USHUAIA, 16 JUL 2020

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 y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, caratulado: *"S/ LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTÍN ESQ. 25 DE MAYO"* y,

CONSIDERANDO:

Que por Resolución Plenaria Nº 167/2019, se dispuso: *"**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".*

Que en respuesta a ello, el entonces Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur -CRPTF- emitió la Nota Nº 663/2019 Letra: C.R.P.T.F., dirigida al Presidente de este Tribunal de Cuentas, en la que expuso los avances efectuados

tendientes a dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución Plenaria citada; y por Nota Nº 20/2019 Letra: C.R.P.T.F., del 16 de enero de 2020, el entonces Vicepresidente de la Caja Policial, adjuntó cierta documentación.

Que tomó intervención el Auditor Fiscal Subrogante a cargo del seguimiento de lo dispuesto en los artículos 1º a 6º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019, mediante la emisión del Informe Contable Nº 24/2020 Letra: TCP-CRPTF, en que se concluyó lo siguiente: "- *En relación al artículo 2º de la RP N.º 167/19, se puede apreciar la incorporación del Informe de razonabilidad de los montos puestos en juego en el Anexo I del Contrato de Locación Comercial firmado el 01/04/16 entre la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario de Tierra del Fuego, suscripto por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO (fs.688/697).*

- En relación al artículo 3º de la RP N.º 167/19, en el que se intima al Presidente a remitir a éste Tribunal el Informe Técnico, emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, conforme lo establecido en el artículo 25º de la Ley Provincial N.º 834, modificada por su similar N.º 1155 y habiendo analizado el Informe Int. CRPTF N.º 106/19, no se desprende que dicho informe haya dado cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación.

- En relación al artículo 4º de la RP N.º 167/19, en el que se intima al Presidente del Organismo a solicitar al Tribunal de Tasación de la Nación que elabore el Dictamen de valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, debiendo remitir asimismo a éste Órgano de Control una copia certificada de dicho documento, no se constata la solicitud al Tribunal de Tasaciones de la Nación en las presentes actuaciones.

- En relación al artículo 5º de la RP N.º 167/19, se verificó la incorporación de la Nota CRPTF N.º 660/19, obrante a fs. 668, dirigida a la firma locataria sin verificarse respuesta alguna por dicha firma.

- En relación al artículo 6º de la RP N.º 167/19, donde se recomendaba que se subsanen los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, a la fecha persisten incumplimientos normativos sin ser subsanados".

Que el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN, a través de la Nota Interna Nº 332/2020 Letra: T.C.P.-S.C. compartió el criterio sentado en el Informe antes citado.

Que seguidamente, el Vocal de Auditoría, C.P.N. Hugo Sebastián PANI, requirió la intervención del área legal de este Organismo.

Que en consecuencia, se emitió el Informe Legal Nº 64/2020 Letra: T.C.P.-C.A. por el que, tras efectuar un raconto de los antecedentes relevantes, se expuso lo siguiente: "(…) *en cuanto al requerimiento prescripto por el artículo 1º de la mentada Resolución, cabe tener presente: la información volcada en el informe efectuado por el Instituto Provincial de Vivienda, en el que se detallan las superficies que además fueron discriminadas por nivel (fs. 682) y, asimismo, el minucioso análisis realizado por el Ingeniero Civil, Marcelo Fabián DOMATO (fs. 688/697).*

En tal andarivel y conforme se desprende de las fojas 682 y 703, la superficie total que habría sido cedida a la firma Hard Rock Ushuaia S.A. rondaría entre 2766 a 2817,7 mts2.

Por su parte, en cuanto a la acreditación y especificación de aquellas refacciones, remodelaciones o construcciones que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria y que no correspondería sean tomadas en cuenta para la determinación del precio del alquiler, solo se ha expresado el ingeniero civil, Marcelo DOMATO (fs. 695)

(...) *si bien se indicó la superficie en la que no se habrían ejecutado tareas de refacción, estimo que no se discriminaron ni distinguieron aquellas*

refacciones, remodelaciones o construcciones que benefician al edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria.

Ahora bien, teniendo en cuenta los valores arrojados y salvo criterio en contrario, correspondería que ello sea analizado por las autoridades de la Caja a efectos de su aplicación, máxime que el número final es el que determina la compensación de los meses que la locataria no abonará a la Caja en concepto de alquiler, quedando así resguardado el equilibrio económico del acuerdo.

Respecto a lo aquí analizado, es dable advertir que la exactitud o determinación de los datos referidos en los mentados informes técnicos escapa a la incumbencia profesional de la suscripta.

En esta línea de pensamiento se ha pronunciado la Procuración del Tesoro de la Nación, en relación a que no entra a considerar los aspectos técnicos de las cuestiones planteadas, por resultar ello ajeno a su competencia. Su función asesora se encuentra restringida al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, quedando libradas las apreciaciones sobre cuestiones técnicas a la autoridad administrativa con competencia en la materia (v. Dictámenes 281:57) (...)

Por otro lado, en relación a lo dispuesto por el artículo 2º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019, opino que este podría darse por cumplimentado, dado el informe realizado por el ya mencionado Ingeniero Civil, Marcelo Fabián DOMATO y por el análisis del martillero público, Marcelo RUIZ (fs. 698/707) (...)

-en virtud de los datos arrojados por los profesionales- correspondería que estos fueran evaluados tanto por las autoridades de la Caja como por la Gerencia de Negocios e Inversiones, ello a los efectos –como ya se indicó- de resguardar el equilibrio económico del contrato.

Acto seguido, corresponde analizar lo dispuesto por el artículo 3º de la Resolución Plenaria N° 167/2019, que requirió la realización de un informe

técnico emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones de la Caja que diera cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación.

