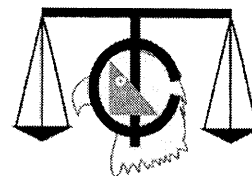
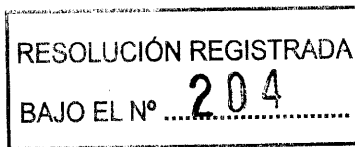




Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



Tribunal de Cuentas de Tierra del Fuego  
Antártida  
e Islas del Atlántico Sur

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

USHUAIA, 31 AGO 2018

**VISTO:** el Expediente del registro del Instituto Fueguino de Turismo, N° 001, Letra: DU del año 2018, caratulado: "PROPUESTA ALBATROS S.A." y:

**CONSIDERANDO:**

Que las actuaciones del Visto fueron nuevamente remitidas a este Tribunal de Cuentas en virtud de la Nota N° 543/2018, Letra: IN.FUE.TUR. Suscripta por la Secretaria de Política Interna a cargo de la Presidencia del Instituto Fueguino de Turismo (en adelante In.Fue.Tur.) Lic. Silvia M. GIGLI, con el objeto de solicitar asesoramiento respecto de la renegociación y del proyecto de prórroga de concesión del Hotel Albatros, a la firma concesionaria ALBATROS S.A. (fs. 407/408).

Que vale traer como antecedente la intervención del Servicio Jurídico de este Tribunal, quien emitió el 14 de marzo del corriente año, el Informe Legal N° 34/2018, Letra: T.C.P. - S.L., aprobado por Resolución Plenaria N° 89/2018, indicando que: *"... sin perjuicio de la intervención que oportunamente corresponda a este Tribunal en el ejercicio de control propiamente dicho de la contratación y luego de la emisión del informe del equipo interdisciplinario creado a tales efectos por la Resolución N° 95/2018 del Ente, que fundamente la conveniencia económica y financiera, opino que se encuentran razonablemente cumplidos los requisitos impuestos por la norma en orden a legitimar el análisis de la propuesta efectuada por Albatros S.A. y la renegociación del contrato de concesión que la vincula al In.Fue.Tur. con ese encuadre legal..."*. (fs. 370/372)

Que siguiendo con el análisis de las actuaciones que prosiguieron a la anterior intervención de este Órgano de Control, a través de la Nota N° 260/2018, Letra: In.Fue.Tur, el Presidente del In.Fue.Tur, Lic. Luis A. CASTELLI, se

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

A  
9  
A

dirigió a la Gobernadora de la Provincia, señalando que: “...*En caso de compartir criterio a lo manifestado, sería oportuno que se proceda al análisis de factibilidad de emitir el acto administrativo pertinente a los efectos de que la GALERÍA ALBATROS pase a la administración de este Instituto Fueguino de Turismo con el fin de poder ser incluida a la parcela concesionada en caso de que la re- negociación sea favorable...*” (fs. 380/381).

Que en consecuencia, el Secretario de Coordinación Legal y Técnico del Instituto, Dr. Cristian José GREMIGER, suscribió el Dictamen S.L. Y T. N°126/18 en el que indicó que: “...*realizadas las aclaraciones pertinentes, y volviendo a la cuestión que viene a efectos de nuestra intervención a partir del reenvío de las actuaciones que se realiza mediante Nota N° 260/2018, Letra: In.Fue.Tur., se indica que no resulta procedente la intervención del Poder Ejecutivo Provincial por tratarse el In.Fue.Tur. de un ente autárquico, en el cual oportunamente se transfirió la administración de concesiones de inmuebles, entre ellos el Hotel Albatros.*”

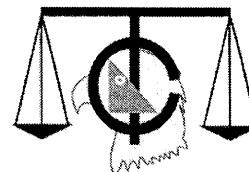
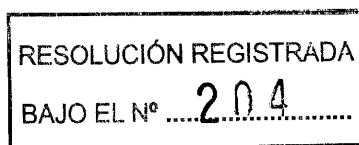
*Por otra parte, en relación a la transferencia de la administración de la Galería Albatros se hace saber que la cuestión tramita por el Expediente N°7491-SL/2018.”*(fs. 382/384).

Que asimismo tomó intervención el Jefe del Departamento Contratos y Licitaciones del In.Fue.Tur, Dr. Emiliano Víctor FOSSATTO, emitiendo el INFORME DEPARTAMENTO CONTRATOS Y LICITACIONES N° 34/2018, en el que concluyó que: “....*resta proceder a la emisión del informe final turístico por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo Turístico como de la Dirección de Servicios Turísticos, previos al informe legal final de la propuesta con incidencia directa sobre las cuestiones técnicas del cuerpo de la ley, a los efectos de disponer los parámetros necesarios para el planteo de una renegociación.*”

*El presente como la intervención por parte de la Secretaría Legal y Técnica deben incorporarse a las actuaciones de referencia.”* (fs. 385/386).



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

Que el Presidente del In.Fue.Tur, Lic. Luis A. CASTELLI tomó conocimiento del informe antes transcrito, instruyendo la continuidad del trámite. (fs. 386).

