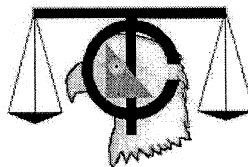




Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

En la ciudad de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, siendo las 12:30 horas del día 30 de noviembre de 2009, se reúnen los Miembros del Tribunal de Cuentas, contando con el *quórum* previsto por el artículo 27 de la Ley Provincial N° 50, a fin de dar tratamiento plenario al Expediente del registro del Fondo Residual Ley N° 478, Letra C, N° 1110, año 2008, caratulado: "S/ ACUERDO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y REFINANCIACIÓN".-----

Habiendo analizado las actuaciones en primer término el señor Vocal de Auditoría, seguidamente se transcribe su Voto: "... Que las presentes actuaciones refieren al control del convenio de "Reconocimiento de Deuda y Refinanciación Ley Provincial N° 692" celebrado entre el Fondo Residual Ley 478 y la firma Centro Comercial San Martín S.R.L. que se encuentra glosado a fs. 80/83, celebrado en el marco de la Ley 692.-----

Dicho convenio hace referencia a la refinanciación de la Operación Línea 4610 N° 779500 oportunamente tomada en el Banco Provincia de Tierra del Fuego y que se encuentra garantizada con derecho real de hipoteca con un inmueble sito en la ciudad de Ushuaia en un 87,28% y otro sito en la ciudad de Trelew en un 12,72%.-----

En la cláusula Novena del convenio se acordó mantener la garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en la ciudad de Ushuaia y levantar la que afecta al inmueble sito en la ciudad de Trelew, ello dentro de los noventa (90) días a partir de la devolución del expediente de refinanciación por parte del Tribunal de Cuentas, quedando sujeta la misma al hecho futuro e incierto de su no observación por parte del Organismo de Control.-----

En el marco de estas actuaciones el Tribunal de Cuentas emitió en fecha 17 de marzo 2007 Acuerdo Plenario N° 1326, señalando que, conforme lo indicara el Informe Legal N° 137/07 Letra T.C.P. - S.L. (fs. 94), no existe un informe de los antecedentes en los cuales se basó el Administrador del Fondo Residual para dar anuencia a levantamiento de la hipoteca del bien ubicado en la ciudad de Trelew, ni se acompañó tasación del inmueble sito en la ciudad de Ushuaia.-----

En virtud de ello sostiene el Plenario que resultando la deuda refinanciada una operatoria originariamente respaldada con dos (2) garantías reales suficientes, a los fines de desafectar uno de los inmuebles, el Fondo Residual debió corroborar previamente la situación dominial del bien cuya garantía subsiste, como así también el valor del mismo, gestiones éstas tendientes a los resguardos y previsiones que debe asumir el acreedor a fin de asegurar su crédito.-----

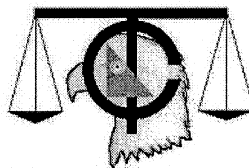
Asimismo se indicó que debía el administrador del Fondo Residual constatar la situación registral del bien cuya garantía subsiste, como así también corroborar la correspondencia del valor del mismo con las tasaciones aportadas por la deudora y que obran a fs. 15/17.-----

Finalmente se señaló en el Acuerdo Plenario que en relación al garante propuesto en el acuerdo se debía dejar constancia que éste se constituye en liso, llano y principal pagador de





Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

todas las obligaciones que se contrae en el acuerdo, dejando aclarado en el convenio que si el garante se tornare en insolvente, el Fondo Residual se reserva el derecho de exigir otros garantes titulares de bienes inmuebles acorde con el monto que avalen, dentro de un plazo no mayor a los 15 días corridos bajo apercimiento de dar por resuelto el convenio en forma automática y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.-----

A fs. 99 obra Nota FR. N° 343/07 de fecha 29 de marzo de 2007 en la que el Administrador del Fondo Residual solicita *'... se indique, cual sería el procedimiento o metodología a aplicar, para verificar la correspondencia entre el valor del inmueble ofrecido en garantía y las tasaciones, obrantes a fojas 15, 16 y 17 del presentes expediente'*.-----

