…) *al haberse expedido el Secretario Legal a fs. 96, en cuanto a que la obra que se realiza en el edificio objeto de vuestra consulta, no es una obra pública ni corresponde el control de su ejecución al Tribunal de Cuentas, sino a la propia comitente, en este caso la Caja, considero necesaria previo a intervenir en el expediente, una definición en cuanto a qué tipo de control correspondería a esta Área Técnica, fuera del marco de la Ley Nacional Nº 13.064 de Obras Públicas y si le corresponde o no intervenir en este caso.*

Por otra parte, el Informe Legal N.º 16/2017 Letra T.C.P.-S.L. a fs. 96, también concluye que sobre la forma en que se llevará a cabo ese control, deberían expedirse los arquitectos e ingenieros de este Organismo.

En virtud de ello mi opinión, salvo mejor y elevado criterio, es que tratándose de un edificio público en el cual se desarrollaría una obra privada no encuadra en la Ley 13.064, esta Área Técnica debería al menos controlar que las obras en ejecución se desarrollen acorde a las reglas del arte, se correspondan

con el presupuesto declarado y no pongan en riesgo la integridad del edificio donde se desarrollan (...)"; señalando que si aquel criterio fuese compartido por los Auditores Fiscales intervinientes y la Secretaría Contable, resultaría necesario -previo a expedirse sobre las consultas realizadas- efectuar una visita a la obra y requerir a la C.R.P.T.F. diversa documentación. (fs. 103)

Que a continuación, por Nota Interna Nº 282/2017 Letra: T.C.P.-S.C. obrante a fs. 103, el Auditor Fiscal a cargo de la Prosecretaría Contable, C.P. David BEHRENS compartió lo expuesto por el Auditor Arquitecto y ordenó que se dé curso a los requerimientos detallados, emitiéndose en consecuencia, la Nota Externa Nº 505/2017 Letra: T.C.P.-S.C.-G.E.O.P.-A.T., obrante a fs. 105.

Que lo requerido, fue parcialmente cumplimentado mediante la Nota Nº 122/2017 Letra: C.R.P.T.D.F., en la que se remitieron dos Informes emitidos por el arquitecto Celso A. FERNÁNDEZ y copia de la Nota por la que se solicitó a la firma "*Hard Rock Ushuaia S.A.*" la documentación pertinente.

Que en ese marco, se emitió el Informe Técnico Nº 48/2017, Letra: TCP-SC-AT -fs. 114/115- señalando en los acápites "*análisis*" y "*conclusión*", lo siguiente: "*Resulta importante destacar que, de la documentación que integra el expediente, surge que ciertas condiciones establecidas en la Locación Comercial practicada, no resultan favorables para los intereses de la CRPTF, por ejemplo el hecho de que el organismo deja de percibir durante 20 (veinte) años el ingreso en concepto de alquiler del inmueble, a cambio de obras que a priori sólo resultan necesarias para la actividad específica del Locatario, salvo los trabajos ejecutados en las Fachadas y Veredas Municipales, que incrementan el valor del inmueble de manera objetiva, indistintamente de la actividad o uso que se le dé al edificio.*

Basta con repasar los Contratos de Alquiler de Inmuebles que el Estado Provincial realiza para desarrollar las actividades de sus distintas dependencias, en los que el Locador (privado) entrega un inmueble con condiciones mínimas, que luego el Locatario (el Estado) adapta con refacciones y/o ampliaciones a su cargo (Contrataciones de Obra Pública), que no le son deducidas del monto de alquiler al Locador.

Incluso a nivel privado, la experiencia en la práctica profesional me permite afirmar que los Locales Comerciales dispuestos en alquiler, se entregan generalmente sin terminaciones interiores definitivas, incluso sin distribuciones internas de servicios, para que el Locatario realice sus obras específicas (refacción, remodelación, decoración y/o ambientación), ya que son trabajos direccionados concretamente a la actividad comercial a realizar, y difícilmente sean útiles para otros rubros.

Por dar sólo un ejemplo, es poco factible que un 'Paseo de Compras' de la ciudad alquile 3.260 metros cuadrados para una actividad comercial como la que en éste expediente se tramita, dejando de percibir el importe del alquiler, por las 'mejoras' o 'terminaciones' que el Locatario tuviera que llevar adelante. Sí es de práctica habitual que el Locador otorgue al Locatario un plazo de gracia durante el lapso que demanda la ejecución de la obra, ya que en a lo largo de ese tiempo la actividad no genera ingresos todavía.

En este escenario, la gravedad de lo que aquí se puede apreciar, amerita un tratamiento de urgencia para determinar si, efectivamente se ha llevado adelante una operación comercial que arroja resultados negativos a los intereses del organismo controlado, sobre todo teniendo en cuenta que la adquisición del inmueble por parte de CRPTF, habría sido para invertir y generar ingresos, lo cual en este caso no se estaría concretando.

Esto tiene estrecha relación con la intervención que éste Tribunal de Cuentas ha realizado al Expte. Nº 234-CRPTF-2015, habiéndose expedido a través de observaciones formuladas en sendos Informes Contables, culminadas con la Resolución Plenaria Nº 034/2014, en relación a la falta de elementos sustanciales que respalden la factibilidad y conveniencia de la inversión realizada.

Conclusión:

Así las cosas, desde el punto de vista de las acciones de control, auditoría técnica, contable y legal que se deben practicar en las presentes actuaciones, se vislumbran las posibles siguientes acciones, que someto a consideración de esa Secretaría Contable:

***1.** Evaluar la situación de las presentes actuaciones en términos de prescripción, a los efectos de adoptar las acciones que resulten más efectivas, que permitan realizar el control que se ha determinado para éstas tramitaciones, sin que el mismo resulte estéril. Esto, en el caso de que el tiempo que demande realizar los mismos, exceda los plazos que surgen de las fechas informadas en los párrafos tercero y cuarto del presente Informe Técnico.*

***2.** Evaluar a la posibilidad de apertura de una Investigación Especial sobre las operaciones realizadas en el marco del presente expediente, y también en el Nº 234-CRPTF-2015 'Adquisición del Inmueble', en virtud de la estrecha relación que se advierte a simple vista, sobre la acción patrimonial practicada con la compra y alquiler del inmueble en cuestión, operaciones con las que el organismo controlado podría verse afectado negativamente.*

***3.** Intimar al cuentadante y por su intermedio al Locatario, para que en un plazo improrrogable de 48 (cuarenta y ocho horas), integren la*

documentación solicitada, para poder realizar desde ésta Área Técnica, y posteriormente el Auditor Fiscal a cargo del organismo, las tareas de control que nos competen.

***4.** En caso de resultados negativos a la remisión de la **documentación completa**, propiciar una auditoría externa a desarrollar en los lugares que resulten procedentes, con un equipo de Auditores Técnicos, Contables y/o Abogados, a los efectos de recabar la documentación que la CRPTF no haya enviado".*

Que en consecuencia, el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN suscribió por un lado, la Nota Interna Nº 464/2017 Letra: T.C.P.-S.C. -fs. 116- dirigida al entonces Secretario Legal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL, con el fin de consultarle respecto de la existencia de alguna metodología legal que permitiera interrumpir los plazos de prescripción en virtud de las demoras ocasionadas por la ausencia de respuesta de las autoridades de la C.R.P.T.F. -respondida mediante la emisión del Informe Legal Nº 51/2017 Letra: T.C.P.-S.L. obrante a fs. 357- ; y la Nota Externa Nº 641/2017 Letra: T.C.P.-S.C. incorporada a fs. 117, por la que se intimó al Presidente de la C.R.P.T.F. a dar cumplimiento a los requerimientos efectuados, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50.

Que luego, a través de la Nota del 16 de marzo del 2017, obrante a refolio 119/120 y la Nota Nº 211/2017 Letra: C.R.P.T.D.F., incorporada a fojas 361, el entonces Presidente de la C.R.P.T.F., Comisario Gral. Orlando A. PÉREZ GARRIDO remitió a este Organismo parte de la documentación restante.

Que a fs. 377/386, mediante Informe Técnico Nº 91/2017 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T., el Auditor, Arq. Rodolfo R. ROJAS detalló la totalidad de la

documentación remitida por la C.R.P.T.F. en sendas instancias y la faltante, discriminando aquellas que podrían no considerarse obligatorias; las que resultaban necesarias para documentar el alcance de los trabajos realizados y respaldar los montos de obra declarados por la Locataria, es decir, aquellas tendientes a probar los trabajos que incrementaron objetivamente valor del inmueble, para compensar el pago del canon mensual por el período convenido y finalmente, las que fundamentaban la culminación formal de las obras.

Que puntualmente, a propósito de la consulta efectuada en el punto IV) del Informe Contable Nº 494/16 y en la Nota Interna Nº 282/2017 Letra: T.C.P.-S.C., el profesional interviniente efectuó el siguiente análisis: *"**a)** Informe del Arq. Celso FERNÁNDEZ (fs. 3/6):*

***a.1)** No obstante a que las superficies de los sectores a ser alquilados (fs. 3, 2º párrafo), no coinciden con exactitud con las declaradas en los Planos de Modificación de Obra en Ejecución aprobados el 12/08/2016 (fs. 335/337), los datos aportados por el profesional se consideran razonables, incluida la estimación del porcentaje de avance de obra en que se encontraba el edificio previo a la locación.*

***a.2)** Lo que resulta incorrecto, es afirmar que '… se podría explotar comercialmente si estuviera finalizado en su totalidad…' (lo subrayado es propio), limitando la posibilidad de alquiler del inmueble a dicha condición, ya que no es de práctica en locaciones comerciales. Ello, debido a que cada actividad requiere de instalaciones particulares, construcciones específicas y detalles de terminación y decoraciones especiales, que hacen conveniente para las partes, realizar la entrega del local en condiciones de 'cáscara' (sin instalaciones ni terminaciones interiores), para que luego la Locataria realice*

las obras necesarias para la actividad a desarrollar, las cuales no resultan útiles para próximas locaciones.

a.3) *Nótese que sólo se someten a realizarse obras de ampliación y refacción, los 3.262,00 m2 (Subsuelo, Planta Baja y 1º Piso) de los 7.315,82 m2 del edificio, que son los que se alquilan, por lo tanto no hay un beneficio hacia el resto del edificio, que queda para uso de la Caja Compensadora. Esto queda ratificado en el Informe del Arq. FERNANDEZ cuando expresa que las '... instalaciones principales y complementarias guardarán toda la independencia que la disposición del edificio lo permita, reduciendo al mínimo cualquier elemento o situación común'.*

a.4) *Además, no se justifican los 3.262,00 m2 informados por el Arq. FERNÁNDEZ como el sector del edificio a afectar al alquiler, ya que del Plano de fs. 337 surge que la superficie de lo locado es:*

Refacción:

784,47 m2 - Subsuelo (1.026,69 – 242,22 = 784,47)

931,32 m2 - Planta Baja

796,16 m2 - 1º Piso (288,20 + 507,96 = 796,16)

2.511, 95 m²

Ampliación:

242,22 m2 – Planta Baja

Total Refacción y Ampliación:

2.754,17 m3 – SS+PB+1ºP (2.511,95 + 242,22 = 2.754,17)

Es decir que en el análisis del Arq. FERNÁNDEZ se han indicado 507,83 m2 de más (3.262,00 – 2.754,17 = 507,83).

a.5) *En el Informe del Arq. Celso FERNÁNDEZ se hace mención a los 'Planos de Modificación de Obra en Ejecución aprobado el 20/04/1998'. Se deja constancia que no se han incorporado todos los planos, faltando cortes, fachadas, Esquemas de Superficie, etc.*

a.6) *Por otra parte, se establece en el Informe como valor estimado para el reciclado, la suma de u$s/m2 750, y para obra nueva la suma de u$s/m2 1.500. Dichos valores resultan dentro de los parámetros de mercado para una construcción estándar, siempre y cuando esté destinada a obras que incorporen valor al edificio y sean útiles para la Caja Compensadora.*

Si los trabajos a realizar resultan específicos de la actividad comercial a desarrollar, entonces no servirían a los intereses de la Caja Compensadora; por el contrario, limitarían las posibilidades de locación destinada a otra actividad o rubro (oficinas privadas, oficinas públicas, venta de indumentaria, hotel, etc.).

b) *Pliego de Bases y Condiciones (fs. 13/16):*

b.1) *En primer lugar, se puede apreciar la falta de impresión de la foja 14 vuelta, correspondiente a los puntos 14 a 20 de las Cláusulas Generales, y de los puntos 1 y 2 de las Bases Particulares, por lo que se toma en consideración el pliego firmado por la Empresa Oferente obrante a fs. 28/31.*

b.2) *En relación al punto Nº '3- Especificaciones Técnicas de la Locación', en el mismo se reproduce el texto presentado como proyecto por el Arq. Celso FERNÁNDEZ en su informe.*

b.3) *Lo que se agrega en esta instancia, es la descripción de los trabajos a realizar en las* ***Fachadas y Veredas calefaccionadas****, estableciéndose que 'Tales obras se podrán compensar en concepto de pago de canon locativo'.*

(fs. 31). Esto resultaría procedente, ya que representa una mejora que incrementa el valor del inmueble de manera integral, de la cual la Caja Compensadora se beneficia también.

c) *<u>Propuesta Comercial de la firma 'Hard Rock Ushuaia'</u>*

c.1) *En primer lugar, la propuesta se ofrece '…en contraprestación por cánones locativos…'. En relación a ésto, <u>la firma hace extensivo al resto del edificio</u>, la posibilidad de que las obras a realizar se puedan compensar con el canon locativo, <u>excediéndose</u> en lo establecido en el punto '3.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA LOCACIÓN – ESTADO (5° párrafo)' de las Bases Particulares del Pliego de Bases y Condiciones (ver punto 'b.3)').*

c.2) *En el punto 'd.' de 'El ofrecimiento comercial' (fs. 22), la empresa proponente se compromete a digitalizar los planos de todo el edificio en su estado original y luego de las reformas practicadas.*

Ésto no ha sido cumplido, en virtud de que la Caja Compensadora ha demostrado no tenerlos en su posesión (ver fs. 108) y además los planos por ésta Área Técnica han sido remitidos de manera parcial.

c.3) *En los puntos 'e' y 'f' (fs. 23), la empresa oferente se compromete a realizar los cálculos estructurales que sean necesarios, y a presentar el proyecto en la Municipalidad para su aprobación. De acuerdo a la documentación incorporada, esto ha sido cumplido por la Locataria.*

c.4) *En el punto 'h' (fs. 23), la empresa anuncia que la Caja Compensadora '…podrá ir viendo el rédito económico que se generará con <u>los</u> nuevos locales…'. De acuerdo a lo visualizado en la documentación, sólo se trata de <u>dos</u> locales comerciales: uno destinado al 'Hard Rock Café Ushuaia' y otro individualizado como '0.2 Local Comercial' en el Plano de fs. 337, que sería para usufructo de la firma, por lo que la Caja Compensadora no vería*

ningún rédito económico en esta instancia, ya que no hay 'locales' que se lo generen. La Locataria no cumple con lo indicado en su propuesta.

c.5) *En los puntos 'n' y 'o' (fs. 23), la empresa realiza el cálculo del monto de las obras sobre la base de superficies que erróneas, de acuerdo a lo expresado en el punto 'a.4)' precedente, por lo tanto se sobrevaloraron las obras ofertadas en la suma de:*

507,83 m2 x u$s 750 = u$s 380.872,50

c.6) *En los puntos 'p' y 'q' (fs. 23/24), la empresa ofrece la Remodelación Integral de Fachadas y Veredas por la suma de u$s 645.161,00.*

Ello no ha sido respaldado con la documentación técnica de rigor, que permita definir claramente el alcance de los trabajos a realizar, como por ejemplo las cantidades, calidades y precios de cada tarea incluida en la propuesta.

c.7) *En el punto 's' (fs. 24), la empresa realiza el cálculo del Monto de Obra total (Refacción de Fachadas y Veredas, más la Ampliación y la Refacción del Interior locado), arribando a un período de 218 meses de compensación por el canon locativo, más los 12 meses de gracia por la ejecución de la obra. Es decir, un total de 230 meses sin pagar el alquiler.*

De acuerdo a lo analizado en el punto 'c.1)', esto excede lo establecido en los pliegos. Además, dicha propuesta de compensación resulta contradictoria con lo prometido por la empresa en su propuesta, y que fuera analizado en el punto 'c.4)', ya que augura un '…rédito económico…' a la Caja Compensadora, que no se materializa, al requerir la compensación de gran parte del canon locativo, por las obras a realizar.

Como mínimo, la propuesta excede lo previsto en pliegos y resulta contradictoria e inconveniente desde el punto de vista comercial a los intereses de la Caja Compensadora.

c.8) *En relación a lo analizado en los puntos 'c.6)' y 'c.7)', y en atención a que no fue remitida la documentación que respalde el monto de los trabajos ofertados para la 'Refacción Integral de las Fachadas y Veredas Calefaccionadas', se realizó una estimación del valor de dichas obras, tomando los datos que fueron posibles de los 'Planos de Modificación de Obra en Ejecución y Refacción' de fs. 335/337.*

Se debe tener en cuenta que la Caja Compensadora tampoco remitió los 'Planos de Cortes y Fachadas' del edificio que fueran solicitados, por lo que, con las limitaciones del caso, se hizo una estimación de las alturas sobre la base de un relevamiento fotográfico, y se realizó el cómputo métrico de Fachadas, Veredas y Carpinterías:

•*Longitud del Edificio sobre Línea Municipal:*	*70 ml*
•*Altura promedio del edificio:*	*21 ml*
•*1- Superficie Revestida en Porcelanato:*	*165 m2*
•*2- Superficie Revestida en Placa Cementicia:*	*378 m2*
•*3- Superficie a Pintar en Fachadas:*	*1.305 m2*
•*4- Superficie de Ventanas de PVC con Termopanel:*	*224 m2*
•*5- Superficie de Veredas Calefaccionadas:*	*210 m2*

En relación a los precios, se tomó como base la obra contratada por el Instituto Provincial de Vivienda para la 'Refuncionalización del Colegio José Martí', mediante Expediente IPV Nº 171/2015, en la cual existen ítems muy similares a los analizados en ésta instancia. Dicha obra se licitó con precios correspondientes al mes de Agosto de 2015, mientras que los de la oferta

presentada por 'Hard Rock Café Ushuaia' corresponden al mes de Marzo de 2016.

Se aplicó la variación correspondiente a cada precio unitario de referencia, sobre la base de los coeficientes de cada tipo de trabajo, para los meses bajo análisis.