Que obra copia simple del INFORME D.A.J. N° 37/2018, suscripto por la Directora de Asuntos Jurídicos del In.Fue.Tur, Dra. Lucrecia A. MENDIETA AGUILA, en el que indicó que: *"...de lo determinado por los apartados transcritos, surge que este Instituto como concedente y administrador del hotel Albatros, posee facultades para prorrogar el contrato de concesión del hotel por el plazo solicitado por el concesionario.*

*De ser coincidente con lo solicitado la voluntad de este Instituto, ella deberá manifestarse expresamente en las actuaciones, correspondiendo que las partes suscriban un acuerdo de prórroga excepcional en forma previa al vencimiento del contrato en fecha 30/06/2018, emitiéndose acto administrativo de aprobación de la misma.*

*A tal fin, se acompaña proyecto a su consideración y efectos"*(fs. 387).

Que se agregó al expediente del Visto copia fiel de la Resolución IN.FUE.TUR. N° 651/2018, suscripta por el Presidente del In.Fue.Tur, Lic. Luis A. CASTELLI, en la que se dispuso: **"...ARTÍCULO 1°.- AUTORIZAR** las prórrogas excepcionales suscriptas con el concesionario AUTOMÓVIL CLUB ARGENTINO-HOTEL CANAL BEAGLE- y ALBATROS S.A. - HOTEL ALBATROS – registradas bajo el N° 01/2003 y N° 02/2003 respectivamente, todo ello de acuerdo a lo expuesto en los considerandos..."(fs. 388).

Que asimismo obra copia simple del instrumento denominado PRÓRROGA EXCEPCIONAL CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO DEL HOTEL ALBATROS celebrado entre el Apoderado de ALBATROS S.A. Luis DI GIORGIO y el Presidente del In.Fue.Tur., registrado bajo el N° 02/2003 (fs.389).

Que por medio de la Nota N° 152/2018, Letra: S.P.I., la Secretaria de Política Interna a cargo de la presidencia del Instituto Fueguino de Turismo Lic. Silvia M. GIGLI, remitió a la Dirección de Asuntos Jurídicos un borrador del contrato a celebrarse en virtud de la Ley provincial N° 1191, para su análisis.(fs. 391/399).

Que en consecuencia, la Directora de Asuntos Jurídicos del In.Fue.Tur, Dra. Lucrecia A. MENDIETA AGUILA emitió el Dictamen D.A.J. N° 62/2018, en el que efectuó las siguientes recomendaciones: modificar la cláusula sexta, eliminar la previsión del derecho de retención a favor del concesionario contenida en el Anexo I del contrato, garantizar en forma previa a la suscripción de la renegociación la transmisión de la administración de la Galería Albatros y condicionar la prórroga no sólo al cumplimiento de la cláusula décima sino también al cabal cumplimiento de la inversión (fs. 400/405).

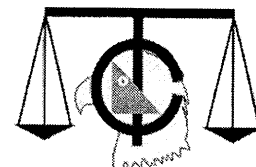
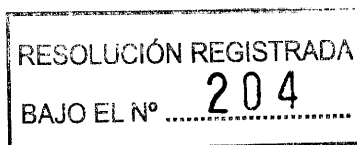
Que asimismo intervino la jefe del Departamento de Calidad y Capacitación del In.Fue.Tur, Lic. Cecilia Alejandra COLOMBRES, emitiendo la Nota Interna N° 176/18, Letra: D.P. y D.T., en la que hizo saber que: *“...En relación a los temas pertinentes al área se remitió a fojas 279-281 el informe del Arq. Sebastián Favale.*

*Cabe agregar que se deberá dar cumplimiento a la Ordenanza Municipal N° 3005/05 sobre Régimen de barreras físicas.*

*Por otra parte, visto que este Instituto adhirió al Sistema Argentino de Calidad Turística (SACT) y el mismo administra las concesiones a su cargo, deberá garantizar la calidad en las prestación de los servicios turísticos en el Destino, a través de la implementación de un sistema de Gestión de la Calidad pudiendo ser algunas de las siguientes herramientas: ‘Directrices de Accesibilidad en Alojamientos y Servicios Turísticos’ ‘Directrices de Gestión Turística de SPA’ y/o ‘Directrices de Gestión Ambiental’, éstas recomendaciones buscar que los empresarios ofrezcan servicios turísticos de excelencia que superen las expectativas de nuestros visitantes. En tal sentido se*



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

*sugiere que el Concesionario incorpore dentro de la propuesta estas herramientas.*

*Es importante mencionar que, en el proyecto presentado por Albatros S.A. se visualiza una falta de innovación en los servicios ofrecidos a los huéspedes, y/o a la comunidad local. Teniendo en cuenta la circulación integral dentro del establecimiento, se sugiere se dispongan los espacios comunes de manera que resulten eficientes para el uso interno y de los huéspedes (...).*