Al respecto, la señora Alejandra G. SANCHEZ (fs. 666/667), indicó que: '(…) se me ha dado participación única y exclusivamente, como Agente en el informe de preadjudicación, en forma posterior a dicho evento ni los Ex Directores, ni el Ex presidente de La Caja delegaron, solicitaron la intervención o rendición alguna a esta Gerencia en cuanto al desarrollo y/o avance del negocio en ninguna de las etapas posteriores a dicho informe de preadjudicación (…). Esta gerencia desconoce las razones que motivaron al Ex Directorio de La Caja a otorgar en locación el inmueble en cuestión, ello toda vez que nunca me fueron manifestadas. Las Gerencias intervienen conforme lo establezca la normativa y siempre que los Directivos del Organismo le den la debida intervención a las áreas de consulta a los efectos que estas realicen los informes técnicos correspondientes (…)

Mal me puede caber responsabilidad alguna en razón de no haber tenido injerencia o participación alguna en estos actuados en mi carácter de Gerente de negocio e inversiones.

En orden al punto traído a análisis, es inoportuno, atemporal y abstracto; en tal sentido también lo es tomar como referencia el monto pactado en el contrato en razón de la discrepancia, distorsión y notable diferencia en los montos que del propio expediente surgen y arrojan los informes técnicos de obra, tasaciones y demás. Es decir que con los elementos que forman parte del expediente tampoco se pudiera realizar un informe fidedigno en razón que son escasos e insuficientes los elementos de valoración acreditados, como premisa para realizar un informe técnico pormenorizado se debe tener confiabilidad en la información aportada y sujeta a análisis.

Respecto a la intimación cursada mediante el Artículo 3º- de la Resolución Plenaria Nº 167/2019, la misma resultaría atemporal, inoportuna y

abstracta en razón que el análisis pormenorizado de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión debió realizarse previo a la adjudicación y celebración del contrato máxime la complejidad y monto de la operatoria. Este análisis de haberse presentado en tiempo y forma, es decir desde el punto de partida del negocio, y girado oportunamente para la debida intervención de la Gerencia de Negocios e Inversiones C.R.P.T.F., más el asesoramiento de un representante técnico de obra, pudiera haberse calculado una unidad de medida comparativa con instrumentos similares'.

A propósito de ello, es dable advertir que la agente Alejandra G. SANCHEZ, mediante el descargo citado justifica el motivo por el cual no intervino de manera previa en el expediente de la referencia. Indicando, asimismo, que a estas alturas efectuar un análisis de seguridad y rentabilidad de la contratación de marras devendría inoportuno, atemporal y abstracto.

Cabe ponderar, que si bien lo indicado por la agente es tomado a modo descargo, a fojas 461 vuelta de las presentes actuaciones obra el Informe Contable Nº 387/2018 Letra: TCP-Deleg.Audit.Haberes, en el que se indicó que se incumplió el artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, sustituido por el artículo 14 de la Ley provincial Nº 1155 (...)

Entonces, si bien la responsabilidad en relación a la falta de cumplimiento de la intervención del área de Gerencia recaería directamente sobre quien ocupó el cargo de presidente de la Caja, lo que se requirió en el artículo 3° de la mentada plenaria es un informe técnico de seguridad y rentabilidad, de la gerencia actualmente a su cargo, más allá de su oportuna intervención como parte del Comité de Preadjudicación.

En este orden de ideas, es prudente advertir que resultaría de una administración diligente la realización de un informe que dé cuenta en la actualidad de la seguridad y rentabilidad del contrato.

Al respecto, obsérvese lo indicado por la normativa que regula las funciones de la Gerencia de Negocios e Inversiones. La Ley provincial N° 1155, modificatoria de su similar la N° 834 y que en su artículo 14 indica lo siguiente: 'Sustitúyese el artículo 25 de la Ley provincial 834, por el siguiente texto: 'Artículo 25.- Son funciones de la Gerencia de Negocios e Inversiones: a) efectuar el análisis económico financiero de las propuestas y/o de todo negocio o inversión competente a esta Caja; b) analizar, desarrollar y ejecutar los proyectos de inversión que la Caja decida llevar adelante; c) realizar un seguimiento pormenorizado de las inversiones que la Caja lleva adelante, y las que en un futuro se ejecuten, interviniendo en todas las etapas, tanto al inicio como durante la ejecución y en la finalización, emitiendo informes de evaluación detallados, con opinión profesional basadas en las normas contables profesionales, ilustrando cuantitativa y cualitativamente los resultados de la inversión bajo análisis; d) intervenir en todo el proceso de análisis, aconsejando al Directorio el otorgamiento, denegación y/o refinanciación de préstamos personales; y e) asesorar al Directorio en materia de su competencia, en la totalidad de los negocios e inversiones efectuadas o a efectuar por parte de la Caja, siendo ello condición indispensable para su ejecución. La Gerencia de Negocios e Inversiones estará a cargo de un asesor con título en Ciencias Económicas y/o con conocimientos comprobables en la materia. Podrá solicitar al Directorio la contratación de asesores externos, sólo cuando el negocio o inversión a realizar requiera para su análisis, conocimientos específicos en la materia, el monto del negocio y/o inversión justifique la contratación de un profesional con experiencia comprobable en dicho campo de experticia'.

Sentado lo anterior y de acuerdo a la normativa citada es función de la Gerencia de Negocios e Inversiones el asesoramiento en todas las etapas de la contratación, es decir, tanto al inicio, durante la ejecución y en su finalización. Con lo cual, correspondería, salvo mejor criterio, la realización del informe técnico oportunamente solicitado.

Mas no podría argumentarse en esta instancia que, porque no se intervino en el inicio de la celebración del contrato no puede hoy efectuarse un seguimiento pormenorizado, emitiendo informes de evaluación detallados, con opinión profesional basadas en las normas contables profesionales, ilustrando cuantitativa y cualitativamente los resultados de la inversión bajo análisis.

De allí que debería reiterarse el requerimiento.

En lo que refiere al artículo 4º de la resolución emitida por este Tribunal de Cuentas, si bien se expuso que se dio inicio a la correspondiente actuación a través de la que se contrataría el servicio del Tribunal de Tasaciones de la Nación (fs. 663/664), es dable advertir que, ello fue manifestado en septiembre del 2019, por lo que resultaría necesario solicitar información a los efectos de saber sobre la continuidad que tuvo el mentado trámite.