De ello surge la siguiente Planilla de Cómputo y Presupuesto:

Nº	***Descripción***	***Un.***	***Cantidad***	***Precio Unitario***	***Precio Parcial***
1	*Revestimiento Exterior de Porcelanato*	*m2*	*165,00*	*753,64*	*124.350,22*
2	*Revestimiento Exterior de Placa Cementicia*	*m2*	*378,00*	*497,08*	*187.895,63*
3	*Pintura Exterior de Fachada*	*m2*	*1.305,00*	*365,47*	*476.939,20*
4	*Veredas Calefaccionadas*	*m2*	*210,00*	*1.538,11*	*323.002,35*
5	*Ventanas de PVC con Termopanel*	*m2*	*224,00*	*4.314,30*	*966.406,75*
				Total:	***$ 2.078.588,49***

Tomando un dólar a $ 15,95 para el mes de Marzo de 2016 (mes de la oferta), el precio de los trabajos ejecutados sería de ***u$s 130.319,03****. (Fuente consultada: sitio web 'Banco de la Nación Argentina').*

Es decir que se habrían sobrevalorado los trabajos ofertados por la Locataria en la suma de ***u$s 514.841,97*** *(645.161,00 – 130.319,03 = 514.841,97).*

d) *<u>Contrato:</u>*

d.1) *Las condiciones del edificio, las superficies determinadas en el contrato y el precio a considerar en los trabajos de refacción y ampliación, se corresponden con lo expresado en Pliegos.*

d.2) *Se define un plazo de gracia para el pago de alquiler, idéntico al de la terminación de las obras, las cuales deben realizarse como máximo en un plazo de 12 (doce) meses.*

En relación a ésto, se debe tener en cuenta que el Local Comercial se entregó a la Locataria el 19/04/2016 (fs. 62), y que la actividad comercial dio inicio a fines del mes de diciembre de 2016, habiendo transcurrido 8 (ocho) meses aproximadamente.

d.3) *Se establece que 'Los costos y gastos que resulten de todas las obras de remodelación, terminación y construcción... detalladas en el Anexo 1…' determinará la cantidad de meses que se compensarán del pago del canon locativo.*

En ese sentido, se valorizan los trabajos a realizar en la Fachada del Edificio y en las Veredas Municipales, arribando a la suma de u$s645.161,00, de acuerdo a la oferta de la Locataria (fs. 22/23). También se reproduce el precio de u$s2.628.164,00, para las obras a realizar en las superficies afectadas a la locación (Unidades Funcionales 1, 2, 2a y 3 – Subsuelo, Planta Baja y 1° Piso). Éste último surge de una superficie que, de acuerdo a lo indicado en el punto 'a.4)' precedente, es incorrecto.

d.4) *En cuanto al monto ofertado por la Locataria para los trabajos de Refacción Integral de Fachadas y Veredas, se reitera lo informado en el punto 'c.8)' precedente, dejando constancia que la Caja Compensadora no realizó un análisis de dichos montos, aceptándolos e incorporándolos al contrato, sin*

ningún tipo de cuestionamiento ni pedidos de informes que indiquen la razonabilidad de los mismos.

d.5) *De acuerdo a lo expresado en el punto 'a.6)', los trabajos u obras que incrementan valor al edificio, son la Remodelación de las Fachadas y Veredas Municipales, y la construcción de una Ampliación de 242,22 m2 realizada en la Planta Baja, y su valor sería:*

1. *Refacción Integral de Fachadas y Veredas:* *u$s 130.319,03*
2. *Obra de Ampliación en PB:*
   242,22 m2 x u$s/m2 1.500 =* *u$s 363.330,00

   Total: *u$s 493.649,03*

d.6) *Sobre la base de lo analizado en el punto anterior, y teniendo en cuenta que el precio del alquiler pactado sería de u$s 15.000, de acuerdo a lo expresado en la cláusula 'Décima del Anexo I del Contrato de Locación' (fs. 60/61), los meses que podrían compensarse por las obras de mejora realizadas serían:*

u$s 493.649,03 / u$s x Mes 15.000 = 33 Meses

d.7) *A esto deberían sumarse los 12 (doce) meses establecidos como plazo máximo para la culminación de las obras, con lo cual se arriba a 45 meses en total, es decir 3 años y 9 meses.*

e) *Informes de Obra del Arq. Celso FERNÁNDEZ (109/113):*

e.1) *Se incorporaron 2 (dos) informes, de fecha 30/09/2016 y 30/11/2016. El primero cuenta con 27 ítems y el segundo con 32. Al momento de la elaboración del último informe incorporado, se encontraban pendientes de terminar 15 de los 32 ítems.*

e.2) *No obstante a que no contienen numeración (se incorporó una a mano alzada en ésta instancia de análisis), y que no mantienen el mismo orden entre sí, se puede apreciar parte de la composición de los trabajos que se estaban ejecutando. De ello surge que los ítems que tendrían relación con las obras de 'Refacción de Fachadas y Veredas Calefaccionadas' son: Nº 5, 6, 17, 27, 28, 19 y 24, aunque no se puede determinar su porcentaje de incidencia, puesto que algunos también pueden referirse a trabajos en el interior. Tampoco puede establecerse cuáles de los otros ítems pueden tener relación con las obras de Ampliación que incorpora valor a inmueble, ya que no está d esa información.*

D. <u>Otras Consideraciones:</u>

De acuerdo a lo verificado a simple vista desde el exterior del edificio, se puede apreciar que:

1. *Las veredas no se ejecutaron de acuerdo al Plano de fs. 336, faltando la colocación del solado guía y de prevención, previstos en la Ordenanza Municipal Nº 3005 de (accesibilidad). Tampoco se instaló Baranda de Protección en la Rampa ejecutada. El solado realizado es un contrapiso texturado que se ha fisurado, producto tal vez de juntas de dilatación insuficientes o de una ejecución del trabajo con algún vicio en los materiales o en la mano de obra.*

2. *Se ha colocado sobre una de las fachadas una 'Cartelería' con forma de guitarra, la cual es representativa de la firma 'Hard Rock Café'. La misma se ha instalado incumpliendo la normativa vigente (Ordenanzas Municipales Nº 2372 y 3980) que impiden este tipo de construcciones, en atención a que el riesgo por viento y sismo es alto.*

En relación a esto, se tiene conocimiento a través de publicaciones periodísticas que la Comisión de Obras Públicas del Concejo Deliberante de Ushuaia emitió dictamen rechazando el pedido de excepción formulado por la Locataria, por lo cual el incumplimiento normativo persistiría (se adjunta).

E. Conclusión:

1. *En primer lugar, se hace mención a los conceptos vertidos en el Informe Técnico Nº 048/17, obrante a fs. 114/115, los cuales se desarrollan y definen más acabadamente en los puntos que siguen.*

2. De la Documentación Incorporada por la Caja Compensadora

En relación a la documentación técnica obrante en el expediente y la solicitada desde ésta Área Técnica, teniendo en cuenta lo analizado en el punto 'B.6' del presente informe, se concluye que la misma resulta insuficiente para respaldar la operación realizada en términos de la obra que se ejecutó, y la compensación practicada por el canon locativo.

No obstante, y teniendo en cuenta lo informado en el punto 'B.6.' y 'B.7.', se debería requerir a la Caja Compensadora la tramitación de los siguientes documentos, como mínimo, que aseguran que las obras se han ejecutado de acuerdo a las normas vigentes en materia de Edificación, Planeamiento Urbano, Accesibilidad, Prevención de Incendios, Medios de Escape, etc.:

a) *Plano Conforme a Obra Aprobado por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia.*

b) *Certificado Final de Obra emitido por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia.*

c) *Planos de la Instalación de Gas, aprobados o sellados por Camuzzi Gas del Sur (Inspección Ocular).*

d) *Certificado Final de Obra (Formulario 3.5) emitido por Camuzzi Gas del Sur.*

e) *Informe* ***FINAL*** *de Bomberos (implica el cumplimiento en obra de lo recomendado en el Informe Preliminar, en relación a cuestiones relacionadas a la Servicio Contra Incendios).*

3. Del Pedido de Intervención al Área Técnica

a) *De las obras ejecutadas por la Locataria, que se encuentran vagamente demostradas en el expediente y en la documentación incorporada luego por la Caja Compensadora, los trabajos que están previstos en el Pliego de Bases y Condiciones y que incorporan un valor objetivo al inmueble, (es decir que no son específicos de la actividad comercial llevada a cabo por la Locataria) son los desarrollados en los puntos 'C.a.6)', 'C.c1)' y 'C.d.5)' del presente informe: la '****Ampliación de 242,22 m2'*** *y la '****Refacción Integral de Fachadas y Veredas Calefaccionadas'****.*

b) *En ausencia de la documentación solicitada, y habiéndose realizado desde esta Área Técnica la valoración de los trabajos de '****Refacción Integral de Fachadas y Veredas Calefaccionadas'****, se verifica una sobrevaloración del monto ofertado para su ejecución, por parte de la empresa 'Hard Rock Café Ushuaia', y luego aceptado por la Caja Compensadora. De acuerdo a lo desarrollado en el punto 'C.c.8)', el valor actualizado al mes de Marzo de 2016 de los mismos sería de* ***u$s 130.319,03.***

c) *En relación a los puntos precedentes, y a lo informado en los apartados 'C.d.5)', 'C.d.6)' y 'C.d.7)', el valor a reconocer por las obras realizadas, para compensación por canon locativo, sería de* ***u$s 493.649,03****. Ello*

implica que, junto al período de gracia de 12 meses reconocido por ejecución de obra, una vez finalizadas las obras de acuerdo a lo comprometido y a las normas vigentes, la empresa tendría abonados ***45 meses*** *de alquiler, a partir de la firma del contrato y/o entrega del inmueble.*

d) *En atención a la inminente culminación y posible habilitación de la unidad funcional informada en el punto 'C.c.4)' (Local Comercial sobre calle San Martín), se recomienda verificar con la Caja Compensadora el uso que se dará al mismo, y analizar si el Contrato de Locación celebrado prevé la posibilidad de ser subarrendado por parte de la Locataria.*

4. De las Otras Consideraciones

a) *Se recomienda exhortar a la Caja Compensadora, para que exija a la Locataria la reparación y ejecución de la Vereda Municipal, de acuerdo a las reglas del arte y a las normas vigentes (Ordenanza Municipal Nº 3005).*

b) *En razón de que el no cumplimiento de la Normativa que regula la construcción de cartelería en el espacio urbano, puede implicar riesgo para las personas, se recomienda solicitar a la Caja Compensadora que exija a la Locataria su apego a las normas. Ello, debido a que un incidente en la vía pública puede derivar en una demanda no sólo a la Locataria, sino a la Locadora, por ser solidariamente responsable".*

Que posteriormente, se emitió el Acta de Constatación Nº 7/2017 Letra: C.R.P.T.D.F.-Control Posterior, en el que se detallaron las observaciones detectadas, se efectuaron diversos requerimientos y se plasmaron las recomendaciones del caso, en los siguientes términos: "***OBSERVACIONES FORMALES INSALVABLES***:

1. De acuerdo a la opinión vertida en el Informe Legal Nº 16/2017, la presente tramitación debió encuadrarse en el inciso m) del artículo 38 de la Ley provincial Nº 834, resultando de aplicación analógica la Ley provincial Nº 1015.

Al respecto se advierte que tanto en el dictamen de fojas 7, como en el P.B.yC. que resulta aprobado por la Resolución Nº 93/2016 CRPTF (fs. 12), se enuncia erróneamente el inciso ñ) del artículo 38 de la Ley Provincial Nº 834. Por otra parte, si bien también se indica como marco jurídico aplicable la Ley provincial Nº 1015, se advierte que esta no fue cumplimentada en diversos aspectos, tales como:

**ausencia de análisis de la selección de las empresas que serían invitadas (principios de concurrencia e igualdad y transparencia previstos en los incisos b) y c) de la Ley provincial Nº 1015);*

**omisión de la difusión por internet u otro medio electrónico de igual alcance que lo reemplace, en el sitio del Órgano Rector (quinto párrafo del artículo 34 de la Ley provincial Nº 1015);*

**falta del acta de apertura (apartado 49 del artículo 34 del Decreto Provincial Nº 674/11);*

**ausencia del acto administrativo de designación de los miembros de la Comisión de Preadjudicación (inciso a) del artículo 32 de la Ley provincial Nº 1015 y apartado 54 del artículo 34 del Decreto Provincial Nº 674/11).*

2. La declaración jurada solicitada al oferente de inexistencia de prohibiciones para contratar con el Estado Provincial, exigida en el inciso 11.7 de la C.G. Nº 11 del P.B.yC., cita como encuadre legal el inciso 3 del artículo 34 del Decreto provincial Nº 1505/02-, siendo que el citado decreto fue derogado por el Decreto provincial Nº 674/11.

*3. En relación a la **oferta presentada por la firma Hard Rock Ushuaia S.A**, se advierte que :*

a) La documentación obrante a fojas 41, relativa a la constancia C.U.I.L/C.U.I.T del Sr. Walter AGRA, así como la incorporada a fojas 25/26, correspondiente a la constancia de inscripción en la A.F.I.P. perteneciente a la empresa, fueron impresas desde la página web de los organismos pertinentes en fechas 12/09/16 y 09/09/16, respectivamente, por lo que éstas no se encontraban en oportunidad de la apertura de ofertas acontecida el 14/03/16, incumpliendo lo estipulado en los incisos 11.2 y 11.8 de la C.G. Nº 11 del P.B.yC.

b) No consta la información y documentación relativa a la solvencia económica, financiera y técnico/profesional exigidas en los incisos 10.4 de la C.G. Nº 10-OFERTA y 12.1 de la C.G. Nº 12- PREADJUDICACIÓN del P.B.yC., así como a lo explicitado en esta última, atinente a la acreditación de la experiencia y antecedentes en la constitución, desarrollo y participación de unidades de negocios del oferente.

c) La firma 'Hard Rock Ushuaia SA' no acredita ser la titular de la franquicia 'Hard Rock Café', de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 1512 del Código Civil y Comercial de la Nación, desconociéndose además si dicho vínculo está sujeto a una pauta temporal.

4. En relación al Informe de la Comisión de Preadjudicación obrante a fojas 42:

a) Del cuadro confeccionado se consigna en relación a la documentación exigida en los incisos 11.2 y 11.10, 'sin actividad', cuando ello no fue explicitado por el oferente. Al respecto, esta documentación, así como la exigida en el inciso 10.4 de la C.G. Nº 10-OFERTAS, relativa a la acreditación

de la solvencia económica, financiera y técnico profesional, debió solicitarse al oferente por parte de la Comisión, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 12.3 de la C.G. Nº 12-PREADJUDICACIÓN del P.B.yC.

b) No surge del informe, cuál fue el análisis efectuado en relación a la experiencia y antecedentes en la constitución, desarrollo y participación de unidades de negocio del oferente, así como al precio, solvencia económica, financiera y técnico/ profesional del mismo, en concordancia con lo establecido en el inciso 12.1 de la C.G. Nº 12-PREADJUDICACIÓN del P.B.yC., máxime considerando el monto de capital de la sociedad comercial en relación al importe de la contratación, así como la reciente constitución de la firma.

***OBSERVACIONES FORMALES SALVABLES**:*

5. No consta el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso m) del art. 38 de la Ley provincial Nº 834, que demuestre que la inversión del inmueble destinado a locación, no supera el límite del treina y cinco por ciento (35%) del total del activo del ente.

6. Visto la Resolución Nº 165/2016 C.R.P.T.F. (fs. 50):

a) Se verifica que el acto administrativo no especifica el encuadre legal del procedimiento llevado a cabo, así como tampoco identifica el proyecto de contrato de locación comercial que aprueba, incumpliendo lo establecido en los incisos b) y c) del art. 99 de la Ley provincial Nº 141.

b) No consta su notificación al adjudicatario, incumpliendo lo dispuesto en el inciso a) del artículo 51 de la Ley provincial Nº 141.

*7. En relación al **contrato de locación comercial** suscripto, y en concordancia con lo indicado en el Informe Legal Nº 16/2017:*

a) La Ley nacional Nº 13.512 de Propiedad Horizontal, indicada en el encabezado del contrato de locación comercial, así como la Ley Nacional Nº 23.091, referente a locaciones comerciales, fueron derogadas por el artículo 3º del Código Civil y Comercial de la Nación; por lo que ninguna de ellas resultan de aplicación, sino que deben aplicarse en forma supletoria -es decir para todo lo no regulado por las normas administrativas aplicables-, el citado código.

b) No resulta correcta la fecha de inicio estipulada (01/04/16), por cuanto la Resolución Nº 165/2016 C.R.P.T.F, por la cual se adjudica el inmueble y se aprueba el proyecto de contrato de locación comercial, fue emitida el 14/04/16, mientras que la posesión del inmueble recién se obtuvo el 19/04/16.

c) Lo dispuesto en el inciso A) de la cláusula quinta, relativa a la posibilidad de cesión por parte del locatario sin requerir autorización previa de la locadora, carece de validez, y debe adecuarse a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, de aplicación supletoria. Asimismo, supone un riesgo irrazonable sobre los intereses estatales, ya que va a contramano de la Doctrina vigente que supone que toda cesión esté en principio prohibida, salvo que sea autorizada por la Administración y sin que ello implique que la contratista original deje de ser responsable ante el Estado por los perjuicios que puedan ocasionarle. Por otra parte, en caso de admitir esta posibilidad, se exige que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible, debiendo estar calificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición para contratar, debiendo reunir, por lo menos, iguales requisitos de capacidad y solvencia que el anterior.

8. No consta en las actuaciones, la intervención de la Auditoría Interna, de conformidad con lo normado en el artículo 26 de la Ley provincial Nº 834.

***OBSERVACIONES SUSTANCIALES**:*

9. No consta el informe técnico emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, atinente al análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión planteada a fojas 1. Cabe destacar que la participación de la Sra. Alejandra G. SÁNCHEZ, Gcia. de Negocios e Inversiones, en el informe de preadjudicación obrante a fojas 42, no da cuenta de ello, sino que tiene por objeto el análisis de la oferta en relación a las condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones.

10. Por otra parte, los valores acordados en el contrato, relativos al precio mensual de la locación (U$S 15.000,00) y al valor promedio de café ($31,00 equivalente a U$S 2), carecen de fuentes que los avalen y no surgen de los informes obrantes en las actuaciones.