*(...) quedando pendiente la intervención del área de Servicios turísticos para que elabore el informe técnico, según la normativa turística vigente establecida en la Ley N.º 65, Decretos reglamentarios N.º 2621/93 y N.º 477/01..." (fs. 406).*

Que atento el estado de las actuaciones, la Secretaria de Política Interna a cargo de la presidencia del Instituto Fuegoño de Turismo (en adelante In.Fue.Tur.) Lic. Silvia M. GIGLI, emitió la Nota N.º 543/2018, Letra: IN.FUE.TUR solicitando la intervención de este Organismo de Control, exponiendo las siguientes consideraciones: *"...esta presidencia considera oportuno en esta instancia señalar que no coincide con algunas de ellas por entender que surgen del cuestionamiento de un apartamiento parcial del contrato original, que justamente se funda en el concepto mismo de una renegociación, y en su adecuación a las nuevas realidades, a partir de una propuesta que se interpreta como un proyecto integral, que no solo incrementa y salvaguarda el patrimonio y los intereses del Estado, sino que beneficia a la actividad turística y comercial de la ciudad.*

*Vale decir aquí, que si ese criterio de no apartamiento se aplicara de manera general, no habría renegociación alguna, y en este caso particular tampoco beneficios para el Estado surgidos de la misma (incremento patrimonial, de ingresos por canon, de construcción y arrendamiento de oficinas, entre otros).*

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

Dicho lo que antecede y yendo a cada una de las recomendaciones señaladas, se analizan a continuación en el orden planteado por el dictamen de la DAJ:

1. Recomendación de 'modificar la cláusula sexta y adecuar su redacción de conformidad al Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública N° 09/02 y los contratos celebrados en su consecuencia'

Respecto de ésta, si la adecuáramos estrictamente como sugiere el dictamen, tampoco podríamos acceder a los beneficios que la renegociación de la misma en este punto conlleva, por ejemplo:

-la actualización de los canones mínimos y sus anticipos fijados en dólares, que importan un claro beneficio para los intereses del Estado, salvaguardando su poder adquisitivo al utilizar como referencia una moneda fuerte, en un contexto de fuerte volatilidad e inestabilidad.

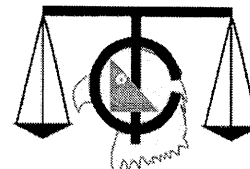
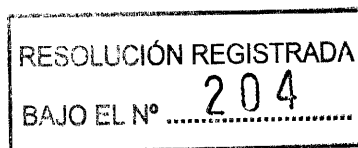
-la distinción entre temporadas para el pago de esos canones mínimos, dado que la temporada baja implicaba en el contrato original una reducción del canon.

Pero además, la modificación del régimen de subconcesiones resulta igualmente razonable y conveniente, dado que las restricciones del contrato original se referían a un edificio ya construido al momento de la adjudicación. Ahora se trata de una inversión para la ampliación de la capacidad del hotel existente y el aumento de la superficie cubierta con construcciones nuevas, generando un incremento sustancial del valor de bienes del Estado y del canon a abonar. En este punto, y sobre el particular, debe recordarse además que ya hubo un antecedente, cuando el concedente autorizó al concesionario a arrendar un local comercial, como consecuencia de haber tomado a su cargo la construcción del mismo.

En cuanto a la unificación del canon para los servicios gastronómicos, esta instancia no ha encontrado fundamento alguno para la distinción entre canones que debe percibir según se trate de un servicio prestado



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

*por el concesionario o por un subconcesionario del mismo, que incluso puede ser interpretado como discriminatorio. En este punto vale también señalar que la negociación incorpora la posibilidad de otorgar media pensión con los pernóctes liberados, incrementando los beneficios a percibir por el Estado como contraprestación.*

*2. Respecto de la sugerencia de 'eliminar la previsión del derecho de retención a favor del concesionario en el Anexo I por los motivos expuestos anteriormente'*

*Aquí se considera la importante inversión que compromete el concesionario y las obligaciones que contraerá el mismo frente a los locadores de los inmuebles que usufructuarán las dependencias públicas -que son ajenas a la renegociación-, entendiendo esta instancia que resulta lógico que el concesionario pretenda asegurarse a través de la retención del canon, el resarcimiento de eventuales daños producidos por ocupantes, que hoy no serían mensurables. Por otro lado, se entiende que el Organismo concedente se encuentra en mejor posición para obtener del Estado el eventual resarcimiento que pudiera corresponder por aplicación de esa cláusula.*

*3. Con respecto a la sugerencia referida a '...la transmisión de la Galería Albatros para el cumplimiento de las inversiones propuestas por Albatros S.A., se considera que ella debiera ser garantizada en forma previa a la suscripción de la renegociación puesto que es dicha inversión la causa por la que la misma es preferida y considerada por sobre un nuevo llamado a licitación'*

*Se comparte, y es intención de esta instancia realizar la transmisión señalada, habiéndose ya iniciado el procedimiento correspondiente, tal como lo señala el mismo dictamen.*

*4. Respecto de la sugerencia referida a que '...debiera contemplarse que la opción a prórroga del plazo de diez (10) años de concesión por cinco (5)*

años más, además del cumplimiento de lo establecido en la cláusula décima, se sujete al cabal cumplimiento de la inversión propuesta así como a las obligaciones que pesan sobre el concesionario como prestador de servicios turísticos derivadas de su calidad de alojamiento turístico', se comparte la misma...".