Por otro lado, en lo relativo a lo dispuesto por el artículo 5º de la Resolución Plenaria N° 167/2019, cabe poner de relieve que tal como se desprende de fojas 668 el Presidente de la Caja, Comisario General, Jorge Orlando ESCALADA, remitió una nota al Sr. Walter AGRA, indicándole que debían tomar las medidas pertinentes a los efectos de cumplimentar lo referido a la ejecución de la vereda municipal.

Sin perjuicio de ello, no obran en el expediente constancias que acrediten que se ha dado debido cumplimiento.

En tal andarivel, podría nuevamente solicitarse a la Caja que indique si ya se tomaron las medidas pertinentes en relación a la ejecución de la vereda municipal, ante la intimación formulada.

Por último, el artículo 6º de la mencionada resolución requirió que se subsanen los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, que fueron detallados en el Informe Contable Nº 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes, punto III b).

En respuesta a ello, por el Informe Nº 44 Letra: G.A.J.-C.R.P.T.F., el Gerente de Asuntos Jurídicos, Dr. Juan Manuel TROITIÑO (fs. 669/672), refirió a lo largo de su análisis que al área a su cargo no le corresponde levantar ni subsanar las observaciones, además de hacer referencia a las respuestas realizadas oportunamente a las observaciones efectuadas por este Organismo.

En virtud de ello, el Auditor Fiscal Subrogante, C.P. Fernando ABECASIS indicó: '(…) persisten incumplimientos normativos sin ser subsanados'.

Resulta oportuno advertir en esta instancia que, el Dr. Pablo E. GENNARO, a cargo de la Secretaría Legal, en el Informe Legal N° 105/2019 Letra: TCP-SL (fs. 589/595), puso de manifiesto lo siguiente: 'En último término observo, que en el Informe Contable N° 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 N° 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 N° 188/2017, Letra: TCP-SC-AT, suscripto por el Arquitecto Rodolfo ROJAS y el Informe Legal N° 80/2018, Letra: TCP-SL.

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 N° 50 para el ejercicio de las facultades dispuestas en el artículo 4° inciso h)'.

Así las cosas, teniendo en cuenta la instancia en la que nos encontramos, considero que el Cuerpo Plenario de Miembros se encontraría facultado para efectuar las recomendaciones que estimen corresponder, en el

marco de las atribuciones previstas por el artículo 4° inciso g) de la Ley provincial N° 50.

III. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, estimo que en virtud del tenor de los requerimientos que han sido realizados al Ente, correspondería –de compartir criterio- volver a solicitar la información faltante (...)".

Que el Secretario Legal a cargo, Dr. Pablo E. GENNARO, compartió los términos del Informe Legal citado y consideró prudente requerir al Ente, que informe el análisis y curso de acción a seguir respecto de la documental agregada en virtud de los artículos 1° y 2° de la Resolución Plenaria Nº 167/2019.

Que este Cuerpo Plenario de Miembros, comparte el criterio sentado en el Informe Contable Nº 24/2020 Letra: TCP-CRPTF y en el Informe Legal Nº 64/2020 Letra: TCP-CA.

Que asimismo, se estima conveniente en esta instancia, dejar sentado que una vez obtenida toda la información requerida a las autoridades de la CRPTF, se procederá a efectuar un nuevo análisis pormenorizado de las constancias del expediente, a los efectos de expedirse sobre los temas de fondo que surgen de las actuaciones del Visto.

Que los suscriptos, se encuentran facultados para el dictado de este acto administrativo atento a lo previsto en los artículos 1º, 4° incisos c) y h), 26 y concordantes de la Ley provincial Nº 50.

Por ello,

EL TRIBUNAL DE CUENTAS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Aprobar y hacer propios los términos del Informe Contable Nº 24/2020 Letra: TCP-CRPTF y del Informe Legal Nº 64/2020 Letra: TCP-CA.

ARTÍCULO 2º.- Intimar a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S., Crio. General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO a que en el término de quince (15) días hábiles, tome las medidas pertinentes a efectos de dar respuesta a lo solicitado en el artículo 1º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019 -acreditación del cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción, incluidas las que hasta el momento no han sido aprobadas y discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden unicamente a la actividad comercial de la locataria-. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 y en virtud de lo expuesto en el Exordio.

ARTÍCULO 3º.- Intimar a los Integrantes del Directorio de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y Compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S. y al Gerente de Negocios e Inversiones del Organismo, a que analicen las consideraciones efectuadas por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO, en el Informe obrante a fojas 688/697 y por el Martillero Público, Marcelo Fabián RUIZ a fojas 706 del Expediente del Visto; y se expidan respecto al temperamento a seguir para resguardar el equilibrio económico del contrato; debiendo informar a este Tribunal las conclusiones arribadas, en el término de quince (15) días hábiles de su notificación. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 y en virtud de lo expuesto en los considerandos de la presente.

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

de Cuentas en los artículos 3º, 4º y 5º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial Nº 50 y en virtud de lo expuesto en el Exordio.

ARTÍCULO 5º.- Encomendar el seguimiento de lo dispuesto en los artículos 2º, 3º y 4º de la presente al Auditor Fiscal Subrogante, C.P. Fernando R. ABECASIS, quien deberá informar a la Secretaría Contable el grado de cumplimiento en un plazo de diez (10) días hábiles de recepcionada la documentación, la que -previa intervención-informará al Plenario de Miembros.

ARTÍCULO 6º.- Notificar con remisión del Expediente del Visto, a la Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial y compensadora para el Personal Policial del Ex Territorio de Tierra del Fuego A. e I.A.S., Crio. General (R) Rita Alejandra GIORDANO CAROBBIO; al Vicepresidente, Crio. Inspector, Dr. Luis Norberto VESTIDELLI; a los integrantes del Directorio, Crio. Inspector (R), Prof. Julio César SÁEZ PERTIÑEZ, Suboficial Mayor (R) Aliro Renato ALVARADO y Suboficial Escribiente (R) Gabriela Alejandra FLORES y al Gerente de Negocios e Inversiones, C.P. Mario FERNÁNDEZ CORONA.