Asimismo, y considerando que la Caja, durante la duración del contrato -establecida en casi 20 años-, no va a recibir un valor mensual de alquiler en dinero, no queda claro cuál sería la rentabilidad que justificaría la operación, exigida en el artículo 38 de la Ley provincial Nº 834, que dispone que el activo del organismo debe invertirse de acuerdo a criterios de seguridad y rentabilidad.

11. Se trasladan las conclusiones arribadas en los apartados E.3.a), b) y c) del Informe Técnico Nº 91/2017 (fs. 385/386), en el cual se efectúan observaciones técnicas referente a:

a) En atención a la ausencia de documentación técnica que permita definir claramente el alcance de los trabajos incluídos en el ítem 'Refacción Integral de Fachadas y Veredas Calefaccionadas', (cantidades, calidades y precios), acordado en U$S 645.161,00, el Area Técnica efectuó sus propios cálculos, que arrojaron U$S 130.319,03, concluyendo que el rubro se habría sobrevaluado en U$S 514.841,97.

b) Por otra parte, sólo los trabajos de 'Ampliación de 242,22 m2' (U$S 363.330,00) y de 'Refacción Integral de Fachadas y Veredas Calefaccionadas' (U$S 130.319,03), que totalizan U$S 493.649,03, incorporaran un valor objetivo al inmueble (es decir, que no son específicos de la actividad comercial llevada a cabo por la locataria), no así la totalidad de los trabajos ofertados y convenidos en el contrato;

c) Asimismo, la superficie locada contemplada en los planos (2.754,17 m2), difiere de la indicada en el informe del Arq. FERNÁNDEZ, y de la acordada en el contrato suscripto (3.262 m2), arrojando una diferencia de 507,83 m2.

d) De acuerdo a los puntos precedentes, no se encuentra justificado el valor reconocido por la Caja a la firma 'Hard Rock Café SA' (U$S 3.273.326,00), ni el plazo en que se compensaría dicho monto (218 meses). Cabe destacar que, conforme a lo concluído por el Area Técnica, el monto que debería reconocerse asciende a U$S 493.649,03, compensables en 45 meses, considerando el plazo de gracia de 12 meses.

12. Lo pactado en la cláusula décimo novena del contrato de locación, que estipula que el sellado de ley lo abona la locadora, no se condice con lo oportunamente establecido en la C.G. Nº 18-GASTOS DE SELLADO del

P.B.yC. Por otra parte, incumple lo normado en el art. 100 de la Ley provincial Nº 834, el cual indica que los bienes del organismo se encuentran exentos de todo impuesto provincial.

V – REQUERIMIENTOS:

1. *Se deberá brindar un informe pormenorizado por parte de la Gerencia Administrativa, atinente a las previsiones y registraciones contables y/ o presupuestarias efectuadas por el ente auditado, con motivo de la suscripción del contrato de locación comercial obrante a fojas 51/55 y la obra ejecutada sobre el edificio locado, en concordancia con lo establecido en el artículo 24 de la Ley provincial Nº 834.*

2. *Se deberá informar por parte de la Gerencia Administrativa, lo acontecido con el impuesto de sellos del contrato de locación comercial, en razón de la inconsistencia observada entre las cláusulas del citado contrato y lo oportunamente establecido en el Pliego, así como lo normado en el art. 100 de la Ley Provincial Nº 834. A dicho efecto se requiere especificar, en cabeza de quién recayó el pago, y en caso de que éste fue afrontado por la Caja, se requiere adjuntar comprobante de pago, registraciones presupuestarias efectuadas a tal efecto, así como también si fueron iniciadas acciones tendientes al recupero de los fondos.*

3. *Conforme a la opinión vertida en el Informe Legal Nº 16/2017, debería exigirse a la locataria, la presentación de garantías suficientes en orden a salvaguardar los intereses del Estado, así como también la constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Estado.*

4. *En cuanto a lo indicado en la última parte de la cláusula segunda del contrato, que estipula '...la locataria podrá resolver el presente contrato de locación comercial en cualquier momento, con la condición de comunicación*

fehaciente a la otra parte', deberá considerarse lo indicado en el Informe Legal Nº 16/2017, cuya parte pertinente reza: '... al estar involucrado el interés público ante la eventualidad de una rescisión anticipada por parte del locatario, el convenio debería modificarse en este punto o, de resolverse la rescisión del contrato por parte de la locataria, deberá respetarse la pauta del artículo 1221 del CCCN. En cuanto a la posibilidad de rescisión por parte de la Caja, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 1219 CCCN, que prevé los supuestos en que el locador puede rescindir el contrato por causales imputables al locatario, pero no se prevé la posibilidad de rescisión anticipada por parte del locador sin causa, como sí se prevé del locatario, en el artículo 1121 CCCN'.

***5.** Se deberá acompañar la documentación técnica de la obra, detallada en el apartado E.2 del Informe Técnico Nº 91/2017 (fs. 385 vuelta), así como exigir a la locadora la entrega de los planos digitalizados, conforme a lo expresado en el apartado C.c.2. del mismo informe (fs. 381 vuelta).*

***6.** Se solicita informar lo requerido en el apartado E.3.d) del Informe Técnico Nº 91/2017 (fs. 385 vuelta), en relación al uso que se dará al local comercial ubicado sobre calle San Martín, individualizado como '02 Local Comercial' en el plano de fojas 337.*

***7.** Conforme a las consideraciones vertidas en el apartado E.4.a) y b) del Informe Técnico Nº 91/2017, se deberá exigir a la locataria la reparación y ejecución de la vereda municipal, de acuerdo a las reglas del arte y a las normas vigentes (Ordenanza Municipal Nº 3005), así como su apego a las normas en materia de cartelería exterior.*

VI – RECOMENDACIONES:

1. *Se recomienda se inserte la fecha de apertura del expediente en la carátula de las actuaciones.*

2. *En virtud de verificarse la incorporación de distintas notas, informes y dictámenes sin que pueda identificarse claramente el área emisora ni su pertenencia al organismo, se recomienda la implementación de una numeración y letra en los documentos que emitan las diferentes dependencias de ese organismo, la utilización de hojas membretadas a dicho efecto y se indique el expediente administrativo al que refieren.*

3. *Se recomienda se mencione expresamente en los considerandos de los actos administrativos, el encuadre legal que ampara el procedimiento llevado a cabo y que concluye en la emisión de tales actos, en concordancia con lo establecido en el inciso b) del art. 99 de la Ley provincial Nº 141, toda vez que la Resolución Nº 93/2016 C.R.P.T.F. especifica el encuadre en su anexo.*

4. *Asimismo, se deberán adoptar los recaudos tendientes a que los ejemplares de los Pliegos de Bases y Condiciones que se aprueben por acto administrativo, sean íntegros y contengan la totalidad de las cláusulas* (...)".

Que más adelante y por medio de la Nota Externa Nº 412/2017 Letra: SP-CRPTDF -fs. 412- el entonces Presidente de la C.R.P.T.F. señaló que dio intervención a la Gerencia de Inversiones, de Asuntos Jurídicos y de Administración y adjuntó diversa documentación, a saber: Copia de planos de arquitectura del inmueble; Informe Nº 46/2017 Letra: GA-C.R.P.T.D.F. referido al punto 12 de las observaciones sustanciales y puntos 1 y 2 de los requerimientos; Informe de la Gerencia de Asuntos Jurídicos; Descargo de la Gerencia de Inversiones y copia de la Nota Externa Nº 393/2017 Letra: SP

C.R.P.T.D.F. por la que notificó al locador los requerimientos efectuados y solicitó la documentación pertinente.

Que a su vez, por medio de la Nota Interna Nº 1348/2017 Letra: T.C.P.-T.C.P.-Deleg. C.R.P.T.D.F. obrante a fs. 413, los Auditores Fiscales intervinientes solicitaron la remisión de las actuaciones al Área Técnica y a la Secretaría Legal a efectos de que analicen los descargos en forma previa a la emisión del Informe Contable.

Que en primer término, tomó intervención el Auditor, Arq. Rodolfo ROJAS, quien suscribió el Informe Técnico Nº 188/2017 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T. -fs. 416-.

Que más adelante, a través de la Nota Externa Nº 734/2017 Letra: G.A. C.R.P.T.D.F. -fs. 426- se incorporó al Expediente del Visto, copia certificada de un Dictamen de Valor del inmueble emitido por el Tribunal de Tasaciones de Nación y, por Nota Externa Nº 93/2017 Letra: G.A.-C.R.P.T.D.F. -fs.430- copia certificada de otra tasación encomendada al Martillero Público, Gabriel A. MARTÍNEZ.

Que a continuación, el entonces Secretario Legal de este Organismo de Control, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL, emitió el Informe Legal Nº 80/2018 Letra: T.C.P.-S.L. incorporado a fs. 441/450, en el que dio tratamiento particularizado a cada una de las observaciones y requerimientos efectuados en el Acta de Constatación TCP Nº 7/2017 - C.R.P.T.D.F.- Control Posterior.

Que una vez que intervino el Área Técnica y la Secretaría Legal de este Tribunal de Cuentas, la Auditora Fiscal, C.P. María José FURTADO emitió el Informe Contable Nº 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes -fs. 453/476-.

Que en dicho Informe, se analizaron pormenorizadamente los descargos presentados a las observaciones y requerimientos formulados en el Acta de Constatación Control Posterior Nº 7/2017, compendiando las opiniones vertidas por los preopinantes, de acuerdo al siguiente detalle: "(…) ***OBSERVACIONES FORMALES INSALVABLES***:

Observación Nº 1: . *'De acuerdo a la opinión vertida en el Informe Legal Nº 16/2017, la presente tramitación debió encuadrarse en el inciso m) del artículo 38 de la Ley provincial Nº 834, resultando de aplicación analógica la Ley provincial Nº 1015.*

Al respecto se advierte que tanto en el dictamen de fojas 7, como en el P.B.yC. que resulta aprobado por la Resolución Nº 93/2016 CRPTF (fs. 12), se enuncia erróneamente el inciso ñ) del artículo 38 de la Ley Provincial Nº 834. Por otra parte, si bien también se indica como marco jurídico aplicable la Ley provincial Nº 1015, se advierte que esta no fue cumplimentada en diversos aspectos, tales como:

**ausencia de análisis de la selección de las empresas que serían invitadas (principios de concurrencia e igualdad y transparencia previstos en los incisos b) y c) de la Ley provincial Nº 1015);*

**omisión de la difusión por internet u otro medio electrónico de igual alcance que lo reemplace, en el sitio del Órgano Rector (quinto párrafo del artículo 34 de la Ley provincial Nº 1015);*

**falta del acta de apertura (apartado 49 del artículo 34 del Decreto Provincial Nº 674/11);*

**ausencia del acto administrativo de designación de los miembros de la Comisión de Preadjudicación (inciso a) del artículo 32 de la Ley provincial Nº 1015 y apartado 54 del artículo 34 del Decreto Provincial Nº 674/11)'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *El cuentadante indica que 'Se podría haber encuadrado la operación locativa en el inciso m), pero el proyecto de desarrollo de unidades de negocios era explotar comercialmente el edificio, realizando distintos tipos de emprendimientos comerciales. No obstante, la opinión vertida en el Informe Legal es valedera, aceptada y considerada para futuras locaciones.*

Por ello, los aspectos supuestamente incumplidos no son tales, no hubo ausencia de análisis de la selección de empresas invitadas; de hecho se aplicó debidamente la Ley Nº 1015 para realizar un concurso privado conforme su artículo 17 inciso a); se seleccionó un oferente para alquilarle parcialmente el edificio; se evaluó conforme los principios establecidos en el artículo 3º de la mencionada norma, con informes de la Comisión de Pre adjudicación, informes técnicos y la decisión del Directorio en Acta.

Respecto a la omisión de la difusión por internet y otro medio electrónico de igual alcance, se recuerda que se invitó a ciertas empresas, en el marco de un concurso privado, no público. Se realizó la notificación (invitación) formal mediante nota de estilo a cada firma.

Asiste razón al TCP en cuanto a la ausencia de acta de apertura y acto administrativo de designación de los miembros de la Comisión de Pre Adjudicación, aunque ello no obsta a la finalidad pretendida; se trata de un error formal que no afecto a ni obstaculizo de manera alguna el trámite, no fue impugnado ni observado por alguna de las firmas invitadas o de los oferentes'.

Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)*: '(...) Estimo que por el modo en que fue plasmada la observación, que puede haberse malinterpretado lo expuesto en dicho Informe Legal, por cuento entiendo que las previsiones de los incisos ,) y ñ) del artículo aludido, no*

resultan excluyentes, sino que el emprendimiento comercial al que refiere el inciso ñ), en la especie, se desarrolla a partir de un contrato de locación, permitido atento a lo dispuesto en el inciso m) de ese artículo.

(...) Reitero que a mi entender, la Ley provincial Nº 1015 resulta únicamente de aplicación analógica al presente caso'·

Análisis respuesta Observación Nº 1: *En atención a la opinión vertida en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL,* ***correspondería dejar sin efecto el reparo.*** *No obstante ello, cabe aclarar que, los incumplimientos de la Ley provincial Nº 1015 enunciados en la presente observación, fueron mencionados en razón de que fue el propio ente, el que consideró a dicha norma como marco jurídico.*

Observación 2: *'La declaración jurada solicitada al oferente de inexistencia de prohibiciones para contratar con el Estado Provincial, exigida en el inciso 11.7 de la C.G. Nº 11 del P.B.yC., cita como encuadre legal el inciso 3 del artículo 34 del Decreto provincial Nº 1505/02-, siendo que el citado decreto fue derogado por el Decreto provincial Nº 674/11'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *En primer lugar anticipa que no es el área que debe proporcionar los descargos, sin embargo agrega: '... Es correcta la observación formulada por el TCP, aunque la finalidad es la misma; cambió el acto administrativo reglamentario, pero lo establecido en el artículo 34 del Anexo I del Decreto Nº 674/2011 establece los requisitos y prohibiciones para contratar con el Estado Provincial'.*

Análisis respuesta Observación Nº 2: *El cuentadante reconoce que se incurrió en un error en el Pliego de Bases y Condiciones al citar una norma derogada (Decreto provincial Nº 1505/02 derogado por el Decreto provincial Nº 674/11), lo cual representa un* ***incumplimiento de lo establecido en el inciso b) del artículo 99 de la Ley provincial Nº 141****.*

Observación 3.a): *'En relación a la* ***oferta presentada por la firma Hard Rock Ushuaia S.A****, se advierte que : a) La documentación obrante a fojas 41, relativa a la constancia C.U.I.L/C.U.I.T del Sr. Walter AGRA, así como la incorporada a fojas 25/26, correspondiente a la constancia de inscripción en la A.F.I.P. perteneciente a la empresa, fueron impresas desde la página web de los organismos pertinentes en fechas 12/09/16 y 09/09/16, respectivamente, por lo que éstas no se encontraban en oportunidad de la apertura de ofertas acontecida el 14/03/16, incumpliendo lo estipulado en los incisos 11.2 y 11.8 de la C.G. Nº 11 del P.B.yC.'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Preliminarmente manifiesta que no es el área que debe proporcionar los descargos, sin embargo, en relación al punto a), manifiesta que la documentación es válida, aunque sólo fue incorporada tardíamente por el oferente, dado que el organismo otorgó un plazo para cumplimentarla.*

Análisis respuesta Observación Nº 3.a): *El cuentadante sostiene que la documentación es válida -lo cual no fue objeto de cuestionamiento- y reconoce que fue presentada extemporáneamente, dado que el ente habría otorgado un plazo para ello. Sin embargo, ello no se condice con las constancias obrantes en las actuaciones, en que el Acta de Comisión de Preadjudicación de fecha 14 de marzo de 2016 (fs. 42), da cuenta de la presentación de las constancias emitidas recién en el mes de septiembre de ese mismo año. Por lo expuesto,* ***persiste el incumplimiento de lo estipulado en los incisos 11.2 y 11.8 de la C.G. Nº 11 del P.B.yC.***

Observación 3.b): *'b) No consta la información y documentación relativa a la solvencia económica, financiera y técnico/profesional exigidas en*

los incisos 10.4 de la C.G. Nº 10-OFERTA y 12.1 de la C.G. Nº 12-PREADJUDICACIÓN del P.B.yC., así como a lo explicitado en esta última, atinente a la acreditación de la experiencia y antecedentes en la constitución, desarrollo y participación de unidades de negocios del oferente'.

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Indica que a la fecha de presentación de ofertas, el oferente no poseía antigüedad societaria ni desarrollaba una actividad comercial técnico profesional, razón por la cual no se consideraron los requisitos establecidos en las cláusulas del pliego. Agrega que la firma locataria fue creada para obtener y comercializar la franquicia que ostenta.*

Análisis respuesta Observación Nº 3.b): *No resultan atendibles los descargos efectuados, toda vez que lo requisitos establecidos en las cláusulas del pliego deben ser cumplimentados por todo oferente. En el caso en cuestión, la ausencia de tales antecedentes con motivo de la reciente constitución de la firma, constituía un factor sustancial a la hora de meriturar la preadjudicación de la propuesta, lo cual claro está, tan siquiera fue considerado. En consecuencia,* ***persiste el incumplimiento de lo estipulado en los incisos 10.4 de la C.G. Nº 10-OFERTA y 12.1 de la C.G. Nº 12- PREADJUDICACIÓN del P.B.yC.***

Observación 3.c): *'c) La firma 'Hard Rock Ushuaia SA' no acredita ser la titular de la franquicia 'Hard Rock Café', de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 1512 del Código Civil y Comercial de la Nación, desconociéndose además si dicho vínculo está sujeto a una pauta temporal'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Manifiesta que el artículo 1512 del Código Civil y Comercial de la Nación, no*

establece que deba acreditarse la titularidad de la franquicia, sino que el franquiciante debe ser titular exclusivo de los derechos intelectuales, marcas, patentes, nombres y demás.

