



160

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

USHUAIA, 13 ABR. 2023

VISTO: el Expediente del registro de este Tribunal de Cuentas Letra: TCP-DA N° 266/2022, caratulado: "S/ NOTA INTERNA N° 2530/2022- LETRA: TCP-DA"; y

CONSIDERANDO:

Que el 8 de marzo de 2022 se celebró un Contrato de Locación de Inmueble entre la señora Natalí MOLINA SANTANDER -representada por la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ- y este Tribunal de Cuentas, cuyo objeto refiere al alquiler del local ubicado en la calle Lugones N° 1955 Local "A" de la ciudad de Ushuaia.

Que el 25 de septiembre de 2022, la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ, solicitó una renegociación y adecuación del valor locativo del inmueble en cuestión.

Que en consecuencia, se emitió el Dictamen Legal N° 25/2022 Letra: TCP-AL y el Informe Contable N° 375/2022 Letra: TCP-AOP, concluyendo este último que: *"(...) no se ha configurado una variación de carácter extraordinario e imprevisible y que por consecuencia el valor locativo ajustado a partir del mes de septiembre 2022 según la cláusula TERCERA-PRECIO resulta razonable frente a la variación de precios del mercado"*.

Que lo resuelto fue oportunamente puesto en conocimiento de la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ, a través de la Nota Externa N° 2817/2022 Letra: TCP-DA.

Que posteriormente, el 13 de enero de 2023, la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ volvió a solicitar: *"(...) renegociar y adecuar el valor locativo (...) dado que sigue la inflación y el aumento del índice supera el previsto en el contrato"*

quedando su valor desactualizado al valor del mercado (...) Por esta razón es que le solicito considere lo expuesto y ascender el importe a la suma de \$210.000 mensuales ya que este ajuste se encuadra en la Cláusula Vigésima del Contrato de Locación vigente, respetando los aumentos semestrales establecidos”.

Que así las cosas, tomó intervención la Secretaría Contable de este Tribunal de Cuentas, a través del Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP, que en su parte pertinente reza: “(...) en función del argumento esgrimido por la locadora respectivo a adecuar el valor de la locación a la evolución de los precios por efecto de la inflación, se podría tomar en consideración como máximo el resultado obtenido por aplicación del IPC Nacional, el cual alcanzaría la suma de \$172.125,68”.

Que asimismo, allí se indicó que: “(...) Teniendo en cuenta que el valor locativo pactado en el contrato para el período que va de marzo/23 a Agosto/23 es de \$132.900,00, de ajustarse el mismo de acuerdo a la evolución de los precios por aplicación del IPC, se obtendría una revisión del valor locativo del 29,52%, por sobre el ajuste semestral pactado del 25%, alcanzando la suma mensual de \$172.125,68, lo cual dista de lo pretendido por la locadora (\$210.000,00) (...)”.

Que en consecuencia, se concluyó que: “(...) el pedido de actualización del alquiler del local sito en Lugones 1955 por parte de la apoderada de la Sra. Natalí MOLINA resultaría razonable, siempre y cuando no supere los valores que surgen del impacto de la inflación en los precios pactados originariamente”.

Que tomó intervención la Asesoría Letrada a través del Dictamen Legal N° 13/2023 Letra: T.C.P.-A.L. (fs. 42/45), que en su parte pertinente dice: “(...) la cláusula vigésima invocada por la apoderada al efectuar su pedido dice: **‘DESFASAJE DE ALQUILER – READECUACIÓN DE VALOR:** Si por la promulgación de nuevas normas o la derogación de alguna o acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, sean económicos o no, el alquiler neto a recibir por el LOCADOR se viere afectado, disminuido o desfasado respecto al alquiler ‘de plaza’ o ‘de mercado’ de la UNIDAD LOCADA, se comprometen el



LOCADOR y el LOCATARIO a renegociar y adecuar inmediatamente el alquiler o precio de la locación a aplicar conforme los valores de plaza determinando los períodos que correspondan, desde que esos hechos acaecieran o se dieran aquellas circunstancias y a efectos de ajustar el alquiler al valor de mercado vigente desde el mes cuando se produjo la variación'.