ARTÍCULO 7º.- Notificar en sede del Organismo al Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN y por su intermedio, al Auditor Fiscal Subrogante, C.P. Fernando R. ABECASIS; al Letrado a cargo de la Secretaría Legal, Dr. Pablo E. GENNARO y por su intermedio, a la letrada interviniente, Dra. Andrea V. DURAND.

ARTÍCULO 8º.- Registrar, comunicar, publicar. Cumplido, archivar.

RESOLUCIÓN PLENARIA Nº 089 /2020.-

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

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

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO Nº 715

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Informe Contable Nº 024 / 2020

Letra TCP - CRPTF

Ushuaia, 11 de Febrero de 2020

Al Sr. Auditor Fiscal
a/c de la Secretaria Contable
C.P. Rafael A. CHOREN
S / D:

REF.: Seguimiento S/Resolución Plenaria Nº 167/19

I – OBJETO:

Me dirijo a Ud., a los efectos de remitir las presentes actuaciones, en virtud del seguimiento encomendado en los artículos 2º, 3º, 4º, 5º y 6º de la Resolución Plenaria 167/19, relativos a la locación comercial del edificio ubicado en Avenida San Martín esquina 25 de Mayo de la ciudad de Ushuaia.

II – ANÁLISIS:

Que por las presentes actuaciones se 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, por una parte y por la otra la firma "Hard Rock Ushuaia S.A.", con fecha el 01 de abril de 2016. (fs. 51/55)

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

Atento a la Resolución Plenaria N.º 167/19, de fecha 27/08/2019 con copia adjunta a fs. 604/662, y sus correspondientes cedulas de notificación obrante a fs. 673/677, se me solicita el seguimiento de lo dispuesto en sus artículos 2º, 3º, 4, 5º y 6º.

Se verifica en el Expediente CRPTF N.º 66/16, la incorporación de la Nota CRPTF N.º 663/19, de fecha 18/09/2019, suscripta por el Presidente de la Caja y Nota CRPTF N.º 20/19, de fecha 16/01/2020, suscripta por el Vicepresidente de la Caja, a fin de dar respuesta a lo solicitado.

Del análisis de la documentación aportada se pudo verificar lo siguiente:

- En relación al artículo 2º de la RP N.º 167/19, se incorporó a fs. 682 la Nota IPV (P) N.º 0102 que adjunta el Informe IPV (DD-AT) N.º 1575, del cual surge lo siguiente: *"….se constata que las superficies declaradas en planos conforme a obra, son las correctas."*

Asimismo, se incorpora con fecha de recepción 26/12/2019, el Informe de razonabilidad de los montos puestos en juego en el Anexo I del Contrato de Locación Comercial, suscripto por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO (fs.688/697).

Del análisis del informe mencionado en el párrafo anterior, en el apartado *"4) Conclusiones"*, expresó lo siguiente:

"4.1 del reciclado del metro cuadrado terminado para las unidades funcionales alquiladas de 750 U$D/m²

TRIBUNAL DE CUENTAS
FOLIO
Nº 716

Como se sostuvo anteriormente no se encuentra razonable que toda las tareas de refuncionalización deban ser sostenidas por el propietario de las unidades funcionales locadas, por lo que sería más adecuado considerar un valor de 450 U$D/m² de reciclado.

4.2 del metro cuadrado de obra nueva de 1.500 U$D/m²

Ya se indicó con anterioridad que debe considerarse un valor de 1.000 U$D/m² de "obra nueva" en las condiciones en las que las obras nuevas fueron desarrolladas.

4.3 del 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 Décima del Anexo I

Se entiende razonable el valor considerado en aquella época y hasta podría considerarse reducirlo en 10% adaptándolo a la situación actual del mercado comercial inmobiliario." ***(el resaltado no me pertenece)***

- En cuanto al artículo 3º de la RP N.º 167/19, se incorporó a fs. 666/667 el Informe Interno CRPTF N.º 106/19, suscripto por la Gerente de Negocios e Inversiones de la CRPTF, Sra Alejandra G. SANCHEZ, sin dar cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación conforme lo establecido en el artículo 25º de la Ley Provincial N.º 834, modificada por su similar N.º 1155.

- Atento al artículo 4º de la RP N.º 167/19, el Sr Presidente expresa que se ha iniciado el Expte CRPTF N.º 245/19 (fs. 663/664), con el objeto de dar cumplimiento a lo requerido. No obstante, no se han incorporado, en las presentes actuaciones copias certificadas que acrediten, la solicitud al Tribunal de Tasaciones de la Nación del Dictamen de valor actualizado del inmueble sito

en Avenida San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, como así tampoco remisión de la misma a este Órgano de Contralor

- En relación al artículo 5º de la RP N.º 167/19, se incorporó a fs. 668 la Nota CRPTF N.º 660/19, dirigida a la firma locataria a efecto de exigir se cumplimente debidamente los términos de contrato con fecha 17/09/2019, sin perjuicio de ello no obran en las presentes actuaciones respuesta alguna por dicha firma.

- Por último en virtud del artículo 6º de la RP N.º 167/19, se incorporó a fs. 669/672 el Informe GAJ-CRPTF N.º 44, suscripto por el Asesor Letrado del Organismo Dr. Juan Manuel TROITIÑO, el cual informa sobre las respuestas a las observaciones efectuada por este Órgano de control. En virtud de lo mencionado precedentemente cabe destacar que, persisten incumplimientos normativos sin ser subsanados.

III – CONCLUSIONES:

Analizadas las actuaciones y la documentación ofrecida por la Caja de la Policía, se concluye que:

- En relación al artículo 2º de la RP N.º 167/19, se puede apreciar la incorporación del Informe de razonabilidad de los montos puestos en juego en el Anexo I del Contrato de Locación Comercial firmado el 01/04/16 entre la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario de Tierra del Fuego, suscripto por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO (fs.688/697).