Agrega que la firma locataria es Hard Rock Ushuaia S.A., y que la titularidad de la franquicia Hard Rock Café es ajena al vínculo con la Caja, ya que se trata de un relación contractual entre firmas privadas, no públicas ni sujetas al contralor del TCP, lo cual podría acreditarse solicitando tal extremo a alguna de las partes, o a la Inspección General de Justicia.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: 'Sin perjuicio de que considero atendible los fundamentos del descargo, debo también manifestar que encuentro justificada la observación bajo examen, en virtud de la falta de claridad generada por la ausencia de informes técnicos comerciales y de análisis de rentabilidad, que dieran la posibilidad de conocer el grado de ingerencia de la franquicia en cuestión respecto del negocio y las relaciones jurídicas que eventualmente nacieran de ello para la Caja'.*

***Análisis de la respuesta de la Observación Nº 3.c):** El cuentadante manifiesta que la franquicia que explota el locatario escapa al vínculo contractual con el ente. Al respecto, entiendo que **debería insistirse en el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1512 del Código Civil y Comercial de la Nación**, compartiendo al efecto la opinión vertida en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL.*

***Observación 4:** 'En relación al Informe de la Comisión de Preadjudicación obrante a fojas 42: a) Del cuadro confeccionado se consigna en relación a la documentación exigida en los incisos 11.2 y 11.10, 'sin actividad',*

cuando ello no fue explicitado por el oferente. Al respecto, esta documentación, así como la exigida en el inciso 10.4 de la C.G. Nº 10-OFERTAS, relativa a la acreditación de la solvencia económica, financiera y técnico profesional, debió solicitarse al oferente por parte de la Comisión, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 12.3 de la C.G. Nº 12-PREADJUDICACIÓN del P.B.yC.

b) No surge del informe, cuál fue el análisis efectuado en relación a la experiencia y antecedentes en la constitución, desarrollo y participación de unidades de negocio del oferente, así como al precio, solvencia económica, financiera y técnico/ profesional del mismo, en concordancia con lo establecido en el inciso 12.1 de la C.G. Nº 12-PREADJUDICACIÓN del P.B.yC., máxime considerando el monto de capital de la sociedad comercial en relación al importe de la contratación, así como la reciente constitución de la firma'.

En relación a este punto, no fue formulado descargo.

Análisis Observación Nº 4: *El incumplimiento de los* ***incisos 12.1 y 12.3 de la C.G. Nº 12-PREADJUDICACIÓN del P.B.yC. no fue contestado por el ente controlado, persistiendo en consecuencia el reparo****.*

OBSERVACIONES FORMALES SALVABLES*:*

Observación 5: *'No consta el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso m) del art. 38 de la Ley provincial Nº 834, que demuestre que la inversión del inmueble destinado a locación, no supera el límite del treina y cinco por ciento (35%) del total del activo del ente'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Si bien alude a que no es el área la que debe proporcionar los descargos, manifiesta que en tal caso, esta información debería constar en las actuaciones referidas a la compra del inmueble.*

Por otra lado, explica que no se ha dejado constancia de si la inversión de compra o construcción era inferior al establecido en la ley, dado que ello no es requerido por la norma; sino que sólo se analizó si superaba o no el porcentaje legal, aclarando que no se excedió, dado que de lo contrario no se habría adquirido el bien en la subasta.

Análisis respuesta Observación Nº 5: *No se comparten los argumentos esgrimidos por la Gerencia de Asuntos Jurídicos, por cuanto el organismo debe dar cumplimiento al límite establecido en el inciso* ***m) del artículo 38 de la Ley provincial Nº 834, sustituído por idéntico inciso del artículo 24 de la Ley provincial Nº 1155****. A efectos de acreditarlo, corresponde que agregue la documentación que dé cuenta de ello, razón por la cual* ***el incumplimiento subsiste, no pudiendo en consecuencia verificarse el respeto del menú de inversiones previsto en la ley de creación del ente****. A dichos efectos, entiendo que debería considerarse no sólo el monto oportunamente abonado por la adquisición del inmueble, sino además el costo de la inversión efectuada con posterioridad.*

Observación 6*: 'Visto la Resolución Nº 165/2016 C.R.P.T.F. (fs. 50):*

a) Se verifica que el acto administrativo no especifica el encuadre legal del procedimiento llevado a cabo, así como tampoco identifica el proyecto de contrato de locación comercial que aprueba, incumpliendo lo establecido en los incisos b) y c) del art. 99 de la Ley provincial Nº 141.

b) No consta su notificación al adjudicatario, incumpliendo lo dispuesto en el inciso a) del artículo 51 de la Ley provincial Nº 141'.

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)*: 'a) En vistas del acto administrativo cuestionado, no se comprende a que encuadre*

legal refiere el TCP. La Resolución Nº 165/2016 aprueba la adjudicación a determinada firma el contrato de locación comercial parcial del edificio; por otra parte aprueba el proyecto de contrato de locación comercial a suscribir con quien resulte adjudicatario, que obra en esas actuaciones. Generalmente los proyectos de contrato no se identifican, además en este caso porque es el único que se encuentra en los actuados y no poseer número de registro o dato identificatorio alguno, reitero es un proyecto o modelo de instrumento.

b) El acto administrativo en cuestión ordena en su artículo 3º: NOTIFÍQUESE, quedando en cabeza del área pertinente la responsabilidad de ello'.

Análisis respuesta Observación Nº 6: *En atención a la falta de modificación del acto en cuestión, ni a la incorporación de la constancia de acuse de notificación,* ***persiste el incumplimiento de los incisos b) y c) del artículo 99 e inciso a) del artículo 51 de la Ley provincial Nº 141.***

Observación 7.a)*: 'En relación al* ***contrato de locación comercial*** *suscripto, y en concordancia con lo indicado en el Informe Legal Nº 16/2017:*

a) La Ley nacional Nº 13.512 de Propiedad Horizontal, indicada en el encabezado del contrato de locación comercial, así como la Ley Nacional Nº 23.091, referente a locaciones comerciales, fueron derogadas por el artículo 3º del Código Civil y Comercial de la Nación; por lo que ninguna de ellas resultan de aplicación, sino que deben aplicarse en forma supletoria -es decir para todo lo no regulado por las normas administrativas aplicables-, el citado código'.

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *'7.a) La observación es correcta y obedece a un error formal y de praxis por parte del*

área jurídica de esta Caja; asimismo se aclara que ello no obsta al normal cumplimiento del contrato'.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: '… máxime el reconocimiento formulado por el Dr. TROITIÑO sobre el apartamiento observado, opino que su eventual levantamiento carece de virtualidad de frente al carácter imperativo del régimen jurídico aplicable a los pormenores de la ejecución del contrato de locación, utilizando como figura para la devolución de la inversión llevada a cabo por el Hard Rock Ushuaia SA sobre el edificio de propiedad del ente previsional'.*

***Análisis respuesta Observación Nº 7.a)**: Si bien el cuentadante reconoce que en el contrato de locación comercial se incurrió en un error al citar normas derogadas (Leyes nacionales Nº 13.512 y Nº 23.091,), dicho contrato no fue rectificado, **incumpliendo lo establecido en el inciso b) del artículo 99 de la Ley provincial Nº 141**.*

***Observación 7.b)**: 'b) No resulta correcta la fecha de inicio estipulada (01/04/16), por cuanto la Resolución Nº 165/2016 C.R.P.T.F, por la cual se adjudica el inmueble y se aprueba el proyecto de contrato de locación comercial, fue emitida el 14/04/16, mientras que la posesión del inmueble recién se obtuvo el 19/04/16'.*

***Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)**: 'b) Lo que se adjudica mediante la Resolución Nº 165/2016, es el contrato de locación comercial, no el inmueble como lo sostiene erróneamente el TCP. Respecto a la posesión del inmueble, esta se efectivizó a partir de la manda judicial pertinente, en fecha 19/04/2016, cabe aclara que la tramitación de la subasta y su aprobación se encontraban terminados, solo faltaban procedimientos judiciales*

propios del expediente de división de condominio. Se pacto una locación después de la adquisición del inmueble, pero por motivos exclusivamente procesales, se tomó posesión del inmueble en forma posterior a ello'.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: 'En torno a este punto, ya emití opinión en el Informe Legal Nº 16/2017 Letra: T.C.P.-S.L., en que se recomendó que se rectifique la fecha de inicio de vigencia del contrato al 14 de abril de 2016, indicando que dicha rectificación no afectaba su validez, en virtud de lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley provincial Nº 141, que resulta de aplicación analógica al caso'.*

***Análisis respuesta Observación Nº 7.b)**: En virtud de no haberse modificado la fecha de inicio del contrato, persiste el **incumplimiento de lo establecido en el inciso b) del artículo 99 de la Ley provincial Nº 141**.*

***Observación 7.c):** 'c) Lo dispuesto en el inciso A) de la cláusula quinta, relativa a la posibilidad de cesión por parte del locatario sin requerir autorización previa de la locadora, carece de validez, y debe adecuarse a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, de aplicación supletoria. Asimismo, supone un riesgo irrazonable sobre los intereses estatales, ya que va a contramano de la Doctrina vigente que supone que toda cesión esté en principio prohibida, salvo que sea autorizada por la Administración y sin que ello implique que la contratista original deje de ser responsable ante el Estado por los perjuicios que puedan ocasionarle. Por otra parte, en caso de admitir esta posibilidad, se exige que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible, debiendo estar calificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición para contratar, debiendo reunir, por lo menos, iguales requisitos de capacidad y solvencia que el anterior'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *'c) Esta Gerencia de Asuntos Jurídicos entiende y así lo interpreta, que los incisos A) y B) de la cláusula quinta del contrato de locación comercial en cuestión, son con previa autorización del locador, esta es la regla general. En cambio, en el inciso C) se aclara, se exceptúa que las mejoras o cambios en el inmueble no necesitan autorización de la parte locadora'.*

Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450): *'… En coincidencia con la opinión del Dr. TROITIÑO, esta Secretaría manifestó en el Informe Legal Nº 16/2017 Letra: TCP-SL que toda cesión de contrato requiere de una autorización previa del contratista y que, para el caso que no exista autorización expresa de la Caja, la cesión que eventualmente practique la firma adjudicataria de la locación comercial, carecerá de validez.*

En consecuencia, sin perjuicio de que el texto expreso de la cláusula haya obviado la inclusión de la necesidad de que la Caja preste conformidad con la cesión, ésta debe ser interpretada de conformidad con las previsiones normativas en vigencia y, en consecuencia, deberá entenderse que dicho requisito es ineludible para la validez de la operatoria'.

Análisis respuesta Observación Nº 7.c): *En virtud de no haberse modificado lo dispuesto en el inciso A) de la cláusula quinta del contrato, persiste el* ***incumplimiento de lo establecido en el inciso b) del artículo 99 de la Ley provincial Nº 141****.*

Observación 8*: 'No consta en las actuaciones, la intervención de la Auditoría Interna, de conformidad con lo normado en el artículo 26 de la Ley provincial Nº 834'.*

***Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)**: Preliminarmente manifiesta que no es el área que debe proporcionar el descargo, sin embargo agrega: 'En la locación comercial en cuestión no tomó intervención la auditoría interna, por no corresponder y conforme a lo expresamente establecido en el artículo 26 de la Ley Pcial. Nº 834 (redacción original); en ninguno de sus incisos se prevé la intervención de tal auditoría para este tipo de situaciones, es decir, cuando no hay erogaciones por parte de la Caja'.*

***Análisis respuesta Observación Nº 8:** No se comparten los términos del descargo formulado por el Dr. TROITIÑO, por cuanto en la antigua redacción del artículo 26 de la Ley provincial Nº 834, se encontraba entre las funciones de la Auditoría Interna, la de verificar el movimiento y la gestión del Patrimonio (inciso 5) y poner en conocimiento del Directorio de la Caja, los actos que hubiesen acarreado o se estimen pueden acarrear significativos perjuicios para el patrimonio de la Caja (inciso 4).*

Refuerza lo anterior, la modificación del citado artículo introducida por el artículo 15 de la Ley provincial Nº 1155, cuyo nuevo texto asigna al órgano de control interno, entre otras funciones, las de auditar la totalidad de los negocios que estén a cargo de la Gerencia de Negocios e Inversiones, expresando su opinión sobre todas las actuaciones, así como de efectuar controles periódicos en todas aquellas firmas privadas y/o públicas con la cuales la Caja tenga relaciones de negocios e inversiones.

*Por lo expuesto, persiste **el incumplimiento del artículo 26 de la Ley provincial Nº 834, actualmente sustituido por el artículo 15 de la Ley provincial Nº 1155**.*

***OBSERVACIONES SUSTANCIALES**:*

***Observación 9**: 'No consta el informe técnico emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, atinente al análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión planteada a fojas 1. Cabe destacar que la participación de la Sra. Alejandra G. SÁNCHEZ, Gcia. de Negocios e Inversiones, en el informe de preadjudicación obrante a fojas 42, no da cuenta de ello, sino que tiene por objeto el análisis de la oferta en relación a las condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones'.*

***Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)**: En primer lugar adelanta que no es el área que debe proporcionar los descargos, sin embargo manifiesta que '... la intervención personal de la Sra. Sánchez, en el informe de pre adjudicación, lo hizo como Agente de esta Caja, no como Gerente de Negocios e Inversiones, ya que no es función de esa gerencia hacer informes de pre adjudicación'.*

***Descargo de la Gerencia de Negocios e Inversiones (fs. 411)**: '… el informe de Pre adjudicación, lo realice como Agente de esta Caja, y no ejerciendo el rol de Gerente de Negocios e Inversiones. Me abstuve a informar sobre la única propuesta presentada. En forma posterior no se me remitió nuevamente el expediente para realizar un análisis pormenorizado de la inversión. No se me dio intervención alguna en el desarrollo y análisis del contrato'.*

***Análisis respuesta Observación Nº 9:** En atención a que la responsable de la Gerencia de Negocios e Inversiones manifiesta que no se le dio intervención para que efectuara el análisis de los criterios de seguridad y*

rentabilidad de la inversión, se reitera el ***incumplimiento del artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, sustituido por el artículo 14 de la Ley provincial Nº 1155****.*

Observación 10: *'Por otra parte, los valores acordados en el contrato, relativos al precio mensual de la locación (U$S 15.000,00) y al valor promedio de café ($31,00 equivalente a U$S 2), carecen de fuentes que los avalen y no surgen de los informes obrantes en las actuaciones.*

Asimismo, y considerando que la Caja, durante la duración del contrato -establecida en casi 20 años-, no va a recibir un valor mensual de alquiler en dinero, no queda claro cuál sería la rentabilidad que justificaría la operación, exigida en el artículo 38 de la Ley provincial Nº 834, que dispone que el activo del organismo debe invertirse de acuerdo a criterios de seguridad y rentabilidad'.

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Preliminarmente manifiesta que no es la Gerencia de Asuntos Jurídicos el área que debe proporcionar el descargo, sin embargo agrega: 'Los valores acordados en el contrato, son justamente pactados entre las partes y mientras no haya erogaciones de la Caja o se ocasione un perjuicio fiscal, queda en el ámbito contractual entre las partes. La Caja como ente autárquico tiene facultades suficientes para pactar un valor locativo determinado. Podrá estarse de acuerdo o no con el valor, pero mientras no se contradiga o incumpla norma alguna y no haya perjuicio fiscal, carece de fundamento cualquier cuestionamiento al respecto.*

Con relación al valor mensual del alquiler, la Caja recibió casi todo el canon locativo total en obras. La rentabilidad del negocio/operación esta en las obras efectuadas al resto del predio que no se alquiló, el valor agregado que

se generó al resto del edificio y siempre considerando que se lo alquiló en el estado de construcción que se lo compró.

La Caja justifica la seguridad y rentabilidad con el propio contrato de locación y los resultados que éste arroja. Debe recordarse que en ésta operación locativa, la Caja no invirtió dinero alguno, por ello a que criterios de seguridad y rentabilidad se supone que se refiere el TCP? Tales criterios deben observarse cuando se invierte conforme lo prevé el artículo 38 de la Ley Pcial. Nº 834'.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: '… Debe tenerse en cuenta en este punto, que con posterioridad a la emisión del Informe Legal Nº 16/2017 y de la observación a que contesta el Dr. TROITIÑO, se produjo la última tasación del inmueble tal como se encuentra en la actualidad (fs. 431/434) y que arroja un valor total de dólares estadounidenses doce millones (U$S 12.000.000).*

De lo dicho, puede que -recién ahora- sea factible ponderar que si el inmueble costó a la Caja casi la mitad de ese monto y que en los doscientos cuarenta (240) meses de la duración del contrato, a cuotas mensuales de quince mil dólares (U$S 15.000) en alquileres bonificados, el Ente devolvería sólo tres millones seiscientos mil dólares (U$S 3.600.000) en veinte años, por una inversión hecha de manera inicial.

Ahora bien, no obstante lo expuesto precedentemente, no dejo de encontrar justificada la observación hecha oportunamente ya que, aunque podamos conocer -insisto, recién ahora- la aparente rentabilidad del negocio para el Ente a través de una significativa revalorización del inmueble, no se conoce a ciencia cierta todavía la inversión realmente hecha por el contratista y, por sobre todo, que no se hayan formulado los mentados informes técnicos de

rentabilidad y análisis de mercado en forma previa a la celebración de los contratos, pues esa hubiera sido la forma adecuada a las normas legales vigentes en materia de contrataciones públicas, tal como ya fue desarrollado desde esta Secretaría Legal'.

Análisis respuesta Observación Nº 10: *En mi opinión, la incorporación del informe de tasación del inmueble a fs. 432/434* ***no subsana el reparo formulado,*** *por cuanto en éste se requería un informe fundado de los valores acordados en el contrato, relativos al precio mensual de la locación (U$S 15.000,00) y al valor promedio de café ($31,00 equivalente a U$S 2), en los* ***términos del artículo 38 de la Ley provincial Nº 834, sustituido por el artículo 24 de la Ley provincial Nº 1155.***

Observación 11.a): *'Se trasladan las conclusiones arribadas en los apartados E.3.a), b) y c) del Informe Técnico Nº 91/2017 (fs. 385/386), en el cual se efectúan observaciones técnicas referente a:*

a) En atención a la ausencia de documentación técnica que permita definir claramente el alcance de los trabajos incluídos en el ítem 'Refacción Integral de Fachadas y Veredas Calefaccionadas', (cantidades, calidades y precios), acordado en U$S 645.161,00, el Area Técnica efectuó sus propios cálculos, que arrojaron U$S 130.319,03, concluyendo que el rubro se habría sobrevaluado en U$S 514.841,97'.

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Preliminarmente manifiesta que no es el área que debe proporcionar el descargo, sin embargo agrega: 'a) De la misma forma, que fundamento técnico utilizó el área técnica del TCP para arribar a sus conclusiones? La consideración que se habría sobrevaluado el valor de las refacciones u obras, es*

una apreciación parcial y propia del TCP; en todo caso donde esta el perjuicio o daño de los bienes del Estado?

De todas formas, estimo conveniente requerir al locatario, que fue quien realizó las refacciones u obras, los valores, gastos y costos erogados en tales conceptos'.

***Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)**: '… Conclusión: Si bien el Sr. Presidente de la Caja Compensadora ha requerido a la Locataria la documentación que respalde el valor de los trabajos realizados en las mejoras, entre las cuales se encuentra esta porción de obra que nos ocupa, es decir la 'Refacción de Fachadas y Veredas', sólo se agregaron los Planos Conforme a Obra de fs. 400 a 403, por lo que se ajustaron los cómputos sobre la base de las dimensiones y superficies indicadas en ellos, concluyéndose que persiste una gran diferencia entre el valor ofertado por la actual Locataria (aceptado por la Caja Compensadora), y el que surge del análisis realizado desde ésta Área Técnica a partir de precios de trabajos similares de obra pública de la provincia ('Refuncionalización del Colegio José Martí').*

*El valor de las obras sería de **u$s154.408,06,** y la diferencia reconocida de más en la operación realizada, en esta oportunidad asciende a la suma de u$s490.752,94'.*

***Observación 11.b): 'Por** otra parte, sólo los trabajos de 'Ampliación de 242,22 m2' (U$S 363.330,00) y de 'Refacción Integral de Fachadas y Veredas Calefaccionadas' (U$S 130.319,03), que totalizan U$S 493.649,03, incorporaran un valor objetivo al inmueble (es decir, que no son específicos de la actividad comercial llevada a cabo por la locataria), no así la totalidad de los trabajos ofertados y convenidos en el contrato'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *'b) Que los trabajos de refacción y ampliación acordados contractualmente no sean específicos de la actividad comercial de la locataria, no es de incumbencia de esta Caja; tales obra fueron responsabilidad de la parte locataria. El valor agregado u objetivo del inmueble, más allá del agrado o no de los técnicos del TCP, es indiscutible; recuérdese el estado en que se alquilo el bien, así como los metros cuadrados que se ganaron y se registraron con tales obras'.*

Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)*: '… Conclusión: En ausencia de un descargo concreto, o de documentación que refute la conclusión realizada en el punto 'E.3.c' del Informe Técnico Nº 091/17, desde ésta área de control se ratifican los conceptos vertidos, destacándose que en el Contrato se excedió lo previsto en el en lo establecido en el punto '3.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA LOCACIÓN-ESTADO (5º párrafo)' de las Bases Particulares del Pliego de Bases y Condiciones, en el cual se establecen los trabajo a reconcer en concepto de canon locativo. Esos trabajos se calcularon en la suma de u$s517.738,06. La diferencia que surge entre ese monto y los u$s3.273.326 reconocidos en el contrato, sería en perjuicio de los intereses de la Caja Compensadora'.*

Observación 11.c)*: 'Asimismo, la superficie locada contemplada en los planos (2.754,17 m2), difiere de la indicada en el informe del Arq. FERNÁNDEZ, y de la acordada en el contrato suscripto (3.262 m2), arrojando una diferencia de 507,83 m2'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *'c) Esa diferencia obedece a los metros cuadrados que el locatario optimizó cerrando un espacio que se encontraba abierto e inutilizado, se refaccionó y agregó como metros cuadrados cubiertos y así fue registrado en los planos'.*

***Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)**: '… Conclusión: El descargo es formulado por el Gerente de Asuntos Jurídicos, quien no tiene incumbencias profesionales en la materia, y no respalda con documentación concreta sus dichos, los cuales no se sustentan de acuerdo al análisis realizado en el punto precedente.*

De la nueva documentación aportada surge que la Superficie objeto de la presente Locación Comercial es de 2.817,98 m2, existiendo una diferencia de 444,24 m2 en menos, respecto de la indicada en Contrato (3.262,22 m2)'.

***Observación 11.d)**: 'De acuerdo a los puntos precedentes, no se encuentra justificado el valor reconocido por la Caja a la firma 'Hard Rock Café SA' (U$S 3.273.326,00), ni el plazo en que se compensaría dicho monto (218 meses). Cabe destacar que, conforme a lo concluído por el Area Técnica, el monto que debería reconocerse asciende a U$S 493.649,03, compensables en 45 meses, considerando el plazo de gracia de 12 meses'.*

***Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): 'd) En el contrato no es necesario ni exigencia legal, justificar ni el valor ni el plazo reconocido. Lo supuestamente concluido por el área técnica del TCP tampoco demuestra justificativo alguno ni fue solicitado por esta Caja, es una opinión propia del TCP, de la cual se desconocen los parámetros utilizados para arribar a ciertas conclusiones.*

Reitero, no hay erogaciones efectuadas o perjuicio fiscal alguno que pueda atribuirse a esta Caja en la locación comercial que nos ocupa; ello de la misma manera que ocurrió con las locaciones a la Policía Federal Argentina y Superior Tribunal de Justicia de Tierra del Fuego, en cabeza del Juzgado

Electoral y Registro de la Propiedad Inmueble y por tantos años en que nunca el TCP requirió actuación alguna, mucho menos los cuestionó'.

***Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)**: '… Conclusión: El descargo es formulado por el Gerente de Asuntos Jurídicos, no aportó información o documentación que refute lo indicado en las conclusiones del Informe Técnico Nº 091/17, insistiendo y ratificando lo actuado.*

Se ratifica que no corresponde el reconocimiento de la totalidad de u$s3.273.326,00 en obras realizadas por la Locataria en concepto de alquileres, ya que:

a)Excede lo establecido en Pliegos.

b) Dichas mejoras no incorporan un valor objetivo al inmueble (el Informe de Tasación lo demuestra).

c) Al no ser una Obra Pública, no corresponde que esos trabajos sean abonados por el Estado Provincial, en este caso representado por la Caja Compensadora.

De acuerdo a los elementos aportados por el cuentadante y tenidos a la vista, corresponde reconocer el monto de u$s 517.738,06 indicando en la presente 'Conclusión' de lo analizado para la 'Observación Nº 11.b)', con el que se arriba a la cantidad de 35 (treinta y cinco) meses que, sumados a los 12 (doce) meses de gracia por la ejecución de las mejoras, se arriba a la cantidad de 47 (cuarenta y siete) meses que la Locataria podría encontrarse exenta del pago de los u$s 15.000 mensuales.

El contrato de Locación Comercial celebrado, establece en su Anexo I condiciones que lesionan los intereses de la Caja Compensadora, lo cual lo podría tornar nulo, salvo opinión superior en contrario'.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: '(...) Con relación a este punto, insisto en que una vez más la falta de informes técnicos de rentabilidad previos a la contratación, no pudo conocerse la relevancia que ha tenido en el plan de inversión, el valor real de los trabajos que realizaría la contratista o sólo se atribuyó entidad negocial a la revalorización que cobraría el inmueble a partir de tales obras, para las cuales la Caja en definitiva no aportaría en principio fondos ni asumiría riesgos. En todo caso, si se considera necesario, cabría una nueva evaluación de la situación a la luz de los nuevos elementos incorporados al Expediente'.*

Por otra parte, consta agregada copia fiel de la Nota Externa SP Nº 393/2017 CRPTDF, suscripta por el Presidente CRPTF Comisario Gral. (R) Orlando A. PEREZ GARRIDO y dirigida al Hard Rock Ushuaia SA (fs. 410), de fecha 06 de junio de 2017, en la que se acompaña copia del Acta de Constatación TCP Nº 007/2017. En la misiva se solicita la presentación del detalle de costos de la obra realizada en el edificio, en atención a las diferencias plasmadas por los auditores del Tribunal de Cuentas, en lo que respecta al monto de la inversión y el plazo de compensación. Asimismo, se incluye el siguiente párrafo: 'La negativa por parte del LOCATARIO a suministrar la documentación solicitada, obliga a esta Caja a realizar la valuación de la obra ejecutada por medio de organismos nacionales y/o provinciales para dar certeza de la inversión realizada en el edificio propiedad de este Organismo'.

***Análisis respuesta Observación Nº 11.a), 11.b), 11.c) y 11.d)**: Preliminarmente es dable destacar que el único descargo presentado fue formulado por el Dr. TROITIÑO, sin que se diera intervención a un profesional con incumbencia en la materia.*

Ahora bien, de acuerdo a lo concluido en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT. - y en base a la escasa documentación proporcionada en esta nueva oportunidad- en el ítem Refacción Integral de Fachadas y Veredas, ***persiste una diferencia de U$S 490.752,94, entre el valor acordado con la locataria por este rubro (U$S 645.161,00), y el arribado por el Área Técnica (U$S 154.408,06) -observación Nº 11.a)-****.*

Por otra parte, también en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT. se reiteró que, no corresponde el reconocimiento del monto total acordado en el contrato ***(U$S 3.273.326,00).*** *Así se indicó que debían considerarse sólo los valores atinentes a los trabajos detallados en el quinto párrafo del inciso 3- Estado de las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones. De acuerdo a los cálculos efectuados en el citado informe, estos trabajos arrojan un total de* ***U$S 517.738,06*** *(Ampliación 242,22 m2 U$S 363.330 y Refacción Integral de Fachadas y Veredas indicado en el párrafo anterior U$S 154.408,06).* ***En consecuencia, persiste una diferencia de U$S 2.755.587,94 que no corresponde que sea reconocida por la Caja. -observación Nº 11.b)-.***

En lo atinente a la superficie objeto de la locación, de acuerdo al análisis efectuado en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT., ***subsiste una discrepancia de 444,24 m2, entre lo reflejado en los planos y los enunciados en el contrato****. Así se indicó que de la nueva documentación aportada, surge que el espacio dispuesto a alquiler es de 2.817,98 m2, mientras que la indicada en Contrato es de 3.262,22 m2 -observación Nº 11.c)-*

Como corolario del nuevo análisis realizado en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT., se insiste en que no se encuentra justificado el monto total acordado en el contrato de ***U$S 3.273.326,00.*** *Como consecuencia de los escasos elementos obrantes en las actuaciones, y de acuerdo a los cálculos efectuados en el mentado informe, sólo deberían reconocerse trabajos por* ***U$S 517.738,06,*** *lo* ***que arroja una diferencia de U$S 2.755.587,94, que no corresponde que sea reconocida por la Caja****-observación Nº 11.d)-.*

Observación 12: *'Lo pactado en la cláusula décimo novena del contrato de locación, que estipula que el sellado de ley lo abona la locadora, no se condice con lo oportunamente establecido en la C.G. Nº 18-GASTOS DE SELLADO del P.B.yC. Por otra parte, incumple lo normado en el art. 100 de la Ley provincial Nº 834, el cual indica que los bienes del organismo se encuentran exentos de todo impuesto provincial'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *'En la cláusula décimo novena del contrato de locación comercial en cuestión, se cometió un error materia involuntario en oportunidad de tipear el mismo. Se debió establecer que el impuesto de sellos lo abona la parte locataria y no la parte locadora, de hecho, fue así; es decir, el impuesto de sellos correspondiente a la totalidad del canon locativo, fue debidamente abonado por la locataria; ello en razón que esta Caja está exenta de pagar tributos, conforme artículo 100 de la Ley Pcial Nº 834.*

El contrato se encuentra debidamente registrado en AREF, con el impuesto de sellado pago.

Esta Caja no efectuó ningún tipo de erogación respecto al pago del sellado de ley del contrato de locación comercial'.

Descargo de la Gerencia de Administración (fs. 407/409): *Manifiesta que la dependencia no tuvo ningún tipo de intervención en la gestión del expediente, y en relación al reparo propiamente dicho, informa que la Caja no efectuó ningún tipo de erogación relacionada al sellado de ley del contrato.*

Análisis respuesta Observación Nº 12: *Si bien fue informado por el referente de la Gerencia de Administración que el impuesto de sellos fue afrontado por la locataria, dado que la cláusula en cuestión del contrato de locación comercial no fue modificada,* ***subsiste el incumplimiento del artículo 100 de la Ley provincial Nº 834****, aunque en esta nueva oportunidad reviste el carácter de formal.*

REQUERIMIENTOS:

Requerimiento Nº 1: *'Se deberá brindar un informe pormenorizado por parte de la Gerencia Administrativa, atinente a las previsiones y registraciones contables y/o presupuestarias efectuadas por el ente auditado, con motivo de la suscripción del contrato de locación comercial obrante a fojas 51/55 y la obra ejecutada sobre el edificio locado, en concordancia con lo establecido en el artículo 24 de la Ley provincial Nº 834'.*

Descargo de la Gerencia de Administración (fs. 407/409)*: Manifiesta que la dependencia no tuvo ningún tipo de intervención en la gestión del expediente, tomando conocimiento del mismo recién en febrero de 2017, cuando fue solicitado por el Tribunal de Cuentas. En cuanto a lo requerido informa : '... esta Gerencia realizó consultas informales en la Dirección de Presupuesto a los fines de establecer los parámetros para la registración de las obligaciones que surgen del contrato de locación, y por la ejecución de la obra realizada por el Locador la que genera un incremento patrimonial a favor de esta Caja.*

Que en lo atinente a lo expresado por los Auditores Fiscales respecto a lo establecido en el Art. 24 de la Ley Provincial Nº 834, el contrato de locación comercial no ha generado para la Caja durante el año 2016 ningún tipo de movimiento financiero, por expresar el Artículo Primero un período de prórroga de 12 meses, equivalente al tiempo de ejecución de la obra, el cual finalizó el 31/03/2017.

A los fines de las registraciones contables y presupuestarias esta Caja debe:

a) incorporar el incremento patrimonial del edificio producto de las obras de refacciones efectuadas por el locador afectando el presupuesto de gastos en la partida Bienes de Uso, rubro Construcciones en Bienes de Dominio Público.

b) Dar de ALTA el pasivo generado por la obra realizada por el locador.

c) Devengar mensualmente y/o en forma anual el RECURSO por el valor del alquiler mensual que esta Caja debe percibir en concepto de canon mensual de acuerdo a lo establecido en el contrato de locación, disminuyendo el pasivo mencionado en el punto b).

A la fecha no se ha procedido a realizar la contabilización de los puntos a,b y c, debido a las discrepancias que surgen entre el valor de la obra según contrato y al valor certificado por los auditores del Tribunal de cuentas: (U$S 3.273.326,00 S/Contrato U$S 493.649,03 S/Area Técnica TCP)'.

***Análisis respuesta Requerimiento Nº 1**: El responsable de la Gerencia de Administración manifiesta que, conforme a los parámetros indicados por la Dirección de Presupuesto -en consultas informales-,*

correspondía efectuar en el ejercicio 2017 las registraciones presupuestarias de gastos e ingresos, así como asentar el pasivo resultante de la operación. No obstante ello, aclara que hasta la fecha de la respuesta (7 de junio de 2017), no se habían practicado tales registros, con motivo de las observaciones formuladas al valor acordado en el contrato por parte de este Órgano de Control.

Por otra parte, considerando que la única respuesta brindada es de hace más de un año; que el 31 de diciembre de 2017 operó el cierre del ejercicio económico 2017; y que este Tribunal de Cuentas dio tratamiento a la Cuenta General de Inversión, a través del dictado de la Resolución Plenaria Nº 160/2018 de fecha 28 de junio de 2018; se solicitaron los antecedentes del Informe Contable Nº 207/2018 Letra TCP-CRPTF de la Caja, descripto en el Anexo I del citado acto.

En el mencionado informe, suscripto el 26 de abril de 2018 por el Auditor Subrogante C.P. Fernando ABECASIS, se efectuó el análisis de la Cuenta del Ejercicio 2017 del organismo auditado, agregado a fojas 228/261 del Expte. TCP-SC Nº 57/2018 - 'S/CONTROL DE LA CUENTA DE INVERSIÓN 2017-CRPTDF-'. De la lectura del cuerpo del dictamen, así como de los anexos que lo conforman, se desprende la siguiente información:

En relación a la Ejecución Presupuestaria de Gastos al 31/12/17, se devengó en el inciso 4.2 Construcciones un monto de $8.638.858,02 -fs. 236 del Expte. TCP-SC Nº 57/2018-, el cual conforme a lo manifestado a fs. 343 del Expte. TCP-SC Nº 57/2018, guardaría relación con la Resolución Nº 411/2017 CRPTF del 08 de agosto de 2017. Esta ordenaría la imputación parcial de la obra efectuada por la empresa Hard Rock Ushuaia S.A. en la suma de U$S 493.649,03, equivalentes a $8.638.858,02.

En cuanto a la Ejecución Presupuestaria de Recursos al 31/12/17, dentro del rubro 1.2 Ingresos No Tributarios, se incluye el devengamiento de los alquileres del inmueble locado, por el período 01/04/17 a 31/12/17, a razón de U$S 15.000,00 mensuales. El auditor aclara que dicho ingreso recién comenzó a registrarse en el mes de agosto/2017-el cual incluyó el retroactivo de los meses de abril/17 a julio/17-, para luego continuar con la imputación mes a mes (fs. 237 y fs. 251 del Expte. TCP-SC Nº 57/2018). De acuerdo a las planillas obrantes en copia a fojas 212/225 del Expte. TCP-SC Nº 57/2018, relativas a la ejecución mensual de recursos, el monto imputado en el año 2017 habría ascendido a $2.340.000,00.

En lo atinente a las Condiciones de los Préstamos y de Colocaciones de Deuda al 31/12/17, dentro del rubro 'Otras Deudas', se incluye un monto de $6.280.858,02 correspondiente a alquileres a devengar del contrato de locación comercial con la firma Hard Rock SA. Dicho importe surge como diferencia entre el valor de 'Activación de obra edificio' por $8.638.858,03, y el importe de 'Alquileres Devengados 2017' por $ 2.358.000,00 (fs. 240 y 257 del Expte. TCP-SC Nº 57/2018).

*Como corolario de lo antes expuesto, se concluye que **el requerimiento fue parcialmente cumplimentado**, ya que si bien tomó intervención el Gerente de Administración, sólo se limitó a indicar el tipo de registraciones que debían efectuarse, sin que posteriormente comunicara lo resuelto por el ente, considerando que las actuaciones retornaron a la Caja, a su solicitud.*

No obstante ello, de acuerdo al análisis efectuado a la Cuenta General del Ejercicio 2017 por parte del Auditor Fiscal Subrogante C.P.