A fs. 101 obra Informe Legal N° 451/07 Letra T.C.P.-S-L- de fecha 20 de junio de 2007 suscripto por el Dr. Gustavo MOLNAR indicando que el Fondo Residual deberá remitir un informe sobre la situación dominial del inmueble cuya garantía subsiste y por otro lado plasme una addenda en donde quede reflejado la situación de la garante en el convenio celebrado.-----

Conforme surge a fs. 103 en fecha 05 de noviembre de 2007 se pactó entre la Sra. María Rosa MARTIN (en su carácter de apoderada de Centro Comercial San Martin S.R.L., Nicolas MARTIN y María Silvia PALACIO) y la Sra. María Elena RUBINOS y el Sr. Omar Rene DAHAS que es voluntad de la Sra. María Rosa MARTÍN vender el inmueble sito en Los Cauquenes 1074 de la ciudad de Ushuaia a la Sra. RUBINOS y el Sr. DAHAS y solicitan por ello la cancelación de la hipoteca existente a nombre de Centro Comercial San Martin y se constituya una nueva a nombre de los compradores que afecte dicho inmueble, solicitando que una vez realizada la operación indicada se libere todo gravamen que afecta al inmueble sito en la ciudad de Trelew, que fuera originalmente hipotecado junto al de la ciudad de Ushuaia.-----

A fs. 107 obra Nota FR N° 953/07 de fecha 12 de diciembre de 2007 en la que el Administrador del Fondo Residual indica que el informe de dominio se encuentra agregado a fs. 44/45, obrando uno nuevo a fs. 104/106, las valuaciones del inmueble se encuentran agregadas a fs. 15/18, la situación de la garante, en cuanto a constituirse en garante solidaria, fiadora, principal pagadora, se encuentran detalladas en el encabezamiento del convenio.-----

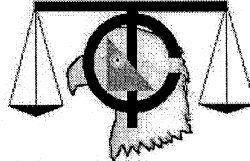
Asimismo informa que tanto la deudora como la garante presentaron en conjunto nota por medio de la cual solicitaban la autorización para que la deudora venda el inmueble objeto de la garantía a la garante Sra. RUBINOS y la cancelación de la hipoteca actual y la constitución en el mismo acto de una nueva hipoteca cuyos deudores resultarían la Sra. María Elena RUBINOS y el Sr. DAHAS, esposo de la mismo, por lo que a fin de proceder a ello solicita la opinión de éste Tribunal.-----

En fecha 01 de febrero de 2008 se emite Informe Legal N° 49/08 Letra T.C.P.-C.A. suscripto por la Dra. Sandra Anahí FAVALLI (fs. 108/109) observando que respecto al inmueble hipotecado el Administrador del Fondo Residual deberá efectuar la inscripción como





Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

acreedor hipotecario.-----

Respecto a lo consultado por el Sr. Administrador del Fondo Residual sobre la venta del inmueble entiende el letrado, en virtud del control de legalidad posterior que tiene este organismo, que no resulta competencia de este Tribunal evacuar la consulta formulada y que al respecto dicho organismo cuenta con profesionales para abocarse al estudio de tal situación.-----

Que a fs. 113/142 obran actuaciones que dan cuenta de la cesión del crédito y garantía hipotecaria del Banco Provincia de Tierra del Fuego al Fondo Residual Ley 478 mediante actuaciones labradas por la Escribanía General de Gobierno.-----

Por Nota F.R. N° 221/09 de fecha 08 de septiembre de 2009 el Administrador del Fondo Residual Ley 478 indica que a su criterio se encuentran cumplidas las totalidad de las observaciones formuladas por éste órgano de contralor.-----

Asimismo indica que es opinión de ese administrador no autorizar la venta de bienes afectados con gravámenes a favor del Fondo Residual, a no ser que se cancele la totalidad de la acreencia a favor del ente.-----