- En relación al artículo 3º de la RP N.º 167/19, en el que se intima al Presidente a remitir a éste Tribunal el Informe Técnico, emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, conforme lo establecido en el artículo 25º de la Ley Provincial N.º 834, modificada por su similar N.º 1155 y habiendo analizado el Informe Int. CRPTF N.º 106/19, no se desprende que dicho informe haya dado cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación.

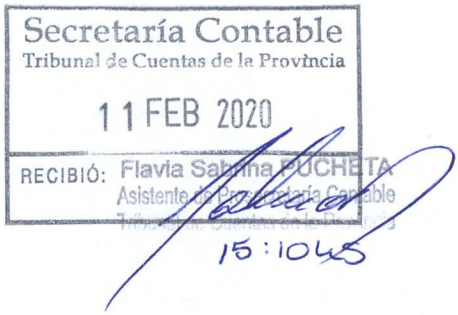
- En relación al artículo 4º de la RP N.º 167/19, en el que se intima al Presidente del Organismo a solicitar al Tribunal de Tasación de la Nación que elabore el Dictamen de valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, debiendo remitir asimismo a éste Órgano de Control una copia certificada de dicho documento, no se constata la solicitud al Tribunal de Tasaciones de la Nación en las presentes actuaciones.

- En relación al artículo 5º de la RP N.º 167/19, se verificó la incorporación de la Nota CRPTF N.º 660/19, obrante a fs. 668, dirigida a la firma locataria sin verificarse respuesta alguna por dicha firma.

- En relación al artículo 6º de la RP N.º 167/19, donde se recomendaba que se subsanen los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, a la fecha persisten incumplimientos normativos sin ser subsanados.

Sin otro particular, lo saludo a Ud. muy atte, y elevo, a su consideración, el Expte CRPTF N.º 66/16, con un total de 717 fojas útiles incluida la presente.

C.P. Fernando R. ABECASIS
AUDITOR FISCAL SUBROGANTE
Tribunal de Cuentas de la Provincia


Secretaría Contable
Tribunal de Cuentas de la Provincia
11 FEB 2020
RECIBIÓ: Flavia Sabrina PUCHETA
Asistente de Prosecretaría Contable
15:10hs

TRIBUNAL DE CUENTAS
FOLIO
Nº 720

Informe Legal Nº 64/2020

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

Cde. Expte Nº 66 Letra: C.R.P.T.F.

Año: 2016

Ushuaia, 9 de junio de 2020

AL SECRETARIO LEGAL A/C
DR. PABLO E. GENNARO

Viene nuevamente al Cuerpo de Abogados el expediente del corresponde, perteneciente al registro de la Caja Previsional para el Personal Penitenciario Provincial y Compensadora para todo el Personal Policial del ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, caratulado: *"S/ LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTIN ESQ. 25 DE MAYO"*, a fin de que se emita dictamen jurídico.

I. ANTECEDENTES

De manera preliminar, considero prudente advertir que atento el estado de las actuaciones -en cuanto a los antecedentes- me remito a los informes legales oportunamente efectuados (fojas 580/588 y 589/595), ciñéndome en esta instancia sólo a aquellas cuestiones relevantes en virtud de la intervención dispuesta.

Así, cabe traer a colación que por la Resolución Plenaria Nº 167/2019 se dispuso lo siguiente: *"ARTÍCULO 1º-. Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R)*

Jorge Orlando ESCALADA, a remitir a este Tribunal de Cuentas en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, un Informe Técnico en el que se determine justificadamente la cantidad exacta de metros cuadrados del inmueble ubicado en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia, que han sido cedidos en locación a la firma 'Hard Rock Ushuaia SA' en virtud del contrato suscripto en el Expediente del Visto; y que acredite el cumplimiento por parte de la locataria de la totalidad de las obras de refacción, remodelación o construcción -incluidas las que hasta el momento no han sido probadas- discriminando aquellas que benefician a la totalidad del edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4 inciso h) de la Ley provincial N° 50.

ARTÍCULO 2°.- Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, a remitir a este Tribunal de Cuentas en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, un Informe en el que se efectúe el análisis de razonabilidad que avale los valores asignados en el Anexo I del Contrato de Locación Comercial respecto del reciclado del metro cuadrado terminado en las unidades funcionales alquiladas -de setecientos cincuenta dólares estadounidenses (u$s 750) por metro cuadrado- y del metro cuadrado de obra nueva -de mil quinientos dólares estadounidenses (u$s 1.500) por metro cuadrado-; así como el valor del canon mensual locativo convenido y el valor promedio del pocillo de café tomado como unidad de medida en la cláusula tercera del contrato y cláusula décima de su Anexo I. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4 inciso h) de la Ley provincial N° 50.

ARTÍCULO 3°.- Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando

ESCALADA, a remitir a este Tribunal de Cuentas en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, un Informe Técnico que dé cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación, emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley provincial N° 834, modificada por su similar N° 1155; haciéndole saber a la Gerenta de Negocios e Inversiones, señora Alejandra G. SANCHEZ, que su intervención como parte del Comité de Preadjudicación no la exime del cumplimiento de las atribuciones propias del cargo que desempeña. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4 inciso h) de la Ley provincial N° 50.

ARTÍCULO 4°.-Intimar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, a que en el plazo de quince (15) días hábiles de notificada la presente, solicite al Tribunal de Tasaciones de Nación, Dictamen de Valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín N° 594 de la ciudad de Ushuaia; debiendo remitir a este Tribunal de Cuentas, copia certificada de dicho documento, dentro de los tres (3) días hábiles de recepcionado. Ello, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 4 inciso h) de la Ley provincial N° 50.

ARTÍCULO 5°.- Hacer saber al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, que deberá tomar las medidas pertinentes a efectos de exigir que la firma locataria cumplimente debidamente los términos del contrato, referidos a la ejecución de la vereda municipal, de conformidad con el punto 2 del Informe

Técnico N° 234/2019 Letra: T.C.P.-S.C.-A.T., obrante a fs. 597/602 del Expediente del Visto.