ABECASIS, se habrían imputado los recursos devengados en el año, de acuerdo a los términos del contrato. ***Asimismo, se habrían efectuado registraciones de gastos y deuda, aunque en ambos casos por un monto parcial****.*

Requerimiento Nº 2*: 'Se deberá informar por parte de la Gerencia Administrativa, lo acontecido con el impuesto de sellos del contrato de locación comercial, en razón de la inconsistencia observada entre las cláusulas del citado contrato y lo oportunamente establecido en el Pliego, así como lo normado en el art. 100 de la Ley Provincial Nº 834. A dicho efecto se requiere especificar, en cabeza de quién recayó el pago, y en caso de que éste fue afrontado por la Caja, se requiere adjuntar comprobante de pago, registraciones presupuestarias efectuadas a tal efecto, así como también si fueron iniciadas acciones tendientes al recupero de los fondos'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *Reitera lo esgrimido en la respuesta de la observación nº12, en la cual se explicitara que se cometió un error de tipeo en la cláusula décimo novena del contrato, y que el impuesto de sellos fue afrontado por la locataria.*

Descargo de la Gerencia de Administración (fs. 407/409)*: Informa que la Caja no efectuó ningún tipo de erogación relacionada al pago del sellado de ley del contrato de locación.*

Análisis respuesta Requerimiento Nº 2*: De acuerdo a lo indicado por los responsables de las Gerencias de Asuntos Jurídicos y de Administración, en que se informara que el impuesto de sellos del contrato de locación comercial fue afrontado por la locataria,* ***se concluye que el requerimiento fue cumplimentado.***

Requerimiento Nº 3: ***'****Conforme a la opinión vertida en el Informe Legal Nº 16/2017, debería exigirse a la locataria, la presentación de garantías*

suficientes en orden a salvaguardar los intereses del Estado, así como también la constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Estado'.

***Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)**: 'Oportunamente se acordó la locación comercial que nos ocupa sin necesidad de constituir garantías por parte de la locataria, en razón del cumplimiento/pago del canon locativo, en obras y por adelantado. De allí surgió la innecesidad de garantizar los pagos del alquiler.*

Para los contratos de locación comercial, donde la parte locadora es el Estado, carece de sentido exigir de la parte locataria, el certificado de proveedor del Estado, en razón que éste no provee nada al Estado, en su carácter de inquilino'.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: '... se podría decir al respecto, que no se trata de un contrato de locación típico. Sino que ha sido esa la figura contractual elegida para establecer la fórmula de devolución mensual de la inversión, mediante la bonificación de los alquileres. Con lo cual, las garantías sobre el pago de las cuotas mensuales, no tendrían mayor fundamento.*

Ahora bien, vale traer a colación que en el Informe Legal Nº 16/2017 Letra T.C.P-S.L. se expuso que respecto de la operación bajo análisis, no era aplicable en forma directa el régimen previsto por la Ley provincial Nº 1015, sin embargo resulta de Administración diligente exigir garantías suficientes en orden a salvaguardar los intereses del Estado, cualquiera sea la figura contractual de que se trate.

En ese mismo Informe, se dijo también que lo mismo cabría predicar sobre la inscripción en el Registro PROTDF, puesto que de ese modo se

prevendría que el locatario no encuadre en los supuesto de deudores del Estado y demás casos de prohibición para contratar con éste'.

Análisis respuesta Requerimiento Nº 3: *El* ***requerimiento no fue cumplimentado****, por cuanto el cuentadante sostiene que no es necesaria la constitución de garantías por parte de la locadora, como así tampoco la presentación del certificado de inscripción en el Registro PROTDF.*

Requerimiento Nº 4: *'En cuanto a lo indicado en la última parte de la cláusula segunda del contrato, que estipula '...la locataria podrá resolver el presente contrato de locación comercial en cualquier momento, con la condición de comunicación fehaciente a la otra parte', deberá considerarse lo indicado en el Informe Legal Nº 16/2017, cuya parte pertinente reza: '... al estar involucrado el interés público ante la eventualidad de una rescisión anticipada por parte del locatario, el convenio debería modificarse en este punto o, de resolverse la rescisión del contrato por parte de la locataria, deberá respetarse la pauta del artículo 1221 del CCCN. En cuanto a la posibilidad de rescisión por parte de la Caja, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 1219 CCCN, que prevé los supuestos en que el locador puede rescindir el contrato por causales imputables al locatario, pero no se prevé la posibilidad de rescisión anticipada por parte del locador sin causa, como sí se prevé del locatario, en el artículo 1121 CCCN'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)*: 'La facultad de rescisión anticipada por parte de la locataria está establecida en el artículo 1221 del C.C.C.N. y por ello esta así en el contrato de locación comercial.*

La resolución anticipada del contrato por parte del locador esta establecida en el artículo 1219 del mismo cuerpo legal y, cualquiera de las

conductas allí mencionadas y otras más enunciadas en el propio contrato, facultan al locador a rescindir el mismo en el momento que así lo considere.

La cuestión radica en la resolución anticipada sin causa, el C.C.C.N. prevé la del locatario, pero para el locador, establece causas, motivos que éste debe tener en cuenta para ello. La voluntad arbitraria o sin causa del Estado como locador, en una resolución anticipada, sin motivo alguno generaría una indemnización innecesaria al locatario, conllevando un evidente perjuicio fiscal'.

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: '(...) En ese contexto, entiendo que el Ente se aviene a las observaciones formuladas e, independientemente de que no modifique la cláusula, asume que no podrá proceder lisa y llanamente a la rescisión unilateral sin causa del contrato, sin asumir las eventuales indemnizaciones por tal circunstancia'.*

***Análisis respuesta Requerimiento Nº 4:** De acuerdo a la opinión vertida en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL, **se da por cumplimentado el requerimiento**, sin perjuicio de que entiendo que sería más conveniente la readecuación de la cláusula en cuestión.*

***Requerimiento Nº 5:** 'Se deberá acompañar la documentación técnica de la obra, detallada en el apartado E.2 del Informe Técnico Nº 91/2017 (fs. 385 vuelta), así como exigir a la locadora la entrega de los planos digitalizados, conforme a lo expresado en el apartado C.c.2. del mismo informe (fs. 381 vuelta)'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *'Deberá solicitarse al locatario dicha documentación y entregar, conforme requerido los planos de forma digitalizada'.*

Por otra parte, consta agregada copia fiel de la Nota Externa SP Nº 393/2017 CRPTDF, suscripta por el Presidente CRPTF Comisario Gral. (R) Orlando A. PEREZ GARRIDO y dirigida al Hard Rock Ushuaia SA (fs. 410), por la cual se acompaña copia del Acta de Constatación TCP Nº 007/2017, y se solicita la documentación detallada en el requerimiento Nº 5.

Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)*: '… Conclusión: El requerimiento fue cumplido en una mínima parte (1 de 6 puntos solicitados), y con documentación que no refleja la realidad en el sector de Veredas, que es donde se hicieron parte de las obras de las que la Caja Compensadora se hizo cargo económicamente a través del reconocimiento de dichos montos en compensación por el pago de alquileres. Debido a ello le corresponde la obligación de exigir a la Locataria que dichos trabajos se ejecuten de acuerdo a lo comprometido en planos, cumpliendo las normas vigentes (se encuentran en la vía pública) y de acuerdo a las reglas del arte'.*

Análisis respuesta Requerimiento Nº 5*: Conforme a lo dictaminado en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT,* ***el requerimiento fue cumplimentado en una mínima parte.***

Requerimiento Nº 6: *'Se solicita informar lo requerido en el apartado E.3.d) del Informe Técnico Nº 91/2017 (fs. 385 vuelta), en relación al uso que se dará al local comercial ubicado sobre calle San Martín, individualizado como "02 Local Comercial" en el plano de fojas 337'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 406/407): *'Deberá solicitarse dicha información al locatario, en razón que esta Caja no la posee'.*

Por otra parte, consta agregada copia fiel de la Nota Externa SP Nº 393/2017 CRPTDF, suscripta por el Presidente CRPTF Comisario Gral. (R) Orlando A. PEREZ GARRIDO y dirigida al Hard Rock Ushuaia SA (fs. 410), por la cual se acompaña copia del Acta de Constatación TCP Nº 007/2017, y solicita la documentación detallada en el requerimiento Nº 6.

Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)*: '… Conclusión: El requerimiento no fue cumplido'.*

Análisis respuesta Requerimiento Nº 6*: En concordancia con lo informado en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT,* ***el requerimiento no fue cumplimentado.***

Requerimiento Nº 7*: 'Conforme a las consideraciones vertidas en el apartado E.4.a) y b) del Informe Técnico Nº 91/2017, se deberá exigir a la locataria la reparación y ejecución de la vereda municipal, de acuerdo a las reglas del arte y a las normas vigentes (Ordenanza Municipal Nº 3005), así como su apego a las normas en materia de cartelería exterior'.*

Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)*: 'Tal exigencia cae por tierra, primero porque ello fue debidamente cumplimentado, además está convenido en el contrato de locación comercial. Respecto a la exigencia de apego a ciertas ordenanzas municipales, si bien puede solicitarse ello al inquilino, cabe aclarar que es de su exclusiva responsabilidad el cumplimiento a toda norma municipal, provincial o nacional; en cuanto al desarrollo y ejercicio de su actividad comercial.*

Este Organismo Previsional no responde ni solidaria ni mancomunadamente por las irregularidades o incumplimientos a las normas en que pudiere incurrir el locatario. Las responsabilidades se encuentran establecidas en los cuerpos normativos generales y en particular en el contrato de locación comercial'.

***Conclusión Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT (fs. 416/423)**: '...Conclusión: El requerimiento no fue cumplido: persiste la diferencia entre lo declarado en planos (en base a lo cual se aprobaron los mismos), y no se incorporaron los planos digitalizados comprometidos en la oferta'.*

***Análisis efectuado en el Informe Legal Nº 80/2018 TCP-SL (fs. 441/450)**: '... Al respecto, resulta de especial relevancia remarcar que tanto en el pliego de bases y condiciones (fs. 31) como en la propuesta presentada por la firma Hard Rock Ushuaia S.A., en su punto q) (fs. 24) y en la cláusula primera del contrato de locación comercial obrante a fojas 51/55, se ha fijado la obligación de la locataria de construir las veredas en todo el perímetro del edificio.*

En cuanto a la instalación de cartelería que pudiera estar en contra de normativa local de edificación o generar riesgos de algún tipo, es de público y notorio conocimiento que han tomado intervención las autoridades municipales competentes de policía administrativa en la materia, cuyos resultados escapan a la esfera de incumbencia de esta Secretaría Legal'.

***Análisis respuesta Requerimiento Nº 7**: De acuerdo a lo concluído en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT, **el requerimiento no fue cumplimentado** (…)*

III.b) Incumplimientos normativos

Como corolario de lo expuesto en el capítulo precedente, se concluye que aún persisten los siguientes apartamientos normativos:

***Formales**:*

✔*Código Civil y Comercial de la Nación artículo 1512 -observación nº 3.c)-;*

✔*Ley provincial Nº 141 artículo 99 inciso b -observaciones nº 2, nº 7.a), nº 7.b) y 7.c)-;*

✔*Ley provincial Nº 141 artículo 99 incisos b y c, y artículo 51 inciso a -observaciones nº 6.a) y nº 6.b)-;*

✔*Ley provincial Nº 834 artículo 26, sustituído por el artículo 15 de la Ley provincial Nº 1155, en relación a la intervención de la Auditoría Interna -observación nº 8-;*

✔*Ley provincial Nº 834 artículo 100, referida a la exención de impuestos provinciales de los bienes del organismo-observación nº 12-;*

✔*Pliego de Bases y Condiciones, Cláusulas Generales Nº 10 inciso 10.4 y Nº 12 inciso 12.1, atinentes a la información y documentación de la solvencia económica, financiera y técnico/profesional de la empresa y de la experiencia y antecedentes en la constitución, desarrollo y participación de unidades de negocios del oferente -observación nº 3.b-;*

✔*Pliego de Bases y Condiciones, Cláusula General Nº 11, incisos 11.2 y 11.8, relativa a la documentación exigida con la presentación de la oferta-observación nº 3.a-;*

✔*Pliego de Bases y Condiciones, Cláusula General Nº 12, incisos 12.1 y 12.3, relativas a la solicitud de información y documentación al oferente por parte de la Comisión de Preadjudicación, y ausencia del análisis efectuado por ésta -observaciones nº 4.a) y 4.b)-.*

***Sustanciales**:*

✔*Ley provincial Nº 834 artículo 38, sustituído por el artículo 24 de la Ley provincial Nº 1155, atinente al análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión efectuada -observaciones nº 10, 11.a), 11.b), 11.c) y 11.d)-;*

✔*Ley provincial Nº 834 artículo 38 inciso m), sustituído por idéntico inciso del artículo 24 de la Ley provincial Nº 1155, relativo al cumplimiento del límite allí establecido, para este tipo de inversiones -observación nº 5-;*

✔*Ley provincial Nº 834 artículo 25, sustituido por el artículo 14 de la Ley provincial Nº 1155, referente a la ausencia de informe técnico fundado emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones-observaciones nº 9, 11.a), 11.b), 11.c) y 11.d)-".*

Que a su vez, en lo que concierne a agentes y funcionarios responsables de dichos apartamientos, la Auditora Fiscal señaló lo siguiente: "*Si bien se verifica que fue el ex-Presidente del ente quien impulsó el trámite de las actuaciones, la propuesta contó con la aprobación del ex Vicepresidente y de los miembros que conformaban el anterior Directorio, según consta en el Acta Nº 159 (fs. 43). En consecuencia, también dichas autoridades son responsables de los incumplimientos antes descriptos, en atención a las funciones establecidas en la Ley provincial Nº 834 artículo 19 y Ley provincial Nº 1155 artículos 8 y 10. Las personas que ocuparon dichos cargos fueron:*

✔*Ex-Presidente: Comisario Mayor (R), Dardo ESTEFO;*

✔*Ex-Vicepresidente, Comisario General (R) Miguel Osvaldo PICONE;*

✔*Miembros que integraban el anterior Directorio: Comisario General Dino Alberto MANETTI; Suboficial Mayor, Héctor Miranda y Suboficial Mayor Pedro DIAZ.*

Ello, sumado a la falta de participación en el trámite de áreas fundamentales del ente, como ser las Gerencias de Administración, de Negocios e Inversiones y de la Auditoría Interna, trajo aparejado que los incumplimientos descriptos en el apartado precedente, recaigan principalmente en quien se desempeñaba en la Presidencia.

✔Ex-Presidente: Comisario Mayor (R), Dardo ESTEFO, en particular por lo siguiente:

observación nº 2, por ser firmante de la Resolución Nº 93/2016 CRPTF que aprobó el Pliego de Bases y Condiciones;

observación nº 3.a), por no exigir la documentación requerida en oportunidad de la apertura de ofertas;

observación nº 5, por no acreditar el cumplimiento del límite impuesto al menú del inversiones del ente;

observaciones nº 10, nº 11.a), nº 11.b), nº 11.c) y nº 11.d), por omitir el análisis de la seguridad y rentabilidad de la inversión, y no justificar el precio de alquiler mensual, plazo y monto contractual pactado;

observaciones nº 6.a) y nº 6.b), por refrendar la Resolución Nº 165/2016 C.R.P.T.F. que resolvió la adjudicación a la firma Hard Rock Ushuaia S.A;

observaciones nº 3.c), nº 7.a), nº 7.b), nº 7.c) y nº 12, por suscribir el contrato de locación comercial;

observación nº 8, por omitir la intervención a la Auditoría Interna;

observación nº 9, por no dar intervención a la Gerencia de Negocios e Inversiones.

Además de lo señalado en los párrafos anteriores, a criterio de la suscripta, también serían responsables la Sra. Alejandra G. SÁNCHEZ, Sra. Noelia P. SILVA SCALERA y Sra. Paola Vanesa MANCILLA, por las

observaciones nº 3.b), nº 4.a) y nº 4.b), en razón de ser quienes suscribieron el Informe de Preadjudicación de fs. 42 (...)".

Que más adelante, sugirió medidas de mejor proveer, atinentes a solicitar una nueva intervención del Área Técnica y Secretaría Legal y formular nuevos requerimientos de información a las actuales autoridades del organismo auditado; indicando por último, en relación a la existencia de un presunto perjuicio fiscal, lo siguiente: *"En primer lugar, corresponde mencionar que el monto acordado en el contrato de* ***U$S 3.273.326,00****, de acuerdo a las cláusulas contenidas en su Anexo I 'Obras a realizar en la propiedad locada', se encuentra conformado por dos ítems, relativos a la construcción de obra nueva (U$S 2.628.165,00) y de remodelación y fachadas (U$S 645.161,00).*

Sin embargo, no se incorpora un cómputo y presupuesto de la obra - calidades, cantidades y precios-, ni fueron distinguidos los trabajos que sumaron un valor objetivo al inmueble, de aquellos que fueron sólo necesarios para el desarrollo de la actividad particular de la locadora. Ello, sumado a la ausencia de documentación técnica, derivó a que fuera el Área Técnica de este Tribunal de Cuentas, quien efectuara sus propios cálculos para analizar la razonabilidad del monto acordado, acudiendo a dicho efecto, a precios contratados en una obra pública tomada como referencia.

En un primer análisis, fue indicado en el Informe Técnico Nº 091/2017 TCP-SC-AT, que sólo debían reconocerse trabajos por ***U$S 493.649,03****. En una segunda instancia y con motivo de la presentación de nueva documental, en el Informe Técnico Nº 188/2017 TCP-SC-AT se concluyó en el reconocimiento de los trabajos por* ***U$S 517.738,06.*** *Si se considera este último importe,* ***existe una diferencia de U$S 2.755.587,94 no justificada****,* ***respecto del monto contratado*** (...)

Ahora bien, ***los valores considerados por el Área Técnica, son precios referenciales, por lo que en mi opinión, no es posible concluir en esta instancia sobre la existencia o no de perjuicio fiscal****. Al respecto, entiendo que debería intimarse a las actuales autoridades de la Caja, a que exijan a la firma Hard Rock Ushuaia S.A., a presentar la información y documentación faltante, con el propósito de que el Área Técnica pueda contar con todos los elementos para emitir una nueva opinión. En oportunidad de dicho análisis, también deberían considerarse el dictamen de valor de fs. 427/428 y el informe de tasación de fs. 432/434, incorporados con posterioridad a la intervención de la mencionada área.*

Por último, es dable destacar el dispar temperamento adoptado por la Caja Previsional, por cuanto si bien presentó descargos cuestionando los valores consignados en los informes técnicos -sin la intervención de un profesional en la materia ni brindar mayores fundamentos-, el ente habría utilizado estos mismos montos discutidos, a efectos de la registración del gasto de la obra y del pasivo resultante de la misma, sin que se consideraran los importes convenidos en el contrato (...)".