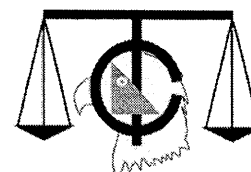
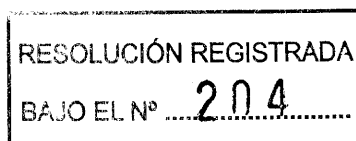
Que tomó intervención el Secretario Legal de este Tribunal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL, emitiendo el Informe Legal N° 121/2018, Letra: T.C.P.-S.L. en el que indicó que: "...Adentrándonos en la cuestión traída bajo análisis, corresponde reiterar que excede la esfera de incumbencias de este Organismo de Control, ponderar la conveniencia del proyecto de renegociación del contrato de concesión con Albatros S.A. para los intereses de la Administración o el incremento del patrimonio e intereses del Estado que surgiría de ella; circunstancias que deben ser determinadas por las áreas competentes a través de los respectivos informes técnicos.

Ahora bien, teniendo en cuenta las recomendaciones expresadas por la Directora de Asuntos jurídicos del Instituto Fueguino de Turismo, se advierte en primer término, que las previsiones contenidas en la cláusula sexta del contrato -referidas al canon mensual a abonar por el concesionario- constituyen un mecanismo que permite la actualización de dichos conceptos, de conformidad con lo sugerido en el Informe de renegociación del Director de Finanzas de aquel ente, al considerar el plazo por el que se renegociaría la concesión. (fojas 282/283)

A su vez, la normativa vigente en la materia -artículo 10 de la Ley provincial N° 1191- otorga la facultad de renegociar el contrato en curso de ejecución en sus términos económico-financieros y plazos de concesión, por un período de tiempo que no exceda el establecido en el contrato original, sin mencionar restricción alguna respecto a las modificaciones que pudiesen devenir en el nuevo convenio ni determinar como requisito la inalterabilidad absoluta del pliego de bases y condiciones.



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

*Por consiguiente, debería darse preeminencia a la literalidad de la Ley, evitando interpretaciones que contradigan su finalidad, que en el presente caso implica lograr mejoras sustanciales en la prestación de servicios esenciales del Estado e incrementos en la inversión de fondos a través de la adquisición o renovación de bienes de capital.*

*En otras palabras, no corresponde presumir la inconsecuencia en el legislador, sino que debe prevalecer la literalidad de la ley, evitando darle un sentido que se oponga a sus disposiciones; máxime, si se trata de aspectos que -según lo dictaminado por las áreas técnicas competentes- no ocasionarían perjuicios para el Estado, sino que resultarían beneficiosos.*

*Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que: 'La inconsecuencia o la falta de previsión jamás se supone en el legislador y por esto se reconoce como principio inconcuso que la interpretación de las leyes debe hacerse siempre evitando darle una interpretación que ponga en pugna sus disposiciones, destruyendo las unas por las otras, y adoptando como verdadero el que las concilie y deje a todas con su valor y efecto' (Fallos: 312:1614, entre otros).*

*Asimismo, debe tenerse presente que el vocablo 'renegociar' evidencia la posibilidad de introducir modificaciones en algo ya acordado; tratar nuevamente un asunto sobre el que ya se había llegado a un acuerdo, para introducir algunas modificaciones. Por ese motivo, no resultaría razonable entender que los términos del contrato inicial devienen en esta instancia, inalterables.*

*Igual temperamento correspondería aplicarle a la modificación del régimen de subconcesiones, que se adecuaría a los cambios estructurales proyectados sobre el inmueble, generando nuevas capacidades y dependencias aptas para su explotación comercial.*

*Handwritten signature/initials*

*Por su parte, en lo que concierne al derecho de retención reconocido al concesionario en el Anexo I del proyecto, hay que hacer notar que sin perjuicio de aquella determinación, dicha cláusula en su parte final indica expresamente que la responsabilidad resultante de los daños que pudieran generarse o de los incumplimientos de entrega en tiempo y forma y demás obligaciones, recae sobre cada dependencia gubernamental, debiendo responder y hacerse cargo de aquellas consecuencias.*

*Luego, resta mencionar que la Secretaria de Política Interna a cargo de la Presidencia del Instituto Fueguino de Turismo, Lic. Silvia M. GIGLI, a través de la Nota N° 543/2018 Letra: IN.FUE.TUR., ha compartido las recomendaciones referidas a la transmisión de la Galería Albatros y a la sujeción de la prórroga de la concesión por cinco años más al cabal cumplimiento de la inversión propuesta y de todas la obligaciones que pesan sobre el concesionario.*