ARTÍCULO 6°.- Recomendar al Presidente de la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA que subsane los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, detallados pormenorizadamente en el Punto III. b) del Informe Contable N° 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes, obrante a fs. 453/476 y cumplimente los requerimientos pendientes, según lo señalado en el aludido Informe".

Por su parte, en el artículo 7º se ordenó el seguimiento de lo dispuesto en los artículos 1º a 6º.

De este modo, habiéndose notificado las autoridades correspondientes, el 18 de septiembre de 2019 por la Nota Nº 663/2019 Letra: C.R.P.T.F., suscripta por el Presidente de la Caja, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, se indicó que: *"Relacionado al ARTÍCULO 1º, se solicitó al presidente del Instituto Provincial de Vivienda Dr. Gustavo VAZQUEZ en carácter de muy valiosa colaboración* (…) *para que los profesionales efectúen el informe Técnico en el que se determine justificadamente la cantidad exacta de metros cuadrados del inmueble* (…) *relacionado al 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 beneficien a la totalidad del edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria* (…).

Relacionado al ARTÍCULO 2º, se dio inicio al expediente Nro. 273/2019-C.R.P.T.F. con el fin de realizar los pasos administrativos para la

contratación de profesionales, en lo que respecta a la 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 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 Anexo I, tal cual lo solicitado por este Tribunal en razón de la complejidad del trabajo a realizar lo cual una vez realizado será elevado a la mayor brevedad posible.

Relacionado al ARTÍCULO 3º, se adjunta Informe Técnico Nº 106/2019 – C.R.P.F.T. de la Gerencia de Negocios e Inversiones, efectuado por la Sra. Alejandra SANCHEZ, conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley Provincial Nº 834, modificada por su similar Nº 1155.

Relacionado al ARTÍCULO 4º, se dio inicio al Expte. 245/2019-C.R.P.T.F. para contratar los servicios del Tribunal de Tasaciones de Nación, para que dictamine el valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín Nº 594 de esta ciudad, habiéndose enviado la correspondiente documentación para así coordinar fecha que vendrán dichos profesionales y tiempo en que llevarán a cabo el informe, dado que los profesionales del Tribunal de Tasación de Nación, solicitarán a este Organismo los respectivos pasajes, estadía, alojamiento, racionamiento y todo lo que demande para realizar el trabajo solicitado por este Tribunal en este punto.

Relacionado al ARTÍCULO 5º, se remitió a la firma Locataria Nota Nro. 660/2019 – C.R.P.T.F. con el fin de dar cumplimiento a 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 066/2019 – C.R.P.T.F.

Relacionado al ARTÍCULO 6º, con referencia a este punto el Asesor Letrado de este Organismo Dr. Juan Manuel TROITIÑO realizó un informe a esta Presidencia que lleva por Nº 44/G.A.J.-C.R.P.T.F., donde especifica las observaciones salvables que también fueron remitidas al locatario para poder realizar las correcciones del caso adjuntándose las referidas constancias.

Relacionado al ARTÍCULO 8º se adjuntan las respectivas constancias de notificación (…)*".*

Luego, el 16 de enero del 2020, el Vicepresidente de la Caja, Comisario Mayor (R) Dante Jesús AVELLANEDA, remitió la Nota Nº 20/2019- C.R.P.TF. A la que adjuntó la siguiente documentación, según lo allí detallado: "(...) *1.- Nota Nº 101, letra IPV, mediante el cual se adjunta INFORME IPV (DD-AT.) Nº 1575, En el cual se detalla la superficie perteneciente al Organismo Previsional y cedida a la firma 'Hard Rock Ushuaia'* (…)

2.- Nota firmada por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO, mediante el cual hace entrega de:

a)- Informe caratulado 'ANALISIS DE RAZONABILIDAD DE LOS VALORES UNITARIOS DE OBRA NUEVA, DE REPARACIONES Y LOCATIVO DEL PREDIO DE SAN MARTIN Nº 594 (….)

B)- informe del Martillero Público Marcelo RUIZ, que se compone de nueve (09) fojas más un C.D. con fotografías.

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO 723

Por último, se deja constancia que asimismo se adjunta un informe preliminar del informe mencionado en el punto a)- (…)".

Como consecuencia de lo citado en la mentada misiva y de acuerdo a la documentación que se adjuntó, se emitió el Informe Contable Nº 24/2020, Letra TCP–CRPTF, suscripto por el Auditor Fiscal Subrogante, C.P. Fernando ABECASIS, por el que concluyó: *"En relación al artículo 2º de la RP N.º 167/19, se puede apreciar la incorporación del Informe de razonabilidad de los montos puestos en juego en el Anexo I del Contrato de Locación Comercial firmado el 01/04/16 entre la Caja Previsional para el Personal Policial y Penitenciario de Tierra del Fuego, suscripto por el Ingeniero Civil Marcelo Fabián DOMATO (fs.688/697).*

- En relación al artículo 3º de la RP N.º 167/19, en el que se intima al Presidente a remitir a este Tribunal el Informe Técnico, emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones, conforme lo establecido en el artículo 25º de la Ley Provincial N.º 834, modificada por su similar N.º 1155 y habiendo analizado el Informe Int. CRPTF N.º 106/19, no se desprende que dicho informe haya dado cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación.

- En relación al artículo 4º de la RP N.º 167/19, en el que se intima al Presidente del Organismo a solicitar al Tribunal de Tasación de la Nación que elabore el Dictamen de valor actualizado del inmueble sito en Avenida San Martín N.º 594 de la ciudad de Ushuaia, debiendo remitir asimismo a éste Órgano de Control una copia certificada de dicho documento, no se constata la solicitud al Tribunal de Tasaciones de la Nación en las presentes actuaciones.