Por último y si bien entiende que de los términos del Acuerdo Plenario N° 1326 se aprobaría la desafectación de la hipoteca que grava el inmueble ubicado en la ciudad de Trelew ya que se ha corroborado la "situación dominial del bien cuya garantía subsiste" con el informe agregado a fs. 104/106, solicita que se expida opinión sobre el particular.-----

Finalmente en fecha 11 de septiembre de 2009 se emite Informe Legal N° 287/09 suscripto por el Dr. Juan C. SAL CLERICI señalando que: *El Expediente analizado está referido a un acuerdo de reconocimiento de deuda y refinanciación por la suma de PESOS DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUNO CON 50/100 (\$299.421,50), por el crédito originado en la Línea N° 4610 Operación N° 779500, celebrado entre la parte deudora representada por la Sra. María Rosa MARTÍN y el Sr. Administrador del Fondo Residual;*-----

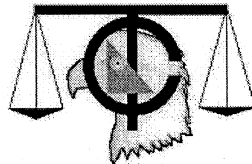
2º) *Que el presente convenio encuadra legalmente en los preceptos del artículo 1º Apartados 2) y 3) inciso E) de la citada Ley Provincial N° 692, y artículos 6º y 7º de la Ley Provincial N° 551, sustitutivos de los arts. 8º y 9º de la Ley Provincial N° 486, en todo lo que no se contraponga a la primera, por lo que respecto de las cláusulas tercera a séptima del convenio, no habría objeciones que formular;*-----

3º) *Se analiza que como garantía de cumplimiento del convenio, las partes mantienen las garantías hipotecarias sobre el inmueble ubicado en Ushuaia y, en cuanto el ubicado en la ciudad de Trelew, Prov. de Chubut, proponen desafectarlo por considerarlo innecesario, conforme lo estipulado en la cláusula novena del mismo. En este apartado, cabe destacar que, a través del Acuerdo Plenario N° 1326 de fecha 15/03/07 se solicitó al cuentadante que, a los fines de desafectar uno de los inmuebles (conforme lo propuesto por la parte deudora), "...el Fondo Residual debió corroborar previamente la situación dominial del bien cuya*





Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

garantía subsiste, como también del valor del mismo... verifique la correspondencia del valor del mismo con las tasaciones aportadas...' (sic).-----

Posteriormente, a través del Informe Legal Letra TCP-CA N° 49/08 de fecha 01/02/08 (fs. 108/109), la letrada interviniente observó que respecto de la constancia de fs. 106 deberá procederse a `...la reinscripción correspondiente a nombre del Fondo Residual, atento que existe un cambio en el acreedor de la deuda...' (sic).-----

En consecuencia, en el marco de la Nota Letra FR N° 221/09 (fs. 143) el titular del Fondo Residual agrega en autos documental que acreditaría lo requerido oportunamente a través del Informe Legal Letra TCP-CA N° 49/08.-----

Por otro lado, en la misma nota el titular del Fondo Residual infiere que, según los términos del citado Acuerdo Plenario de este Tribunal de Cuentas, se aprobaría la desafectación de una de las hipotecas que garantizan el crédito en cuestión, solicitando se expida este Órgano de Control al respecto.-----

Respecto a esto último, este letrado entiende, salvo mejor criterio del Cuerpo Plenario de este Tribunal de Cuentas, no resulta resorte de este Tribunal de Cuentas expedirse en el sentido solicitado por el cuentadante, toda vez que, conforme la normativa vigente, correspondería se emita previamente un informe del Administrador del Fondo Residual señalando que la garantía ofrecida y/o mantenida es suficiente, dando cumplimiento de ese modo a la Resolución Plenaria N° 72/02 Punto 2° inciso A) de este Tribunal de Cuentas.-----

4°) Por otra parte, se acuerda asignarle al referido convenio fuerza de título ejecutivo (cláusula octava), en cuyo caso no hay objeciones que formular.-----