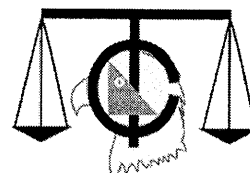
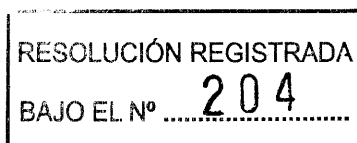
*Finalmente, tomando en consideración la alusión a la ausencia de observaciones por parte de este Tribunal de Cuentas efectuada en los considerandos del proyecto de contrato -obrante a fojas 392/399- deviene prudente reiterar que las intervenciones realizadas por este Organismo de Control se enmarcan en la función consultiva prevista en el artículo 2° inciso i) de la Ley provincial N° 50, sin perjuicio del control que oportunamente corresponda efectuar sobre la contratación resultante de estos actuados”.*

*Que este Cuerpo Plenario de Miembros comparte el criterio vertido por el Secretario Legal, estimando pertinente aprobar el Informe Legal N°121/2018, Letra: T.C.P.-S.L.*

*Que asimismo, respecto del Dictamen D.A.J. N° 62/2018 emitido por la Directora de Asuntos Jurídicos del In.Fue.Tur, Dra. Lucrecia A. MENDIETA AGUILA, es oportuno tener presente la jurisprudencia reiterada de la Procuración del Tesoro de la Nación, respecto de que las opiniones de ese Organismo Asesor “no tienen sino la fuerza persuasiva de sus argumentos y no*



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

*son vinculantes ni traba la decisión definitiva del Organismo consultante (v. Dictámenes 177:141; en igual sentido , V. Dictámenes 161:78, 273:367, entre otros.)*" (PTN, Dict. N° 173/13, 11 de septiembre de 2013. Expte. PTN N°S04:0007037/13. Ministerio de Seguridad. Dictámenes 286:157).

Que en idéntico sentido, ha manifestado la doctrina que el dictamen jurídico previo "(...) *no es vinculante ni obliga al órgano competente con su contenido, de tal modo que el órgano decisor puede valorar de otro modo los hechos y las normas en cuestión y, de este modo, apartarse de aquél.*" (Cfr. MURATORIO, Jorge I. "El dictamen jurídico en la Administración Pública Nacional", RDARDA 2002-535).

Que los suscriptos se encuentran facultados para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1°, 2° inciso i), 26 y concordantes de la Ley provincial N° 50.

Por ello,

## EL TRIBUNAL DE CUENTAS

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°.** - Aprobar el Informe Legal N° 121/2018, Letra: T.C.P.- S.L. que forma parte integrante de la presente. Ello, en virtud de lo expuesto en los considerandos.

**ARTÍCULO 2°.-** Notificar al Presidente del Instituto Fueguino de Turismo, Lic. Luis A. CASTELLI, con copia certificada de la presente y remisión del Expediente del Visto.

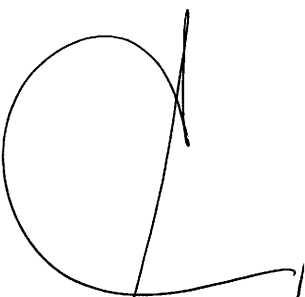
**ARTÍCULO 3°.-** Notificar en la sede de este Tribunal de Cuentas, con copia certificada de la presente, al Secretario Legal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL y al señor Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN.

*Handwritten signature/initials*

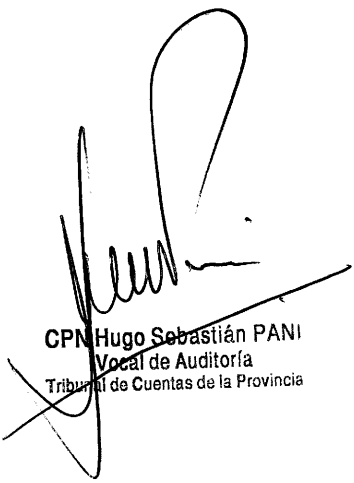
**ARTÍCULO 4°.-** Por Secretaría Privada del Cuerpo Plenario de Miembros registrar, publicar. Cumplido, archivar.

**RESOLUCIÓN PLENARIA N° 204 /2018.**

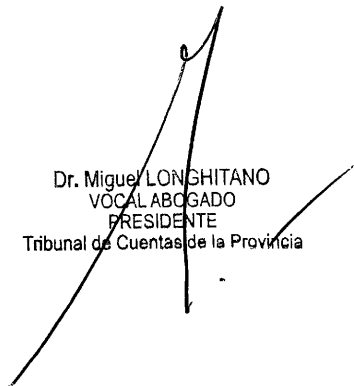
4  
2



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



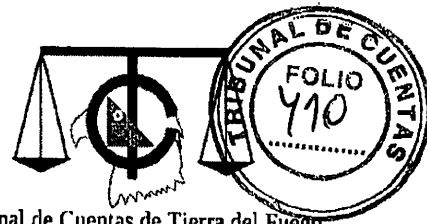
CPN Hugo Sebastián PANI  
Vocal de Auditoría  
Tribunal de Cuentas de la Provincia



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



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

Informe Legal N° 121/2018

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

Cde.: Expte. DU N° 001/2018

Ushuaia, 24 de agosto de 2018

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

Vuelve a esta Secretaría Legal, el expediente del corresponde, perteneciente al registro del Instituto Fueguino de Turismo, caratulado: "PROPUESTA ALBATROS S.A.", a fin de tomar intervención, emitiendo el dictamen jurídico pertinente.