- *En relación al artículo 5º de la RP N.º 167/19, se verificó la incorporación de la Nota CRPTF N.º 660/19, obrante a fs. 668, dirigida a la firma locataria sin verificarse respuesta alguna por dicha firma.*

- *En relación al artículo 6º de la RP N.º 167/19, donde se recomendaba que se subsanen los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, a la fecha persisten incumplimientos normativos sin ser subsanados*".

Finalmente, de conformidad con lo indicado por el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael CHOREN, en la Nota Interna Nº 332/2020 Letra: TCP-SC, en relación a que: "(…) *se comparte el criterio expuesto por el profesional interviniente* (…) *y dado lo resuelto en el articulado de la Resolución Plenaria Nº 167/2019, quedarían habilitados los mecanismos establecidos en el artículo 4º inciso h) de la Ley Provincial Nº 50. Sin perjuicio de insistir en el cumplimiento de los requerimientos realizados* (…)", el Vocal Contador, C.P.N Hugo Sebastián PANI, remitió las presentes actuaciones a esta Secretaría.

II.ANÁLISIS

Atento lo que se desprende de los antecedentes enunciados en el apartado anterior y, teniendo en cuenta la documentación obrante que fuera agregada con posterioridad a la emisión de la Resolución Plenaria N° 167/2019 así como el Informe Contable N° 24/2020 Letra: TCP-CRPTF, es menester efectuar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, en cuanto al requerimiento prescripto por el artículo 1º de la mentada Resolución, cabe tener presente: la información volcada en el informe efectuado por el Instituto Provincial de Vivienda, en el que se detallan las

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO 724

superficies que además fueron discriminadas por nivel (fs. 682) y, asimismo, el minucioso análisis realizado por el Ingeniero Civil, Marcelo Fabián DOMATO (fs. 688/697).

En tal andarivel y conforme se desprende de las fojas 682 y 703, la superficie total que habría sido cedida a la firma Hard Rock Ushuaia S.A. rondaría entre 2766 a 2817,7 mts2.

Por su parte, en cuanto a la acreditación y especificación de aquellas refacciones, remodelaciones o construcciones que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria y que no correspondería sean tomadas en cuenta para la determinación del precio del alquiler, sólo se ha expresado el ingeniero civil, Marcelo DOMATO (fs. 695) en el sentido que: *"**3.4) Superficie de Contrato vs superficie intervenida por obras*** (…) *Siendo estos 3.262 m2 los puestos en juego para determinar la inversión efectuada por la LOCATARIA y de ese modo justificar la cantidad de meses en los que se considerará que el alquiler ya ha sido pagado por la LOCATARIA.*

Pero en el PLANO CONFORME A OBRA PARCIAL, aprobado en fecha 17/MAY/2017 se ha conformado una superficie de 2.639,96 m2 lo que resulta sensiblemente inferior a la cantidad de metros cuadrados detallados anteriormente, es decir que tenemos:

3.262 m2 – 2.639,96 m2 = 622,04 m2 sobre los que no se habían ejecutado tareas de refacción a la fecha antes indicada.

Es decir que en este punto se evidencia un incumplimiento del contrato por parte de la LOCATARIA y al mismo tiempo que se debe considerar el descuento en los meses por la inversión no realizada:

622,04 m2 x 750 U$D/m2 = U$D 466.530 lo que representa más de 31 meses de alquiler.

Esta sugerencia surgiría de no haber realizado las tareas comprometidas en los espacios comunes: escaleras, lobby, pasillos, núcleo de ascensores y otros sectores considerados en forma original que luego fueron descartados.

Se puede leer en la CLAUSULA PRIMERA del Contrato de Locación Comercial dice textualmente: '….y como espacios comunes, a saber y como por ejemplo; las salidas de emergencia sala de máquinas, espacio para la cámara transformadora de electricidad, lobby de entrada del edificio, pasillos, núcleo de ascensores y escaleras, etc. los metros cuadrados cuatrocientos noventa y cinco con 78/100 (495,78 m2) restante. Dicha superficie de metros cuadrados setecientos treinta y ocho (738 m2) deberá ser terminada en su totalidad y conjuntamente con la obra de las unidades funcionales que son motivo del presente contrato de locación comercial...".

De lo expuesto, puede observarse que si bien se indicó la superficie en la que no se habrían ejecutado tareas de refacción, estimo que no se discriminaron ni distinguieron aquellas refacciones, remodelaciones o construcciones que benefician al edificio de las que responden únicamente a la actividad comercial de la locataria.

Ahora bien, teniendo en cuenta los valores arrojados y salvo criterio en contrario, correspondería que ello sea analizado por las autoridades de la Caja a

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO 725

efectos de su aplicación, máxime que el número final es el que determina la compensación de los meses que la locataria no abonará a la Caja en concepto de alquiler, quedando así resguardado el equilibrio económico del acuerdo.

Respecto a lo aquí analizado, es dable advertir que la exactitud o determinación de los datos referidos en los mentados informes técnicos escapa a la incumbencia profesional de la suscripta.

En esta línea de pensamiento se ha pronunciado la Procuración del Tesoro de la Nación, en relación a que no entra a considerar los aspectos técnicos de las cuestiones planteadas, por resultar ello ajeno a su competencia. Su función asesora se encuentra restringida al análisis de las cuestiones de Derecho y su aplicación al caso concreto, quedando libradas las apreciaciones sobre cuestiones técnicas a la autoridad administrativa con competencia en la materia (v. Dictámenes 281:57).

A mayor abundamiento, el Máximo Órgano Asesor de la Nación ha indicado: "*El asesoramiento de la Procuración del Tesoro de la Nación se limita al estudio de las cuestiones estrictamente jurídicas, no trata aspectos técnicos, ni se refiere a cuestiones de oportunidad, mérito o conveniencia, por ser ajenas a la competencia asignada a este Organismo Asesor*" (v. Dictámenes 204:47 y 159; 207:578; 251.541 y 851).

Por otro lado, en relación a lo dispuesto por el artículo 2º de la Resolución Plenaria Nº 167/2019, opino que este podría darse por cumplimentado, dado el informe realizado por el ya mencionado Ingeniero Civil, Marcelo Fabián DOMATO y por el análisis del martillero público, Marcelo RUIZ (fs. 698/707).