Dicha cláusula, expresamente enumera los presupuestos que deben darse para tornarse operativa.

Así, indica que, para renegociar y readecuar el precio del alquiler conforme a los valores de mercado, éste debe haberse afectado a raíz de una promulgación de una norma, una derogación normativa o un acontecimiento extraordinario e imprevisible (económico o no).

Sin embargo, en el caso concreto entiendo que no se encontrarían reunidos los extremos que la cláusula prevé para ser aplicada, en razón de que si bien existe una situación inflacionaria, este suceso en el país no puede ser considerado un hecho extraordinario e imprevisible, siendo un acontecimiento que se viene produciendo en un extenso período de tiempo.

En consecuencia, en principio no correspondería el encuadre en la cláusula vigésima en lo que respecta a los presupuestos para su procedencia y por ende, no debería tomarse como parámetro, en caso de procederse a una actualización, los valores de mercado como allí se indica.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe poner de resalto que la cláusula vigésima prevé la posibilidad de renegociación de los valores locativos, lo que será tomado como base a los fines de analizar lo peticionado, pero reitero, se lo hará evaluando la posible actualización del precio del contrato en relación a los valores fijados oportunamente y la variación de precios que resultarían de la situación inflacionaria (...)"

Que en consecuencia, la Asesora Letrada concluyó que: "(...) Como corolario de lo expuesto en los apartados anteriores, en caso de compartir el

criterio aquí vertido, correspondería hacer lugar parcialmente al pedido efectuado por la apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER.

En consecuencia, se entiende propicio reconocer la actualización del valor del alquiler del local sito en la calle Lugones N° 1955 de la ciudad de Ushuaia.

A estos fines y conforme lo concluido por el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP, se utilizaría el Índice de Precios al Consumidor (IPC), resultando en un valor locativo actualizado de ciento setenta y dos mil ciento veinticinco con sesenta y ocho centavos (\$172.125,68), retroactivo al 1° de marzo de 2023, siendo dicho valor el que se debería tomar como base para efectuar la actualización semestral escalonada del veinticinco por ciento (25%) (...).

Que a fs. 46, mediante Nota Interna N° 769/2023 Letra: TCP-SL, la Coordinadora de la Secretaría Legal compartió el criterio vertido por la Asesora Letrada en su dictamen.

Que el suscripto comparte y hace propios los términos vertidos en el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP y en el Dictamen Legal N° 13/2023 Letra: T.C.P.-A.L.

Que, en consecuencia, corresponde hacer lugar parcialmente al pedido realizado por la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ, apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER y reconocer la actualización del valor del alquiler del local sito en la calle Lugones N° 1955 local “A” de la ciudad de Ushuaia, fijado en la cláusula Tercera “Precio” del Contrato de Locación de Inmueble registrado por este Tribunal de Cuentas bajo el N° 197.

Que el valor locativo actualizado, utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC), asciende a la suma de pesos ciento setenta y dos mil ciento veinticinco con sesenta y ocho centavos (\$172.125,68), retroactivo al 1° de marzo de 2023; debiendo dicho importe ser tenido como base para efectuar la



160

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

actualización semestral escalonada para lo que resta del contrato, equivalente al veinticinco por ciento (25%) previsto contractualmente.

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado del presente acto administrativo, en virtud del artículo 15 de la Ley provincial N° 50 y su normativa reglamentaria.

Por ello:

EL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE CUENTAS

RESUELVE

ARTÍCULO 1°.- Compartir y hacer propios los términos vertidos en el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP y en el Dictamen Legal N° 13/2023 Letra: T.C.P.-A.L.

ARTÍCULO 2°.- Hacer lugar parcialmente al pedido realizado por la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ, apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER. Ello, por los motivos expuestos en los considerandos.