#### **ANTECEDENTES**

Las presentes actuaciones, fueron remitidas a este Tribunal de Cuentas mediante Nota N° 543/2018 Letra: IN.FUE.TUR. por la Secretaria de Política Interna a cargo de la presidencia del Instituto Fueguino de Turismo, Lic. Silvia M. GIGLI, con el objeto de solicitar asesoramiento respecto a la viabilidad del proyecto de renegociación efectuado por el concesionario ALBATROS S.A., en los términos del artículo 10 de la Ley provincial N° 1191.

Al respecto, cabe recordar que este Servicio Jurídico emitió el 14 de marzo del corriente año, el Informe Legal Letra: T.C.P. - S.L. N° 34/2018, aprobado por Resolución Plenaria N° 89/2018, entendiendo que: "(...) sin perjuicio de la intervención que oportunamente corresponda a este Tribunal en el ejercicio

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

*de control propiamente dicho de la contratación y luego de la emisión del informe del equipo interdisciplinario creado a tales efectos por la Resolución N° 95/2018 del Ente, que fundamente la conveniencia económica y financiera, opino que se encuentran razonablemente cumplidos los requisitos impuestos por la norma en orden a legitimar el análisis de la propuesta efectuada por Albatros S.A. y la renegociación del contrato de concesión que la vincula al In.Fue.Tur. con ese encuadre legal”.*

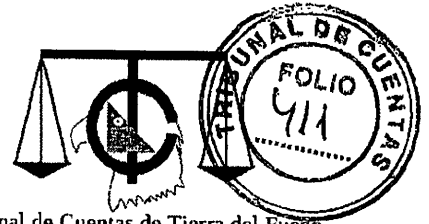
Posteriormente, a través de la Nota Letra: In.Fue.Tur N° 260/2018, el presidente del Instituto Fueguino de Turismo, Lic. Luis A. CASTELLI, se dirigió a la Gobernadora de la Provincia, señalando que: “(...) *En caso de compartir criterio a lo manifestado, sería oportuno que se proceda al análisis de factibilidad de emitir el acto administrativo pertinente a los efectos de que la GALERÍA ALBATROS pase a la administración de este Instituto Fueguino de Turismo con el fin de poder ser incluida a la parcela concesionada en caso de que la renegociación sea favorable*”.

En consecuencia, el Secretario de Coordinación Legal y Técnico, Dr. Cristian José GREMIGER, suscribió el Dictamen S.L. Y T. N° 126/18 e indicó que la transferencia de la administración de la Galería Albatros se encuentra tramitando en el Expediente N° 7491-SL/2018.

Más adelante, se emitió en el ámbito del Departamento de Contratos y Licitaciones el Informe N° 34/2018 (fs. 385/386) y se incorporó a las actuaciones copia del Informe D.A.J N° 37/2018 (fs. 387), de la Resolución In. Fue. Tur. N° 651/2018 (fs. 388) y del Contrato de prórroga excepcional suscripto el 29 de junio de 2018 (fs. 389).



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

Luego, por medio de la Nota N° 152/2018 se remitió a la Dirección de Asuntos Jurídicos un borrador del contrato a celebrarse en virtud de la Ley provincial N° 1191, para su análisis integral e incorporación al Expediente de referencia, emitiéndose en consecuencia, el Dictamen D.A.J. N° 62/2018 con las siguientes recomendaciones: modificar la cláusula sexta, eliminar la previsión del derecho de retención a favor del concesionario contenida en el Anexo I del contrato, garantizar en forma previa a la suscripción de la renegociación la transmisión de la administración de la Galería Albatros y condicionar la prórroga, no sólo al cumplimiento de la cláusula décima, sino también al cabal cumplimiento de la inversión (fs. 400/405).

Ello dio sustento a la presente solicitud de asesoramiento, esgrimiendo a modo de descargo, las siguientes consideraciones: *"(...) Esta presidencia considera oportuno en esta instancia señalar que no coincide con algunas de ellas por entender que surgen del cuestionamiento de un apartamiento parcial del contrato original, que justamente se funda en el concepto mismo de una renegociación, y en su adecuación a las nuevas realidades, a partir de una propuesta que se interpreta como un proyecto integral, que no solo incrementa y salvaguarda el patrimonio y los intereses del Estado, sino que beneficia a la actividad turística y comercial de la ciudad.*

*Vale decir aquí, que si ese criterio de no apartamiento se aplicara de manera general, no habría renegociación alguna, y en este caso particular tampoco beneficios para el Estado surgidos de la misma (incremento patrimonial, de ingresos por canon, de construcción y arrendamiento de oficinas, entre otros).*