5°) Que en lo que refiere al cumplimiento del Punto 1 inc. E) del Anexo I de la Resolución Plenaria N° 72/02 obra en las actuaciones (fs. 19/27) copia certificada de la Escritura y Acta de Cesión celebrada entre la Provincia de Tierra del Fuego A. e I. A. S. y el Banco de la Provincia de Tierra del Fuego; y en cumplimiento del Punto 1 inc. F) del Anexo I de la Resolución Plenaria N° 72/02 obra en las actuaciones copia certificada Informe N° 1109/02 de la Contaduría General (fs. 68/72), remitiendo copia del Informe de los Auditores con relación a los créditos transferidos por lo que se debería considerar cumplido el recaudo; y en cuanto al cumplimiento del Punto 1° inc. H) del Anexo I de la mencionada Resolución, se corrobora tal requisito ya que en las actuaciones obra el Informe del Administrador del Fondo Residual (fs. 90), haciendo propios la mecánica y procedimiento utilizados para la determinación de la deuda realizados por el personal administrativo, con lo que considera se halla cumplida tal exigencia acorde al criterio sustentado en el Acuerdo Plenario N° 402...'-----

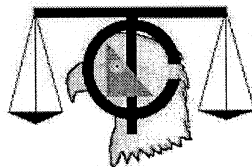
A fs. 145 vuelta obra actuaciones del Prosecretario Legal compartiendo el Informe del Dr. SAL CLERICI emitido en estas actuaciones.-----

Mi opinión: Que en razón de lo expuesto surge que en las actuaciones se encuentran colectados elementos suficientes que acreditan el carácter de acreedor del Fondo Residual Ley





Provincia de Tierra del Fuego, Antartida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTARTIDA
E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

478 y que la deuda refinanciada se encuentra alcanzada por las previsiones de la ley 692, por lo que corresponde en el marco de dichas actuaciones dar por verificado el acuerdo de reconocimiento de deuda y refinanciación formulado entre las partes, cuya liquidación no mereciera objeciones por el Auditor interviniente según Informe N° 079/07 obrante a fs. 110, suscripto por el C.P.N. Ricardo CATINI.-----

Que, sin perjuicio de ello y en relación a la autorización de venta del inmueble solicitado por el deudor entiendo que la misma debe ser evaluada por el Administrador del Fondo Residual, quien de autorizarla deberá tomar los recaudos necesarios tendientes a salvaguardar los derechos que tiene el ente que representa.-----

Al respecto, resulta oportuno señalar que para el caso de que el Fondo Residual, en el carácter de acreedor hipotecario, preste conformidad para que se proceda a la venta del inmueble deberá el adquirente de éste tomar conocimiento, y aceptar, que en caso de mora en el pago de la deuda asumida en el convenio obrante a fs. 80/83 renace la obligación original que el inmueble la garantiza, ya que conforme se expresa en la cláusula séptima del mismo dicho acuerdo no tiene efectos novatorios de la obligación originalmente pactada.-----

En lo que refiere a la desafectación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble sito en la ciudad de Trelew deberá el administrador tener en cuenta, conforme surge de la Escritura hipotecaria N° 169 obrante a fs. 29/62 (fs. 36 vuelta), que se pactó que *'La presente hipoteca se constituye por el monto total de pesos doscientos ochenta mil (\$ 280.000,00), en la siguiente proporción: el inmueble de la ciudad de Ushuaia, hasta la suma de Pesos Doscientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos (\$ 244.400,00), y el inmueble de la ciudad de Trelew, Provincia de Chubut, hasta la suma de Pesos Treinta y cinco mil seiscientos (\$ 35.600,00), con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el art. 3111 del CC...'*, por lo que surge que el inmueble de la ciudad de Trelew garantiza un 12,72% del crédito.-----

En virtud de lo señalado precedentemente deberá tener en cuenta el administrador que de accederse a la desafectación de la garantía sobre el inmueble de la ciudad de Trelew en el hipotético caso de encontrarse en mora el convenio de pago, lo cual trae como consecuencia que la deuda se retrotraiga automáticamente a las condiciones pactadas con la entidad crediticia, el crédito en la proporción del 12,72% no se encontrará garantizado con derecho real de hipoteca, afectando con ello la posición que hoy tiene el Fondo Residual.-----