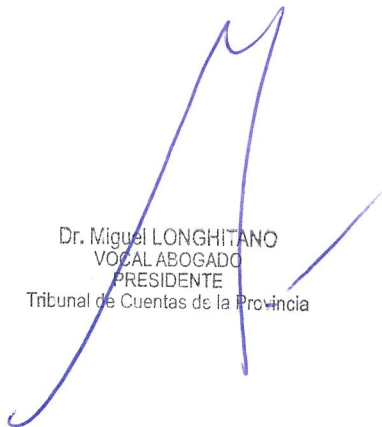
ARTÍCULO 3°.- Autorizar la actualización del precio del alquiler establecido en la cláusula tercera del Contrato de Locación de Inmueble registrado por este Tribunal de Cuentas bajo el N° 197, a la suma de pesos ciento setenta y dos mil ciento veinticinco con sesenta y ocho centavos (\$172.125,68), retroactivo al 1° de marzo de 2023; debiendo dicho valor ser tenido como base para efectuar la actualización semestral escalonada del veinticinco por ciento (25%) previsto contractualmente.

ARTÍCULO 4°.- Poner en conocimiento de lo aquí resuelto a la señora Marcela Verónica GONZÁLEZ, apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER, haciéndole saber que los pagos que se deriven de la presente, se harán efectivos a partir del 1° de marzo de 2023, a fin de dar cabal cumplimiento a lo estipulado en la cláusula tercera del Contrato de Locación de Inmueble celebrado oportunamente.

ARTÍCULO 5°.- Disponer que por Dirección de Administración, se proceda a instar los trámites correspondientes a fin de hacer efectivos los pagos dispuestos en el artículo 3° de la presente.

ARTÍCULO 6°.- Registrar. Comunicar. Publicar.

RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA N° 160 /2023



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



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPUBLICA ARGENTINA



INFORME CONTABLE

INFORME CONTABLE N° 118/2023,

Letra: TCP-AOP

Ref.: Expediente N.º 266/2022 Letra: TCP-DA, caratulado: “S/NOTA
INTERNA N°2530/2022-LETRA: TCP-DA”

**Análisis de la Variación de Precios y Actualización del Valor
Locativo de las Oficinas de Lugones N° 1955 Local N° “A”**

Auditor Fiscal: Esteban S. TOVARES

Ushuaia, 21 de marzo de 2023

TRIBUNAL DE CUENTAS

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR



"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Análisis de la Variación de Precios y Actualización del Valor Locativo de las Oficinas de Lugones N° 1955 Local N° "A"

Índice

1.	Destinatario	5
2.	Objeto.....	5
3.	Análisis.....	5
4.	Conclusión	7



"2023 – 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

1. Destinatario

El presente informe está dirigido la Secretaría Contable.

2. Objeto

El objeto del presente informe es efectuar un nuevo análisis actualizado correspondiente a la variación de precios por impacto de la inflación en las locaciones de inmuebles y contrastar ello contra los aumentos pactados en el Contrato de Locación registrado bajo el N° 197 de este Tribunal de Cuentas, a los fines de verificar si existió una variación “extraordinaria e imprevisible” de precios y por consecuencia la aplicabilidad de la Cláusula Vigésima de dicho instrumento.

3. Análisis

En primer lugar, se establecen las bases de la contratación vigente respectivas al precio pactado de la locación. Según detalla la cláusula TERCERA-PRECIO del Contrato N° 197 el valor base, entre los meses de marzo y agosto de 2022 fue de \$85.000,00- (PESOS OCHENTA Y CINCO MIL CON 00/100), lo cual luego aumentaría a \$106.300,00- (PESOS CIENTO SEIS MIL TRESCIENTOS CON 00/100) a partir de septiembre de 2022 y posteriormente a \$132.900,00- (CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVESENTOS CON 00/100) desde marzo de 2023. Esto significa la aplicación de aumentos del 25% (VEINTE Y CINCO POR CIENTO) por semestre, según el siguiente detalle:

Mes	Valor	Variación	Variación (%)
Marzo 2022 a Agosto 2022	85.000,00	-	0,00%
Septiembre 2022 a Febrero 2023	106.300,00	21.300,00	25,06%
Marzo 2023 a Agosto 2023	132.900,00	26.600,00	25,02%

En función de la solicitud efectuada por la locadora del inmueble, se realizó un análisis de la evolución del valor locativo por aplicación de diferentes

índices. En línea con el primer análisis efectuado en el Informe Contable N.º 375/2022, se analizó la evolución del valor locativo en relación al índice de Contratos de Locación (Ley N.º 27551), el cual dicha norma impuso como medio de actualización de los valores locativos. Por este motivo se determinó utilizar la variación del mismo a partir de los valores que diariamente publica en su sitio web el Banco Central de la República Argentina obteniéndose el siguiente resultado:

ICL - Ley N.º 27.551			
Período	Valor índice	Variación	Valor locativo actualizado
01/03/2022	1,82		85.000,00
01/09/2022	2,47	36%	115.357,14
01/03/2023	3,45	40%	161.126,37

Por otro lado, y a los fines de tomar en consideración los argumentos indicados por la locadora, se efectuó un análisis tomando como base la inflación, en función del Índice de Precios al consumidor (Nivel General – Total Nacional) publicado por INDEC, obteniendo el siguiente resultado:

IPC GENERAL TOTAL PAIS			
Período	Valor índice	Variación	Valor locativo actualizado
01/02/2022	633,43		85.000,00
01/08/2022	911,13	44%	122.264,00
01/02/2023	1.282,71	41%	172.125,68

En ambos casos se realizó una proyección del valor locativo, lo cual en función del argumento esgrimido por la locadora respectivo a adecuar el valor de la locación a la evolución de los precios por efecto de la inflación, se podría tomar en consideración como máximo el resultado obtenido por aplicación del IPC Nacional, el cual alcanzaría la suma de \$ 172.125,68.

Teniendo en cuenta que el valor locativo pactado en el contrato para el período que va de marzo/23 a Agosto/23 es de \$ 132.900,00, de ajustarse el mismo de acuerdo a la evolución de los precios por aplicación del IPC, se obtendría una revisión del valor locativo del 29,52%, por sobre el ajuste semestral pactado del



"2023 – 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

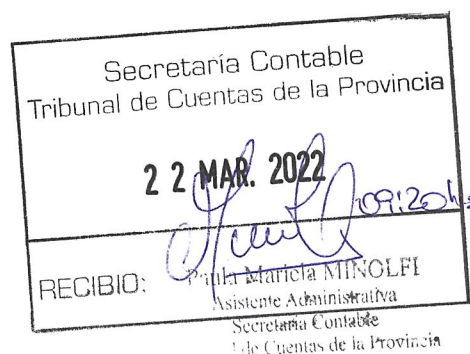
25%, alcanzando la suma mensual de \$ 172.125,68, lo cual dista de lo pretendido por la locadora (\$ 210.000,00).

4. Conclusión

En virtud del análisis efectuado en el apartado anterior, en respuesta a lo solicitado mediante Nota Interna N.º 136/2023 Letra: TCP – C.L, se concluye que el pedido de actualización del alquiler del local sito en Lugones 1955 por parte de la apoderada de la Sra. Natali MOLINA resultaría razonable, siempre y cuando no supere los valores que surgen del impacto de la inflación en los precios pactados originariamente.

Sin otro particular elevo a su consideración un ejemplar del presente informe junto al expediente de referencia, con 40 fojas útiles.

C.P. Esteban Sebastian TOVARES
Auditor Fiscal
Tribunal de Cuentas de la Provincia





"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Dictamen Legal N.º 13/2023

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

Ref.: Expte N° 266/2022

Letra: TCP-DA

Ushuaia, 12 de abril de 2023

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

Viene a esta Asesoría Letrada, el Expediente del corresponde, perteneciente al registro de este Tribunal de Cuentas, caratulado: "S/ NOTA INTERNA N° 2530/2022-LETRA: TCP-DA", a fin de tomar intervención.