Que a través de la Nota Nº 485/2018 Letra: C.R.P.T.F. -fs. 477- el entonces Presidente del Ente, Crio. Gral. Orlando A. PÉREZ GARRIDO informó que en reunión de Directorio se resolvió que se requeriría a este Tribunal de Cuentas la realización de una "*nueva auditoría de obra del edificio*", con el propósito de determinar la inversión realizada por la empresa locataria Hard Rock Ushuaia S.A. "(…) *para contrastarla con el período de alquiler oportunamente celebrado entre las partes, el cual se extiende hasta el año 2036* (...)".

Que por medio de la Resolución Plenaria Nº 205/2018 emitida en el marco del Expediente Nº 190/2018 Letra: T.C.P.-S.P., se dispuso el inicio de una Auditoría cuyo objeto según lo expresado en su artículo 1° fue analizar: "(...) *el stock de inversiones al 31 de diciembre de 2017, incluyendo en su plan la verificación del origen de cada una de ellas, operatoria, rentabilidad y la correlación con el fin para el cual fue creada la caja".*

Que tomando en consideración la vinculación existente entre la Auditoría aludida y el contrato tramitado en el Expediente del Visto, toda vez que el inmueble ubicado en calle San Martín y 25 de Mayo de la ciudad de Ushuaia, forma parte del stock de inversiones de la C.R.P.T.F., mediante Informe Contable Nº 514/2018 Letra: T.C.P.-G.E.A. Haberes -fs. 481/483- se expresó lo siguiente: "(…) *Como ya se expusiera en el apartado III.e) del Informe Contable Nº 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes, la ausencia de documentación técnica y de antecedentes en el Expte Nº 066/2016-C.R.P.T.F., derivó en que fuera el Área Técnica de este Tribunal de Cuentas, quien efectuara sus propios cálculos para analizar la razonabilidad del monto pactado, acudiendo a dicho efecto, a precios contratados en una obra pública tomada como referencia.*

Sin embargo, y contrariamente a lo manifestado por el Presidente del Ente, Crio. Gral. Orlando A. PÉREZ GARRIDO, esa labor no tuvo por objeto 'certificar el valor de la obra', sino que reiteramos, fueron elaborados ante la falta de documentación disponible (pese a los reiterados reclamos de información por parte de este Tribunal de Cuentas), y sólo a los efectos de analizar la razonabilidad del monto contratado.

Cabe destacar que lo solicitado por el cuentadante, además de escapar a la incumbencia profesional de los suscriptos, debió efectuarse durante la ejecución de la obra, siendo responsables de ello, el ente y la firma contratada. Al respecto, excepto por la nota agregada a fojas 410, no obran constancias de

solicitudes ni intimaciones al locatario Hard Rock Ushuaia S.A., quien ejecutó la obra en cuestión.

Asimismo, del relevamiento del expediente Letra: C.R.P.T.F. Nº 208/2018 caratulado 'S/CIERRE CUENTA GENERAL DEL EJERCICIO 2017', considerado como antecedente para el inicio de los trabajos de la auditoría, se tomó conocimiento de la existencia del contrato de locación de servicios, suscripto con el Arquitecto Jorge COFRECES, el 04 de octubre de 2017 y por el término de seis (6) meses (fs. 479/480). Dicho profesional se desempeñaría como Asesor Técnico del Directorio para 'prestar asistencia y asesoramiento como Arquitecto en materia de inversiones de carácter inmobiliario, incluyendo análisis de proyectos y auditoría de los mismos, actuar como representante de LA CAJA durante la ejecución de obras realizadas por terceros y ante Organismos Públicos durante la gestión de trámites relacionados con obras, inspecciones de obra que realice LA CAJA, dar conforme de certificados de obra, confección de informes de su competencia técnica que requiera el Directorio...'.

En nuestra opinión, debería continuarse el trámite del Expte. Nº 066/2016-C.R.P.T.F. en el marco del Control Posterior (Resolución Plenaria Nº 122/2018), y por cuerda separada del Expte Nº 190/2018-Letra: TCP-SP. Cabe destacar que en la instancia en que se emitió el Informe Contable Nº 387/2018, no pudo concluirse sobre la existencia o no de perjuicio fiscal.

En dicho marco, deberían adoptarse las medidas propuestas en el apartado III.d) del Informe Contable Nº 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes, atinentes a una nueva intervención del Área Técnica y Secretaría Legal del Tribunal de Cuentas, para luego formular a las actuales autoridades del

ente, los requerimientos de información que resulten necesarios para la culminación del análisis (...)".

Que a su vez, mediante Informe Técnico Nº 206/2018 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T Control Posterior, obrante a fs. 485/491, se analizó la documentación aportada por el cuentadante y se meritúo su incidencia en relación con las conclusiones vertidas en los Informes Técnicos precedentes Nº 091/2017 y Nº 188/2017, en los siguientes términos: "(…) ***a) Dictamen de Valor del Tribunal de Tasaciones de la Nación:***

El mismo asigna un valor al inmueble (terreno más edificación) en la suma de $126.800.000, correspondiente a la fecha de la reunión en la que habrían tomado vista del mismo, indicada que fuera el 13/09/2017 (algo más de un año atrás).

En esa fecha, el valor de la moneda dólar era de $17,25 según el sitio web del Banco de la Nación Argentina, lo cual ubica el valor asignado en la suma de ***u$s7.350.724,64.***

El Dictamen de Valor no establece el precio de la construcción existente en el terreno, ni tampoco el monto de las obras realizadas por el Locatario Hard Rock Ushuaia como parte de pago del canon de alquiler, lo cual es el objeto de análisis de las presentes actuaciones. Debido a ello, no aporta información que sirva para tales fines (…)

b) Informe de Tasación de IWOKA PROPIEDADES - Martillero Público y Corredor Inmobiliario Gabriel Alejandro MARTÍNEZ:

Antecedentes

En primer lugar, se recuerda que este es el tercer Informe de Tasación de esa firma, incorporado en las actuaciones:

18/11/2016 – u$s 7.855.000: Obra de la Empresa Hard Rock Ushuaia en ejecución (fs. 367).

26/12/2016 – u$s 9.000.000: *Obra de la Empresa Hard Rock Ushuaia ya concluida (fs. 365)*

15/02/2018 – ***u$s 12.536.210****:* *Obra de la Empresa Hard Rock Ushuaia ya concluida (fs. 434)*

De los Informes de Tasación en general

En segundo lugar, se aclara que los Informes de Tasación son instrumentos de valoración, en este caso de un inmueble, elaborados sobre la base de metodologías técnicas que también contemplan la incidencia del mercado en los cálculos. Es decir que arriban a valores que no son estáticos y varían con el tiempo, tanto por la depreciación que sufren los edificios por el paso del tiempo, como por las alteraciones en el mercado inmobiliario. Esa podría ser una razón por la que los dos últimos Informes de Tasación, que tienen una diferencia de 14 (catorce) meses aproximadamente entre uno y otro, presentan diferencias (el último es casi un 40% superior) a pesar de que ambos fueron elaborados luego de la realización de las Mejoras por parte de la Locataria, y no surge de los mismos que se hayan ejecutado más obras que incidan en su valor.

Debido a ello, ésta no sería la metodología apropiada para determinar el gasto realizado por la Locataria en un momento en particular. Sí sería un instrumento válido para analizar la evolución de las inversiones de la Caja Compensadora, por ejemplo en el marco del expediente TCP Nº 190/18, que dispuso una Auditoría Externa de Inversiones.

Del último Informe de Tasación de IWOKA PROPIEDADES

Analizando el mismo se verifica que el profesional responsable de su elaboración asignó los siguientes valores a las distintas partes que componen el valor del inmueble, a saber:

u$s 1.385.124,00 Terreno

u$s 7.901.086,00 Edificación Existente (1)

u$s 3.250.000,00 Mejoras (obras ejecutadas por la Locataria)

***u$s 12.536.210,00** Total (2)*

(1) A criterio de quien suscribe, en el Informe de Tasación se aplicó una depreciación de sólo el 10%, lo cual no refleja la realidad de que el edificio se encontraba en un porcentaje de ejecución del 50% aproximadamente, de acuerdo a los Informes realizados por el Arq. Celso FERNÁNDEZ (profesional contratado por la Caja Compensadora en el proceso de llevarse a cabo la adquisición del Inmueble y durante la Locación del mismo), y a las constataciones hechas desde este Tribunal de Cuentas al momento de la adquisición del inmueble.

(2) La suma de los tres conceptos arriba a u$s 12.750.570,00, difiriendo con el valor informado a fs. 434 (...)

Mejoras:

Entiendo que la parte del Informe de Tasación que amerita ser considerada en esta instancia, es la correspondiente a la valoración de las Mejoras (obras ejecutadas por la Locataria Hard Rock Ushuaia), las cuales son el objeto de análisis de las presentes actuaciones, ya que son las que se han compensado con el canon locativo.

Entre el tercer y sexto párrafo de la foja 433 el Tasador describe y valoriza dichas Mejoras. En el Informe se describen los trabajos o '...mejoras...

de carácter estructural del edificio en sí...' (párrafo cuarto), y '...mejoras necesarias para el funcionamiento de la franquicia...' (párrafo quinto).

En el último párrafo el Tasador informa que '...En base a los ***informes obtenidos...'*** *(lo resaltado es propio) el valor de las Mejoras asciende a la suma de* ***u$s3.500.000****.*

Surge de todo lo analizado que:

1.*El Tasador contaría con Informes (informes obtenidos) que detallan cuáles son los trabajos que se clasifican en Mejoras Estructurales y Mejoras para la Franquicia.*

2.*Dichos Informes nunca fueron incorporados al expediente, a pesar de los numerosos pedidos realizados desde este órgano de control externo a las autoridades de la Caja Compensadora.*

3.*Sobre la base de los mismos, el profesional Tasador arriba a la suma de u$s3.500.000, que incluiría a ambos tipos de Mejoras, las Estructurales y las destinadas a la Franquicia.*

4.*No se discriminó en el Informe de Tasación el valor de cada tipo de Mejora.*

c) Nota de la Caja Compensadora solicitando Nueva Auditoría de Obra: (...)

El pedido del Sr. Presidente de la Caja Compensadora se fundamenta por un lado en el hecho de que al momento de la elaboración del Informe Técnico Nº 091/17 por parte de quien suscribe, faltaba incorporarse documentación al expediente y culminarse obras por parte de la Locataria.

Aclaración y determinación del alcance de la tarea de control: (...)

Se debe aclarar que desde esta Área Técnica perteneciente a un órgano de control externo como el Tribunal de Cuentas de la Provincia, se realiza el control o auditoría de obras, en términos de verificación de documentación elaborada por los cuentadantes y su correspondencia en la medida de lo posible con la contraprestación. Es decir que se controlan ***gastos ejecutados****, no se realizan* ***valuaciones*** *de obras o inmuebles.*

(...) *en este caso se han elaborado* ***cálculos referenciales*** *a los efectos de tener un orden de magnitud sobre la razonabilidad de la operación realizada por la Caja Compensadora* (...)

d) Contrato de Locación de Servicios con Profesional Arquitecto:

(…) *otorga facultades suficientes para realizar la tarea de verificación y asesoramiento técnico en las obras realizadas por la Locataria en el inmueble, las cuales son objeto de control por parte de ésta Área Técnica.*

No se aportó en el expediente información que acredite si el profesional ha realizado esas verificaciones o no.

2. En relación al estado de las veredas y la cartelería, mencionado en el segundo punto del apartado 'Requerir al Área Técnica del Tribunal de Cuentas' del Informe Contable Nº 387/18, en fecha 02/10/2018 se realizó una visita al lugar y se tomaron fotografías. Se verificó que las veredas se encuentran en idéntica situación a la informada hace más de un año atrás. Incluso se encuentra presente todavía el Cartel Publicitario (guitarra), que fue objeto de denuncias por incumplir las normas vigentes (...)

En las distintas intervenciones desde ésta Área Técnica se informó sobre la posible no correspondencia de la operación comercial realizada, en los términos en que se está llevando a cabo, por lo que entiendo que ***corresponde*** *que las* ***Áreas Contables y Legales*** *de éste organismo* ***se expidan*** *sobre el tema".*

Que conforme lo solicitado en los Informes Contables N° 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes y N° 514/2018 Letra: T.C.P.-G.E.A. Haberes, por Nota Interna N° 2184/18 Letra: T.C.P.-S.C. -fs. 508- el Auditor Fiscal entonces a cargo de la Secretaría Contable, C.P. David Ricardo BEHRENS, remitió las actuaciones del Visto a la Secretaría Legal, emitiéndose en consecuencia el Informe Legal Nº 151/2018 Letra: T.C.P.-C.A., incorporado a fs. 509/511, cuyo objeto fue analizar si se encontrarían dados los presupuestos necesarios para la configuración de la prescripción prevista en el artículo 75 de la Ley provincial N° 50.

Que sobre el particular, se indicó lo siguiente: "(...) *según se desprende del artículo 75 de la Ley provincial N° 50, el cómputo de la prescripción se encontraría ligado a la generación de un daño patrimonial al erario público.*

Ahora bien, atento a lo expresado en Informe Contable N° 387/2018 Letra: T.C.P.- Deleg. Audit. Haberes, en la actualidad este daño no estaría acreditado, por lo que no se encontrarían configurados los elementos determinantes de la prescripción.

En consecuencia, recién con la materialización efectiva del daño patrimonial al Estado, comenzaría a correr el cómputo previsto en la Ley provincial N° 50 (...)".

Que luego, por medio de la Nota Interna Nº 2637/2018 Letra: T.C.P.-S.C. -fs. 532/533- el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN, se dirigió al Vocal de Auditoría, C.P.N. Hugo S. PANI a efectos de que tome conocimiento del estado de las actuaciones y detallarle la

documentación que -habiendo sido requerida por este Organismo en diversas oportunidades- aún no había sido incorporada; lo que motivó que, mediante Nota Nº 2631/2018 Letra: T.C.P.-V.A. de fs. 534, el señor Vocal de Auditoría intimase al entonces Presidente de la C.R.P.T.F. a dar cumplimiento con lo oportunamente requerido.

Que seguidamente, a fojas 535/559, 561/564 y 570/573 luce incorporada la documentación que por consiguiente remitió el entonces Presidente de la C.R.P.T.F. y que fuera analizada mediante Nota Interna Nº 2806/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes -fs. 565- y por los Informes Técnicos Letra: T.C.P.-S.C.-A.T., Nº 1/2019 -fs. 567/568- y Nº 25/2019 -fs. 576-.

Que en sendas instancias, se indicó que la documentación aportada no cumplimentó lo requerido en los incisos a) b) y c) de la Nota Interna Nº 2637/18 Letra: TCP-SC, referidos al cómputo y presupuesto de la totalidad de los trabajos acordados por la suma de tres millones doscientos setenta y tres mil trescientos veintiséis dólares estadounidenses (u$s 3.273.326) con detalle de cantidades, calidades y precios, distinguiendo los que sumaron un valor objetivo al inmueble de aquellos que fueron necesarios únicamente para el desarrollo de la actividad comercial del locatario; a la presentación de documentación técnica de obra; y la acreditación de la inscripción en el Registro de Proveedores del Estado y presentación de Garantías contractuales.

Que por consiguiente, el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN elevó el Expediente del Visto al Vocal de Audioría, C.P.N. Hugo S. PANI, recomendando salvo mejor y elevado criterio, la intervención de la Secretaría Legal de este Organismo respecto del temperamento a seguir, toda vez que no se había podido acreditar el valor total de las mejoras

estructurales del inmueble, lo que impactaba significativamente sobre el canon mensual a compensarse en la contratación bajo análisis.

Que siguiendo esa línea, tomó nueva intervención la Secretaría Legal, mediante la emisión del Informe Legal Nº 60/2019 Letra: T.C.P.-C.A. -fs. 580/588- cuyo análisis reza: "(…) *es dable tener presente las siguientes consideraciones.*

El Arquitecto de la Caja, Celso FERNÁNDEZ, indicó que las unidades funcionales a alquilar totalizaban una superficie de 3262 m2, de las que 738 m2 correspondían a la ampliación, ello conforme plano de modificación.

A su vez, el Pliego de Bases y Condiciones dispuso que las unidades totalizan una cantidad de 2524 m2, estableciendo más adelante que la superficie cubierta y sin terminar es de 3262 m2, de los que 738 m2 corresponden a obra nueva, donde se le agregan a la planta baja como obra nueva, la cantidad de 242,22 m2 y espacios comunes.

La propuesta del Hard Rock menciona que la cantidad de metros cuadrados, según proyecto de remodelación integral es de 3018,78 m2, incluyendo los espacios comunes.

Además, el contrato -en concordancia con el Pliego- establece que las unidades funcionales ascienden a la cantidad de 2524 m2, que las unidades funcionales totalizan una superficie cubierta y sin terminar de 3262 m2 y que la diferencia de 738 m2 corresponde a la ampliación, siendo que esta tiene que ser terminada en su totalidad y conjunto con la obra de las unidades funcionales.

Por su parte, la inmobiliaria IWOKA se limitó a decir que las mejoras ascienden aproximadamente a 3500 m2 y lo tasa.

Finalmente, el Auditor de este Tribunal de Cuentas, Arquitecto Rodolfo ROJAS, indicó que de conformidad con los nuevos planos adunados al expediente el espacio dispuesto a alquilar sería de 2817,98 m2, existiendo una diferencia de 444,24 m2 en menos, respecto de la indicada en el Contrato (3.262,22 m2).

Es decir, nos encontramos frente a una notable diferencia respecto de los metros cuadrados locados por la Caja, los que necesariamente corresponderían estar determinados para valorizar efectivamente los metros cuadrados correspondientes a las obras que fueron ejecutadas por la Locataria en concepto de mejoras, refacciones u obra nueva.

(…) lo que se debería resolver es la cantidad de metros cuadrados ejecutados por la Locataria en concepto de mejoras, refacciones u obra nueva, a los que luego se les aplicarían los valores mencionados y que fueron determinados en el contrato suscripto por las partes.

Desde esa óptica, estimo que, salvo mejor y elevado criterio, correspondería que la Caja Compensadora realice un informe técnico -circunstanciado y completo- con el objeto de determinar, por un lado, la cantidad de metros cuadrados alquilados a la firma Hard Rock y, por otro, la cantidad de metros cuadrados de mejoras estructurales efectuadas al edificio que le asignan un valor agregado u objetivo, independientemente del valor actual del edificio (que surgiría de IWOKA). Ello, en atención a lo advertido en el Informe Técnico Nº 188/2017 Letra: TCP-SC-AT, anteriormente citado.