Dicho lo que antecede y yendo a cada una de las recomendaciones señaladas, se analizan a continuación en el orden planteado por el dictamen de la DAJ:

1. Recomendación de 'modificar la cláusula sexta y adecuar su redacción de conformidad al Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública N° 09/02 y los contratos celebrados en su consecuencia'

Respecto de ésta, si la adecuáramos estrictamente como sugiere el dictamen, tampoco podríamos acceder a los beneficios que la renegociación de la misma en este punto conlleva, por ejemplo:

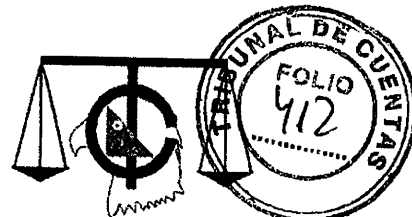
-la actualización de los cánones mínimos y sus anticipos fijados en dólares, que importan un claro beneficio para los intereses del Estado, salvaguardando su poder adquisitivo al utilizar como referencia una moneda fuerte, en un contexto de fuerte volatilidad e inestabilidad.

-la distinción entre temporadas para el pago de esos cánones mínimos, dado que la temporada baja implicaba en el contrato original una reducción del canon.

Pero además, la modificación del régimen de subconcesiones resulta igualmente razonable y conveniente, dado que las restricciones del contrato original se referían a un edificio ya construido al momento de la adjudicación. Ahora se trata de una inversión para la ampliación de la capacidad del hotel existente y el aumento de la superficie cubierta con construcciones nuevas, generando un incremento sustancial del valor de bienes del Estado y del canon a abonar. En este punto, y sobre el particular, debe recordarse además que ya hubo un antecedente, cuando el concedente autorizó al concesionario a arrendar un



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

*local comercial, como consecuencia de haber tomado a su cargo la construcción del mismo.*

*En cuanto a la unificación del cánón para los servicios gastronómicos, esta instancia no ha encontrado fundamento alguno para la distinción entre cánones que debe percibir según se trate de un servicio prestado por el concesionario o por un subconcesionario del mismo, que incluso puede ser interpretado como discriminatorio. En este punto vale también señalar que la negociación incorpora la posibilidad de otorgar media pensión con los pernóctes liberados, incrementando los beneficios a percibir por el Estado como contraprestación.*

*2. Respecto de la sugerencia de 'eliminar la previsión del derecho de retención a favor del concesionario en el Anexo I por los motivos expuestos anteriormente'*

*Aquí se considera la importante inversión que compromete el concesionario y las obligaciones que contraerá el mismo frente a los locadores de los inmuebles que usufructuarán las dependencias públicas -que son ajenas a la renegociación-, entendiendo esta instancia que resulta lógico que el concesionario pretenda asegurarse a través de la retención del cánón, el resarcimiento de eventuales daños producidos por ocupantes, que hoy no serían mensurables. Por otro lado, se entiende que el Organismo concedente se encuentra en mejor posición para obtener del Estado el eventual resarcimiento que pudiera corresponder por aplicación de esa cláusula.*

*3. Con respecto a la sugerencia referida a '...la transmisión de la Galería Albatros S.A., se considera que ella debiera ser garantizada en forma*  
*"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"*

previa a la suscripción de la renegociación puesto que es dicha inversión la causa por la que la misma es preferida y considerada por sobre un nuevo llamado a licitación'

Se comparte, y es intención de esta instancia realizar la transmisión señalada, habiéndose ya iniciado el procedimiento correspondiente, tal como lo señala el mismo dictamen.

4. Respecto de la sugerencia referida a que '...debiera contemplarse que la opción a prórroga del plazo de diez (10) años de concesión por cinco (5) años más, además del cumplimiento de lo establecido en la cláusula décima, se sujete al cabal cumplimiento de la inversión propuesta así como a las obligaciones que pesan sobre el concesionario como prestador de servicios turísticos derivadas de su calidad de alojamiento turístico', se comparte la misma (...)" (sic).

## **ANÁLISIS**

De manera preliminar, cabe poner de resalto que la solicitud de asesoramiento que motiva la intervención de este Tribunal de Cuentas, se enmarca en los términos del artículo 2º inciso i) de la Ley provincial N° 50.

Adentrándonos en la cuestión traída bajo análisis, corresponde reiterar que excede la esfera de incumbencias de este Organismo de Control, ponderar la conveniencia del proyecto de renegociación del contrato de concesión con Albatros S.A. para los intereses de la Administración o el incremento del patrimonio e intereses del Estado que surgiría de ella; circunstancias que deben ser determinadas por las áreas competentes a través de los respectivos informes técnicos.