ANTECEDENTES

A través de la Nota Externa N° 2817/2022 Letra: TCP-DA del 28 de noviembre de 2022, la Directora de Administración Subrogante, C.P. Carolina GONZÁLEZ puso en conocimiento de la apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER, del Informe Contable N° 375/2022 Letra: TCP-AOP, en el que se concluyó: *"En virtud de lo expuesto en el apartado '3.Análisis', se entiende que no se ha configurado una variación de carácter extraordinario e imprevisible y que por consecuencia el valor locativo ajustado a partir del mes de septiembre 2022 según la cláusula TERCERA-PRECIO resulta razonable frente a la*  *variación de precios de mercado"*.

Así las cosas, el 13 de enero de 2023 a través del correo electrónico mago8534@hotmail.com dirigido al correo contrataciones@tcptdf.gob.ar, la señora Marcela GONZALEZ, apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER, solicitó *“(...) renegociar y adecuar el valor locativo del mismo dado que sigue la inflación y el aumento del índice supera el previsto en el contrato quedando su valor desactualizado al valor del mercado donde también se ve afectado por la gran demanda existente”*.

Además, requirió: *“(...) considere lo expuesto y ascender el importe a la suma de \$210.000 mensuales ya que este ajuste se encuadra en la Cláusula Vigésima del Contrato de Locación vigente, respetando los aumentos semestrales establecidos”*.

En consecuencia, se suscribió el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP, concluyendo que: *“(...) el pedido de actualización del alquiler del local sito en Lugones 1955 por parte de la apoderada de la Sra. Natali MOLINA resultaría razonable, siempre y cuando no supere los valores que surgen del impacto de la inflación en los precios pactados originariamente”*.

Ahora bien, para así concluir, como se expresó en el apartado Análisis: *“(...) se realizó un análisis de la evolución del valor locativo por aplicación de diferentes índices. En línea con el primer análisis efectuado en el Informe Contable N° 375/2022, se analizó la evolución del valor locativo en relación al índice de Contratos de Locación (Ley N° 27551), el cual dicha norma impuso como medio de actualización de los valores locativos. Por este motivo se determinó utilizar la variación del mismo a partir de los valores que diariamente publica en su sitio web el Banco Central de la República Argentina (...)”*.



"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Por aplicación de dicho índice, se llegó a un valor locativo actualizado al 1° de marzo de 2023 de pesos ciento sesenta y un mil ciento veintiséis con treinta y siete centavos (\$161.126,37).

También, "(...) y a los fines de tomar en consideración los argumentos indicados por la locadora, se efectuó un análisis tomando como base la inflación, en función del Índice de Precios al consumidor (Nivel General – Total Nacional) publicado por INDEC (...)".

Allí, se obtuvo un valor locativo actualizado al 1° de febrero de 2023 de pesos ciento setenta y dos mil ciento veinticinco con sesenta y ocho centavos (\$172.125,68).

En consecuencia, se sugirió que: "(...) en función del argumento esgrimido por la locadora respectivo a adecuar el valor de la locación a la evolución de los precios por efecto de la inflación, se podría tomar en consideración como máximo el resultado obtenido por aplicación del IPC Nacional, el cual alcanzaría la suma de \$172.125,68".

Además, se hizo saber que: "Teniendo en cuenta que el valor locativo pactado en el contrato para el período que va de marzo/23 a Agosto/23 es de \$132.900,00, de ajustarse el mismo de acuerdo a la evolución de los precios por aplicación del IPC, se obtendría una revisión del valor del 29,52%, por sobre el ajuste semestral pactado del 25%, alcanzando la suma mensual de \$172.125,68, lo cual dista de lo pretendido por la locadora (\$210.000,00)".