De este modo, podrían compararse los resultados obtenidos con los que ya figuran en el expediente (en metros cuadrados), lo que permitirá

comprobar y determinar el valor final que luego servirá para establecer los meses que se compensarán a favor de la locataria (...)

En orden al punto expuesto, es dable hacer mención respecto de cuáles son las obras que podrán ser compensadas en concepto de canon locativo, dado que -por un lado- el Pliego de Bases y Condiciones en la cláusula que establece las especificaciones técnicas de la locación indica: 'La Locataria se obligará a remodelar y terminar de forma integral y completa los frentes de la fachada externa del edificio, incluyendo el cambio del total de las aberturas, vidrios, pintura general, luminarias exteriores y todo tipo de revestimientos exteriores de la fachada; construir las veredas calefaccionadas en todo el perímetro del edificio. Los costos y gastos que resulten de todas las obras de remodelación, terminación y construcción antes dichas estarán debidamente detalladas en los anexos del contrato de locación comercial a suscribir. Tales obras se podrán compensar en concepto de pago de canon locativo' (fs. 30/31).

A mi entender, del mentado párrafo no surge con claridad si las obras 'antes dichas' sólo se refieren a las allí mencionadas o también a las que fueron aludidas en el párrafo anterior.

A su vez, el Anexo I cláusula segunda, del Contrato suscripto, detalla las obras que serán ejecutadas y por lo tanto tenidas en cuenta al momento de compensar el alquiler.

Asimismo, resulta trascendente considerar que conforme fuera expuesto en el Informe Legal Nº 16/2017, Letra: TCP-SL (fs. 87/98), suscripto por el entonces Secretario Legal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL, no obra informe técnico alguno, llevado adelante por la Caja Compensadora, que de cuenta de las fuentes que avalen los valores de los metros cuadrados de

construcción, lo que conlleva a que se carezca del justificativo técnico necesario para fundamentar los precios establecidos.

En efecto, amén de que no sólo se habría generado incertidumbre en cuanto al modo en que se determinó el valor de los metros cuadrados, tanto los que hacen a la refacción del edificio como a la obra nueva, sino que también considero que no estaría claro la superficie exacta de metros cuadrados alquilados, metros cuadrados refaccionados, remodelados y de obra nueva ni cuáles son las obras que efectivamente conforme el pliego y el contrato suscripto corresponderán ser compensadas en concepto de canon locativo.

III. CONCLUSIÓN

En virtud de todo lo expuesto, atento a que esta intervención se ciñe sólo a cuestiones estrictamente jurídicas comprometidas, correspondiendo las apreciaciones técnicas al Auditor interviniente (Dictámenes 231:251 y concordantes), se sugiere que previo a resolver sobre las consecuencias, se defina la cuestión relativa a la diferencia aludida en relación a los metros cuadrados de construcción susceptibles de compensación de canon locativo".

Que a fs. 589/594 y a través del Informe Legal Nº 105/2019 Letra: T.C.P.-S.L., el Secretario Legal a cargo, Dr. Pablo E. GENNARO compartió los términos del Informe citado *ut supra* y formuló las siguientes aclaraciones: "(…) *con el fin de contar con mayores precisiones técnicas que incidirían en cuestiones jurídicas vinculadas al cumplimiento de las obligaciones dimanadas del contrato de locación analizado, entiendo pertinente que el Área Técnica del Tribunal a cargo de la Secretaría Contable, evalúe previamente el cumplimiento de las cláusulas dimanadas del Contrato y del Pliego de Bases y Condiciones referidas a las obligaciones de obra a cargo del Locatario y, conforme a sus resultados, en la instancia de tratamiento y resolución por parte del Cuerpo*

Plenario, se formulen requerimientos complementarios a la Caja Policial para acreditar el cumplimiento en su sede de aquello que no fue acreditado (...)

En base al Informe del Área Técnica sugerido y conforme a los elementos que se constaten que permanecen sin ser acreditados, sería procedente solicitar a la Ente Previsional Policial, un informe complementario que acredite el cumplimiento por parte de la Locataria de todas aquellas obras que no se encuentren acreditadas.

Es importante poner de resalto, que en caso de necesitar colaboración para acreditar los extremos faltantes, debería serle requerido al Locatario en orden a acreditar su propio cumplimiento y que en definitiva tenga su correlato en el reconocimiento de las mercedes locativas estipuladas.

Ahora bien, si el Locatario es renuente a su cumplimiento, la Institución Previsional Policial en uso de sus propias facultades como Locador y previa notificación, podría en principio ingresar al inmueble en virtud de lo estipulado en la cláusula octava del Contrato de Locación a los fines de inspeccionarlo y corroborar el efectivo cumplimiento de la prestación, bajo apercibimiento de la cláusula sexta.

El Informe Complementario a realizar por la Caja Previsional deberá indicar y acreditar además, la cantidad de metros cuadrados refaccionados y construidos por el Locatario (sin tener en cuenta lo metros locados según contrato para evitar confusiones), a fin de que se aclare la diferencia de 444,24 m2 que surge de lo manifestado en el Informe Técnico Nº 188/2017, Letra T.C.P-S.C.- AT, suscripto por el Auditor de este Tribunal de Cuentas, Arquitecto Rodolfo ROJAS, y que se ve observa plasmada en la observación 11.c), del Acta de Constatación de Control Posterior Nº 07/2017, Letra C.R.P.T.D.F.

Por último en el referido Informe, una vez determinado el efectivo cumplimiento del contrato de locación y la extensión de todos los metros de construcción comprometidos, entiendo sería prudente que el Ente Previsional Policial, a los fines de aclarar la observación 10 formulada en el Acta de Constantación (fs. 461), inste el análisis minucioso de la razonabilidad de los precios establecidos en el contrato de Locación para la refacción y construcción de los metros cuadrados estipulados en concordancia con lo efectivamente construido, como así, de la razonabilidad del precio locativo acordado y del valor determinado como unidad de valor (pocillo de café) para calcularlo conforme fue establecido en la cláusula tercera del contrato y cláusula décima del Anexo I.

Por un carril diferenciado al cumplimiento contractual y en particular lo que fue motivo de consulta (fs. 578), debe traerse a colación lo solicitado por el propio Ente Previsional (que a la par traería luz a los cuestionamientos realizados mediante las observaciones 11.a 11.b y 11d.) que requirió que mediante la Nota Nº 485/2018 CRPTF (fs. 477): '(...) una nueva auditoría de obra del edificio cito en San Martín esq. 25 de mayo (...)'.

En virtud de ello y atento a lo requerido por el Secretario Contable en su Nota 331/19 Letra TCP SC (fs. 578): '(...) salvo opinión en contrario establecer a través de la Secretaría Legal las tramitaciones correspondientes ya que el organismo no ha podido demostrar el monto de las mejoras estructurales del edificio (U$S 3.250.000) lo cual incidiría significativamente en el canon mensual a percibir', entiendo prudente solicitar al Área Técnica, que se expida sobre la posibilidad de efectuar en esta sede la valuación requerida sin aquella documentación -planilla de cómputo y presupuesto- con el objeto de dar curso al pedido, o caso contrario, se le requiera al Organismo Previsional que determine

otros medios para la tramitación de la auditoría requerida en la Nota Nº 485/2018 CRPTF, debiendo anoticiar a este Tribunal su resultado.

En último término, debe tenerse presente que no consta en estos actuados el Informe Técnico indicado en el Informe Legal Nº 16/2017, Letra T.C.P.-S.L., al sostener: '(...) El caso encuadra en el supuesto en la Ley provincial Nº 834, artículo 34 inciso ñ), es decir, como explotación comercial bajo la figura de la locación admitida por el inciso m). La pauta que debe cumplimentar la Caja en estas operaciones es que exista un Informe Técnico que dé cuenta de la seguridad y rentabilidad de la inversión'.

Asimismo en el Informe Contable Nº 387/2018, Letra: T.C.P.- Deleg. Audit. Haberes, del 27 de agosto de 2018, se observó: 'OBSERVACIONES SUSTANCIALES: Observación 9: No consta el informe técnico emitido por Gerencia de Negocios e Inversiones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, atinente al análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión planteada a fojas 1. Cabe destacar que la participación de la Sra. Alejandra G. SÁNCHEZ, Gcia. De Negocios e Inversiones, en el informe de preadjudicación obrante a fojas 42, no da cuenta de ello, sino que tiene por objeto el análisis de la oferta en relación a las condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones'.

***Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406)**: En primer lugar adelanta que no es el área que debe proporcionar los descargos, sin embargo manifiesta que '... la intervención personal de la Sra. Sanchez, en el informe de pre adjudicación, lo hizo como Agente de esta Caja, no como Gerente de Negocios e Inversiones, ya no es Función de esa gerencia hacer informes de pre adjudicación'.*

***Descargo de la Gerencia de Negocios e Inversiones (fs. 411)**: '... el informe de Pre adjudicación, lo realicé como Agente de esta Caja, y no ejerciendo el rol de Gerente de Inversiones. Me abstuve a informar sobre la única propuesta presentada. En forma posterior no se me remitió nuevamente el expediente para realizar un análisis pormenorizado de la inversión. No se me dio intervención alguna en el desarrollo y análisis del contrato'.*

***Análisis respuesta Observación Nº 9**: En atención a que la responsable de la Gerencia de Negocios e Inversiones manifiesta que no se dio intervención para que efectuara el análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión, se reitera el **incumplimiento del artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, sustituido por el artículo 14 de la Ley provincial Nº 1155**.-'.*

A raíz de ello y dada la importancia de este Informe, se sugiere intimar a la Caja Policial a su elaboración y presentación (previsto en el artículo 25 de la Ley provincial Nº 834), que correspondería sea expedido por la Gerencia de Inversiones en el marco de sus funciones propias, en el cual se realice un análisis económico-financiero pormenorizado que de cuenta de la rentabilidad de la operación y que ilustre cuantitativa y cualitativamente los resultados y, en particular si fuere posible en esta instancia, determine las razones que motivaron a la Comisión Directiva a otorgar en locación el inmueble en cuestión, ello sin perjuicio de otros elementos que considere de interés al análisis.

En último término observo, que en el Informe Contable Nº 387/2018, efectuado en el marco del Control Posterior, se analizaron observaciones, requerimientos y recomendaciones en relación al procedimiento de contratación efectuadas mediante el Acta de Constatación de Control Posterior Nº 07/2017, Letra C.R.P.T.D.F. y los correspondientes descargos presentados por el

cuentadante, ello en función de las conclusiones del Informe Técnico Nº 188/2017, Letra: TCP- SC-AT, suscripto por el Arquitecto Rodolfo ROJAS y el Informe Legal Nº 80/2018, Letra T.C.P.-S.L.

Atento a ello, resultaría procedente en esta instancia el análisis particular por parte del Cuerpo Plenario de Miembros del procedimiento de contratación a los fines de efectuar las recomendaciones pertinentes, aclarando que se encontrarían excedidas en principio las pautas temporales determinadas por la Ley provincial Nº 50 para el ejercicio de las facultades dispuestas en el artículo 4º inciso h) (...)".

Que finalmente y en virtud de lo anterior, se emitió el Informe Técnico Nº 234/2019 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T. -fs. 597/602- cuya parte pertinente reza: "(…) ***1.*** *Teniendo en cuenta lo recomendado por el Sr. Secretario Legal A/C, se analizaron nuevamente los documentos en los que se estipulan las superficies del edificio* (…)

3. *Se aclara que ante tan confusa redacción y datos, quien suscribe interpretó en intervenciones anteriores que la* ***superficie a alquilar*** *es:*

Local en estado previo (A):

Subsuelo	*835 m2*
Planta Baja	*832 m2*
1º Piso	*857 m2*
Total:	*2.524 m²*

Ampliación a realizar por la Locataria (B):

Planta Baja 242,22 m2

Total Superficie a Alquilar (C = A + B):

2.524,00 + 242,22 = ***2.766,22 m2***

La diferencia con los 3.262,00 m2 aludidos en los pliegos y en el contrato, se asumió que era un error originado en el Informe del Arq. Celso FERNANDEZ, error que resultaba consistente con lo confuso de la documentación licitatoria y de contrato.

Cabe aclarar que ese razonamiento ***nunca fue objetado por la Caja Compensadora con argumentos técnicos ni documentación respaldatoria****.*

4. *La interpretación realizada por la Secretaría Legal, es que la contratista estaba obligada a realizar obras tanto en la superficie alquilada (2.766,22 m2), como en espacios comunes de los pisos altos, que no serían uso de la actividad comercial (495,78 m2).*

5. *En línea con ese razonamiento, se planificó una nueva visita al edificio de la Caja Compensadora, con el objeto de identificar los espacios comunes que fueran aludidos en la documentación licitatoria y contractual, y verificar si se encuentran ejecutados de acuerdo a las definiciones comprometidas.*

Dicha verificación se pudo concretar el día 02/07/2019, junto a representantes de la Caja Compensadora: Comisario (R) Jorge ESCALADA, Suboficial Mayor Fernando MERILE, Suboficial Mayor Sergio TORRES, y al Locatario, Sr. Walter AGRA, oportunidad en la que se labró el Acta de Inspección de Obra Nº 022/19, la cual se adjunta.

6. *Luego de realizada la inspección, se analizaron nuevamente los planos de fs. 337, comprobándose que las salidas de emergencia se encuentran incluidas dentro de las Unidades Funcionales objeto de la locación, por lo que no forman parte de los 495,78 m2 de 'espacios comunes' que sirven a los pisos altos.*

De lo visualizado, sólo el acceso sobre calle San Martín ahora se encuentra con terminaciones realizadas, pero en el resto de circulaciones internas que conducen hacia la escalera que lleva a los pisos altos, no se advierten trabajos realizados en los términos contractuales. Se adjuntan fotografías tomadas (…)

C. <u>Conclusión:</u>

1. *De acuerdo a lo visualizado en el edificio, como a lo verificado en los planos de fs. 337 obrantes en el expediente, no se han podido identificar los 495,78 m2 de espacios comunes aludidos en el expediente; sólo se pudo constatar el acceso sobre calle San Martín que conduce a los pisos altos, que tendría una superficie del orden de los 20 m2 como máximo.*

2. *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.*

3. *Respecto de la cuestión planteada a fs. 593 por el Sr. Secretario Legal, en cuanto al pedido de 'Auditoría de Obra' efectuado por la Caja Compensadora, reitero lo indicado en el inciso '1.c)' del apartado 'C. Análisis' del Informe Técnico Nº 206/18 (fs. 487 vta.).*

Agrego que este Tribunal de Cuentas no dispone de programas informáticos de cómputos y presupuestos, ni base de datos de incidencias de materiales, rendimientos de mano de obra, análisis de precios, relevamientos de precios, etc., que permitan llevar adelante la tarea solicitada por la Caja Compensadora. Tarea que habitualmente realiza en equipo y de manera exclusiva el personal de los departamentos de Cómputos y Presupuestos de organismos como el IPV, el MOySP, etc.

***4.** Por último, cabe recordar que no se ha dilucidado la cuestión de fondo, es decir, la correspondencia de que la Caja Compensadora haya reconocido al 'Hard Rock Café' el pago del canon locativo compensado con obras de las cuales no se ha podido determinar cuáles corresponden a mejoras permanentes que benefician a la totalidad del edificio, y cuáles sólo responden a la actividad comercial de la Locataria* (...)".

Que expuestos los antecedentes que preceden, este Cuerpo Plenario de Miembros considera pertinente requerir 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, la remisión de los Informes Técnicos a los que se hizo mención en las diversas intervenciones que tomaron las áreas de este Organismo de Control, tendientes a dilucidar las divergencias que han surgido en el marco del Expediente del Visto y que resultan especialmente relevantes para efectuar su análisis en forma acabada.

Que sumado a lo anterior, se estima oportuno efectuar las recomendaciones correspondientes a efectos de que se subsanen las observaciones detectadas y se cumplimenten los requerimientos oportunamente plasmados en el Informe Contable Nº 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes.

Que en otro orden de ideas, tal como se mencionó precedentemente, cabe recordar que en el marco del Expediente Nº 190/2018 Letra: T.C.P.-S.P. se encuentra tramitando la Auditoría Externa de Inversiones de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, la que incluye entre su objeto, el análisis de la inversión efectuada mediante la compraventa del inmueble ubicado en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia -objeto de la contratación concertada en el Expediente del Visto- y cuyas conclusiones podrían guardar relación con el examen de estos Actuados.

Que los suscriptos se encuentran facultados para el dictado de la presente, de conformidad con las previsiones de los artículos 1°, 4° inc. h), 26 y concordantes de la Ley provincial Nº 50 y sus modificatorias.

Por ello,

EL TRIBUNAL DE CUENTAS

RESUELVE:

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 S.A.*" 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 Nº 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 Nº 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

Nº 834, modificada por su similar Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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.

ARTÍCULO 7°.- Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en los artículos 1º, 2°, 3°, 4°, 5° y 6° de la presente, a los Auditores Fiscales a cargo de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, C.P. Leonardo BARBOZA y C.P. Fernando ABECASIS, quienes deberán informar a la Secretaría Contable el grado de cumplimiento en un plazo de treinta (30) días hábiles de notificada la presente, la que -previa intervención- informará al Plenario de Miembros.

ARTÍCULO 8°.- Notificar con remisión del Expediente del Visto, 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 y por su intermedio, a la señora gerenta de Negocios e Inversiones; al Vicepresidente, Comisario Mayor (R) Dante Jesús AVELLANEDA y a los integrantes del Directorio, Comisario Mayor Raúl Alberto CAMPREGHER, Suboficial Mayor (R) Fernando Santiago MERILES y Suboficial Mayor (R) Sergio Daniel TORRES

ARTÍCULO 9°.- Notificar en la Sede de este Organismo, con copia certificada de la presente, al Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN y por su intermedio, a los Auditores Fiscales intervinientes y a los designados para efectuar el seguimiento dispuesto en el artículo 7° de la presente;

al letrado a cargo de la Secretaría Legal, Dr. Pablo E. GENNARO y por su intermedio, a los letrados dictaminantes.

ARTÍCULO 10.- Registrar. Comunicar. Publicar. Cumplido, archivar.

RESOLUCIÓN PLENARIA N° 167 /2019.

C.P. Luis María CAPELLANO
VOCAL CONTADOR
TRIBUNAL DE CUENTAS DE LA PROVINCIA

CPN Hugo Sebastián PANI
Vocal de Auditoría
Tribunal de Cuentas de la Provincia

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