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

"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

Ahora bien, teniendo en cuenta las recomendaciones expresadas por la Directora de Asuntos Jurídicos del Instituto Fueguino de Turismo, se advierte en primer término, que las previsiones contenidas en la cláusula sexta del contrato -referidas al canon mensual a abonar por el concesionario- constituyen un mecanismo que permite la actualización de dichos conceptos, de conformidad con lo sugerido en el Informe de renegociación del Director de Finanzas de aquel ente, al considerar el plazo por el que se renegociaría la concesión. (fojas 282/283)

A su vez, la normativa vigente en la materia -artículo 10 de la Ley provincial N° 1191- otorga la facultad de renegociar el contrato en curso de ejecución en sus términos económico-financieros y plazos de concesión, por un período de tiempo que no exceda el establecido en el contrato original, sin mencionar restricción alguna respecto a las modificaciones que pudiesen devenir en el nuevo convenio ni determinar como requisito la inalterabilidad absoluta del pliego de bases y condiciones.

Por consiguiente, debería darse preeminencia a la literalidad de la Ley, evitando interpretaciones que contradigan su finalidad, que en el presente caso implica lograr mejoras sustanciales en la prestación de servicios esenciales del Estado e incrementos en la inversión de fondos a través de la adquisición o renovación de bienes de capital.

En otras palabras, no corresponde presumir la inconsecuencia en el legislador, sino que debe prevalecer la literalidad de la ley, evitando darle un sentido que se oponga a sus disposiciones; *máxime*, si se trata de aspectos que -según lo dictaminado por las áreas técnicas competentes- no ocasionarían perjuicios para el Estado, sino que resultarían beneficiosos.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que: *"La inconsecuencia o la falta de previsión jamás se supone en el legislador y por esto se reconoce como principio inconcuso que la interpretación de las leyes debe hacerse siempre evitando darle una interpretación que ponga en pugna sus disposiciones, destruyendo las unas por las otras, y adoptando como verdadero el que las concilie y deje a todas con su valor y efecto"* (Fallos: 312:1614, entre otros).

Asimismo, debe tenerse presente que el vocablo *"renegociar"* evidencia la posibilidad de introducir modificaciones en algo ya acordado; tratar nuevamente un asunto sobre el que ya se había llegado a un acuerdo, para introducir algunas modificaciones. Por ese motivo, no resultaría razonable entender que los términos del contrato inicial devienen en esta instancia, inalterables.

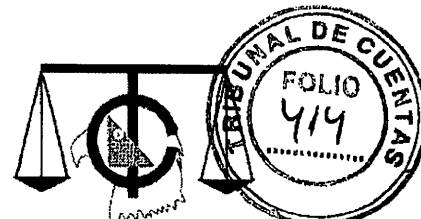
Igual temperamento correspondería aplicarle a la modificación del régimen de subconcesiones, que se adecuaría a los cambios estructurales proyectados sobre el inmueble, generando nuevas capacidades y dependencias aptas para su explotación comercial.

Por su parte, en lo que concierne al derecho de retención reconocido al concesionario en el Anexo I del proyecto, hay que hacer notar que sin perjuicio de aquella determinación, dicha cláusula en su parte final indica expresamente que la responsabilidad resultante de los daños que pudieran generarse o de los incumplimientos de entrega en tiempo y forma y demás obligaciones, recae sobre cada dependencia gubernamental, debiendo responder y hacerse cargo de aquellas consecuencias.

Luego, resta mencionar que la Secretaria de Política Interna a cargo de la Presidencia del Instituto Fuegoño de Turismo, Lic. Silvia M. GIGLI, a través 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

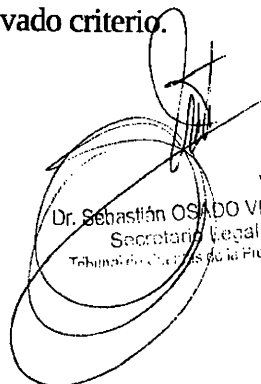
"2018- AÑO DE LOS 44 HÉROES DEL SUBMARINO ARA SAN JUAN"

la Nota N° 543/2018 Letra: IN.FUE.TUR., ha compartido las recomendaciones referidas a la transmisión de la Galería Albatros y a la sujeción de la prórroga de la concesión por cinco años más al cabal cumplimiento de la inversión propuesta y de todas la obligaciones que pesan sobre el concesionario.

Finalmente, tomando en consideración la alusión a la ausencia de observaciones por parte de este Tribunal de Cuentas efectuada en los considerandos del proyecto de contrato -obrante a fojas 392/399- deviene prudente reiterar que las intervenciones realizadas por este Organismo de Control se enmarcan en la función consultiva prevista en el artículo 2° inciso i) de la Ley provincial N° 50, sin perjuicio del control que oportunamente corresponda efectuar sobre la contratación resultante de estos actuados.

### CONCLUSIÓN

En mérito a las consideraciones vertidas, se elevan las presentes actuaciones para la prosecución del trámite, adjuntándose un proyecto de acto cuya emisión se estima pertinente, salvo mejor y elevado criterio.

  
Dr. Sebastián OSADO VIRUEL  
Secretario Legal  
Tribunal de Cuentas de la Provincia