ANÁLISIS

En función de lo expuesto en el acápite anterior y habiendo tomado intervención la Secretaría Contable de este Tribunal de Cuentas, corresponde en esta instancia dictaminar, a fin de efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, cabe recordar que la cláusula tercera del Contrato de Locación inscripto por este Tribunal de Cuentas bajo el N° 197, dice: “**PRECIO:** Respecto de toda la vigencia del CONTRATO, el precio de la locación se fija en la suma total de **PESOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL TREINTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$ 5.830.033,33)**, distribuidos de la siguiente manera: (...) desde el 01 de marzo del 2023 hasta el 31 de agosto del 2023, seis (6) cuotas iguales y consecutivas cada una por la suma de **PESOS CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS (\$132.900.-)**, desde el 01 de septiembre del 2023 hasta el 28 de febrero del 2024, seis (6) cuotas iguales y consecutivas cada una por la suma de **PESOS CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS (\$ 166.200.-)**, desde el 01 de marzo del 2024 hasta el 31 de agosto del 2024, seis (6) cuotas iguales y consecutivas cada una por la suma de **PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS (\$ 207.800.-)**, desde el 01 de septiembre del 2024 hasta el 28 de febrero de 2025, seis (6) cuotas iguales y consecutivas cada una por la suma de **PESOS DOSCIENTOS SESENTA MIL (\$ 260.000.-)**; y desde el 01 de marzo de 2025 hasta la finalización del contrato que opera el día 07 de marzo de 2025 una (1) cuota por la suma de **PESOS SESENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 60.666,67) (...)**”.

Es decir, que a través de dicha cláusula contractual se fijó un aumento semestral escalonado del veinticinco por ciento (25%).



"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Por su parte, la cláusula vigésima invocada por la apoderada al efectuar su pedido dice: **"DESFASAJE DE ALQUILER – READECUACIÓN DE VALOR:** Si por la promulgación de nuevas normas o la derogación de alguna o acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, sean económicos o no, el alquiler neto a recibir por el LOCADOR se viere afectado, disminuido o desfasado respecto al alquiler 'de plaza' o 'de mercado' de la UNIDAD LOCADA, se comprometen el LOCADOR y el LOCATARIO a renegociar y adecuar inmediatamente el alquiler o precio de la locación a aplicar conforme los valores de plaza determinando los períodos que correspondan, desde que esos hechos acaecieran o se dieran aquellas circunstancias y a efectos de ajustar el alquiler al valor de mercado vigente desde el mes cuando se produjo la variación".

Dicha cláusula, expresamente enumera los presupuestos que deben darse para tornarse operativa.

Así, indica que, para renegociar y readecuar el precio del alquiler conforme a los valores de mercado, éste debe haberse afectado a raíz de una promulgación de una norma, una derogación normativa o un acontecimiento extraordinario e imprevisible (económico o no).

Sin embargo, en el caso concreto entiendo que no se encontrarían reunidos los extremos que la cláusula prevé para ser aplicada, en razón de que si bien existe una situación inflacionaria, este suceso en el país no puede ser considerado un hecho extraordinario e imprevisible, siendo un acontecimiento que se viene produciendo en un extenso período de tiempo.

En consecuencia, en principio no correspondería el encuadre en la cláusula vigésima en lo que respecta a los presupuestos para su procedencia y por

ende, no debería tomarse como parámetro, en caso de procederse a una actualización, los valores de mercado como allí se indica.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe poner de resalto que la cláusula vigésima prevé la posibilidad de renegociación de los valores locativos, lo que será tomado como base a los fines de analizar lo peticionado, pero reitero, se lo hará evaluando la posible actualización del precio del contrato en relación a los valores fijados oportunamente y la variación de precios que resultarían de la situación inflacionaria.

Así las cosas, en el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP, a los fines de efectuar una proyección del valor locativo, se realizó un análisis de su evolución por aplicación del Índice de Contratos de Locación (Ley nacional N° 27.551) y del Índice de Precios al Consumidor (Nivel General-Total Nacional) publicado por el INDEC.