Por lo reseñado precedentemente propicio se dicte un acto administrativo que disponga: -----

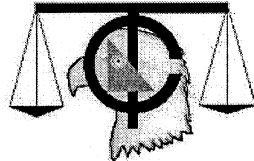
a- Dar por verificado el Acuerdo de Transacción Ley 692 celebrado entre el Fondo Residual Ley 692 y Centro Comercial San Martín S.R.L. en relación a la operación Línea 4610 N° 779500 y en consecuencia dar por concluida la intervención de éste Tribunal.-----

b- Hacer saber al Administrador del Fondo Residual Ley 478 que la autorización de venta y desafectación de gravamen hipotecario resultan ser decisiones a adoptar en el marco de la gestión que se encuentra llevando adelante, las cuales corresponde se tomen teniendo en mira





Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR

la salvaguarda de los intereses del ente que administra, debiendo informar a este Tribunal la decisión que adopte.-----

c- Por Secretaría Privada del Cuerpo Plenario de Miembros se notifique al Fondo Residual Ley 478 con remisión del Expte. de su Registro C-1110/06, al Secretario Contable, Auditor Fiscal interviniente, al Dr. Juan C. SAL CLERICI y Secretaría Legal teniendo en cuenta la Auditoría dispuesta por el Acuerdo Plenario N° 1543. Es mi voto.-----

Finalmente, las actuaciones fueron analizadas por el señor Vocal Contador, integrante de la Vocalía Legal, exponiendo también su Voto: "... Cabe señalar que las actuaciones bajo examen, llegan a mi intervención, precedidas del voto del Vocal de Auditoría de este Tribunal de Cuentas, por cuanto, para evitar reiterar innecesariamente los antecedentes del caso, me remito a su relato en honor a la brevedad y en función de compartir su análisis, adhiero a las medidas propuestas por él, inclinando mi voto en idéntico sentido. Es mi voto.--

Finalmente, corresponde dejar constancia de que el Presidente de este Tribunal de Cuentas, Dr. Miguel LONGHITANO, no vota por hallarse en uso de licencia.-----

Por todas las consideraciones expuestas, el Cuerpo Plenario de Miembros, en el marco de las facultades previstas en los artículos 2 inciso g), 26 inciso i), 27, 51, 52, 78 y concordantes de la Ley Provincial N° 50, **RESUELVE**:-----

ARTÍCULO 1°.- Dar por verificado el Acuerdo de Transacción Ley 692, celebrado entre el Fondo Residual Ley 692 y Centro Comercial San Martín S.R.L. en relación a la operación Línea 4610 N° 779500 y en consecuencia dar por concluida la intervención de este Tribunal.-----

ARTÍCULO 2°.- Hacer saber al Administrador del Fondo Residual Ley 478, que la autorización de venta y desafectación de gravamen hipotecario resultan ser decisiones a adoptar en el marco de la gestión que se encuentra llevando adelante, las cuales corresponde se tomen teniendo en mira la salvaguarda de los intereses del ente que administra, debiendo informar a este Tribunal la decisión que adopte.-----

ARTÍCULO 3°.- Por Secretaría Privada del Cuerpo Plenario de Miembros se notifique al Fondo Residual Ley 478 con remisión del Expte. de su Registro C-1110/06, al Secretario Contable, Auditor Fiscal interviniente, al Dr. Juan C. SAL CLERICI y Secretaría Legal teniendo en cuenta la Auditoría dispuesta por el Acuerdo Plenario N° 1543.-----

No siendo para más, se da por finalizado el acto en el lugar y fecha indicados *ut supra*. Fdo:
VOCAL DE AUDITORIA: C.P. Luis Alberto CABALLERO - VOCAL LEGAL: C.P.N. -
DR. Claudio Alberto RICCIUTI.-----

ACUERDO PLENARIO N° 00 19 2 1

CPN/Dr. Claudio A. Ricciuti
VOCAL CONTADOR
Tribunal de Cuentas de la Provincia

C.P.N. Luis Alberto Caballero
Vocal de Auditoría
Tribunal de Cuentas de la Provincia

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