Conforme se desprende de los resultados obtenidos y tomando como base el IPC (Índice de Precios al Consumidor) que resulta ser más beneficioso para el Locador respecto del valor arribado aplicando el de la Ley de Alquileres, *“Teniendo en cuenta que el valor locativo pactado en el contrato para el período que va de marzo/23 a Agosto/23 es de \$132.900,00, de ajustarse el mismo de acuerdo a la evolución de los precios por aplicación del IPC, se obtendría una revisión del valor locativo del 29,52%, por sobre el ajuste semestral pactado del 25%, alcanzando la suma mensual de \$172.125,68”* (conf. Informe Contable N° 118/2023 TCP-AOP).

Es decir que, a diferencia del anterior requerimiento realizado por la apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER, donde por Informe Contable N° 375/2022 Letra: TCP-AOP, el Auditor Fiscal interviniente consideró



"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

que el valor locativo resultaba razonable atento a que no había ocurrido un desfasaje pronunciado entre lo pactado y la variación de precios; en esta instancia entendió que el pedido de actualización si lo era en base al IPC.

En consecuencia, en esta instancia y en caso de compartir el criterio vertido, correspondería hacer lugar parcialmente a lo solicitado por la peticionante y reconocer la actualización del alquiler del local sito en la calle Lugones N° 1955 de la ciudad de Ushuaia; tomando en consideración el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que conforme al cálculo realizado por la Secretaría Contable de este Tribunal de Cuentas, resultaría en un valor locativo actualizado de ciento setenta y dos mil ciento veinticinco con sesenta y ocho centavos (\$172.125,68).

El precio arriba mencionado, tal lo indicado en el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP, debería hacerse retroactivo al 1° de marzo de 2023 y será -a fin de dar cumplimiento a las pautas de la cláusula tercera "Precio" del Contrato de Locación registrado bajo el N° 197-, el valor a tomar como base para efectuar la actualización semestral escalonada de veinticinco por ciento (25%).

CONCLUSIÓN

Como corolario de lo expuesto en los apartados anteriores, en caso de compartir el criterio aquí vertido, correspondería hacer lugar parcialmente al pedido efectuado por la apoderada de la señora Natalí MOLINA SANTANDER.

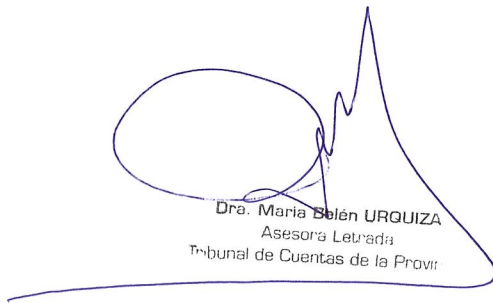
En consecuencia, se entiende propicio reconocer la actualización del valor del alquiler del local sito en la calle Lugones N° 1955 de la ciudad de Ushuaia.

A estos fines y conforme lo concluido por el Informe Contable N° 118/2023 Letra: TCP-AOP, se utilizaría el Índice de Precios al Consumidor

(IPC), resultando en un valor locativo actualizado de ciento setenta y dos mil ciento veinticinco con sesenta y ocho centavos (\$172.125,68), retroactivo al 1° de marzo de 2023, siendo dicho valor el que se debería tomar como base para efectuar la actualización semestral escalonada del veinticinco por ciento (25%).

Finalmente, atento a la materia a la que refiere la cuestión, se sugiere que la actualización sea plasmada por Resolución de Presidencia; haciéndose efectiva con la puesta en conocimiento, a través de la Dirección de Administración, a la señora Marcela GONZÁLEZ, en su carácter de apoderada de la Locadora, para que las próximas facturas sean emitidas conforme dicho monto.

Sin otras consideraciones, se gira la presente para la continuidad del trámite.



Dra. María Belén URQUIZA
Asesora Letrada
Tribunal de Cuentas de la Prov.