Así, puede verse que del *Informe de Razonabilidad de los montos,* obrante a fojas 688/697 y suscripto por el Ingeniero DOMATO, se desprende que: "***3) ANALISIS GENERAL***: *Merece destacarse que los montos que se han considerado como valores unitarios del m2 de obra nueva o finalización no son altos (en los costos) sino que son valores razonables de mercado. Tampoco es bajo el monto del alquiler pactado. Es decir que ninguno de estos parece ir en contra de los intereses de la locadora (LA CAJA).*

Sobre este particular vale indicar que no se ve el sentido de considerar el valor medio del pocillo de café como 'variable de ajuste' (considerándolo un comodity) cuando el mismo contrato lo deja fijo en dólares por unidad, para concluir que esos dos dólares unitarios por los 7.500 pocillos mensuales que conforman un canon locativo y cierran el valor mensual del mismo en quince mil dólares (U$D 15.000/mes).

3.1) Toda la inversión agrega valor al inmueble?

(…) *En cambio, si puede discutirse la razonabilidad de que todos esos gastos sean a cuenta de la LOCADORA cuando van a ser en beneficio del LOCATARIO (HRU SA) y que a la finalización del contrato, o sea cuando el inmueble sea restituido, las inversiones realizadas por la LOCADORA se encontrarán amortizadas casi totalmente debiendo realizar nuevas inversiones (otra vez a su cargo) para poder alquilar nuevamente el inmueble de su propiedad (en especial si se modificara el destino del mismo).*

De esa manera las inversiones realizadas por LA LOCADORA no fueron en su propio beneficio (incrementar el valor del inmueble) sino que son inversiones que van a sufrir el desgaste de los años en que el inmueble estuvo a cargo de EL LOCATARIO y además condicionarían el futuro uso del bien. Concluyendo, EL VALOR DE LAS INVERSIONES TANTO DE OBRA NUEVA

COMO RECICLADA PODRÍA SER RAZONABLE PERO NO ES RAZONABLE QUE SEA EN SU TOTALIDAD A CARGO DE LA LOCADORA. SOLO DEBERÍAN SER A CARGO DE LA LOCADORA, AQUELLAS INVERSIONES QUE INCREMENTAN EL VALOR DEL BIEN.

Otro tema es que no toda la superficie considerada reúne el mismo grado y nivel de terminación. (…)

En función de esto que sostengo que no encuentro justificación técnica que permita avalar que: '… el avance de obra de las unidades funcionales motivo del presente contrato y a la fecha, está estimada y acordada entre las partes en un cincuenta por ciento (50%) conforme a planos aprobados en fecha 20/04/1998'. Para que pueda considerarse ese porcentaje de avance es necesario saber cuál será la situación final, es decir del 100% de avance para ver cuánto es lo que se ha avanzado encada sector (…).

3.2) Qué es una 'Obra Nueva'?

(…) *Es decir que –si bien constituye una superficie nueva- no fue necesario realizar obras de movimiento de suelos, rellenos, compactación, fundaciones, aislaciones horizontales, y otras tareas que implican OBRA NUEVA. Se realizó un cierre donde la pared más extensa y el piso ya eran existentes.*

Es por ello que dejaría de ser razonable el valor de 1500 U$D/m2 en la medida que sólo consistió en el cerramiento de 3 laterales y una cubierta sobre una losa preexistente, pudiendo considerarse RAZONABLE a ese fin un valor del orden de los MIL DOLARES POR METRO CUADRADO, (U$D 1.000/M2).

3.3) Corresponde toda la inversión a cargo del LOCADOR?

(…) *Es necesario considerar qué parte de la inversión realizada por el locatario verdaderamente incrementó el valor del bien, pues completó las paredes, aislaciones, cielorrasos y otras tareas como servicios de agua fría, caliente, electricidad y también el ascensor* (…).

A efectos de que quede suficientemente aclarado: No incrementan el valor del bien propiedad de la CAJA las terminaciones con espejos, barras, tarimas, sistemas de iluminación, de sonido, el equipamiento del bowling, etc. Tampoco las cámaras frigoríficas, freidoras y demás implementos de cocina específicos y otros muebles que son para uso del inquilino y que serán retirados por éste cuando se dé por finalizada la locación y que dejarán expuestos sectores de paredes y tabiques que deberán ser acondicionadas por el nuevo usuarios de las unidades oportunamente devueltas.

(…) ***3.5) Monto Locativo Mensual***

(…) *En función de esto último es que SE ENTIENDE RAZONABLE EL CANON LOCATIVO MENSUAL CONSIDERADO y se remite el informe profesional martillero respecto de las posibles modificaciones sugeridas.*

4) CONCLUSIONES

4.1 del reciclado del metro cuadrado terminado para las unidades funcionales alquiladas de 750 UI$D/m2

Como se sostuvo anteriormente no se encuentra razonable que todas las tareas de refuncionalización deban ser sostenidas por el propietario de las

unidades funcionales locadas, por lo que sería más adecuado considerar un valor de 450 U$D/m2 de reciclado.

4.2 del metro cuadrado de obra nueva de 1.500 U$D/m2

Ya se indicó con anterioridad que debe considerarse un valor de 1.000 U$D/m2 de 'obra nueva' en las condiciones en las que las obras nuevas fueron desarrolladas.

4.3 del 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 Décima del Anexo I

Se entiende razonable el valor considerado en aquella época y hasta podría considerarse reducirlo un 10% adaptándolo a la situación actual del mercado comercial inmobiliario.

Por lo expuesto y desarrollado anteriormente, entiendo que los valores que se detallan en el cuadro expuesto a continuación son acordes al análisis de razonabilidad que se ha desarrollado, por lo que LAS OBRAS EJECUTADAS EQUIVALDRÍAN A 131 MESES DE ALQUILER MENSUAL ADELANTADO, debiendo pagarse desde el mes 132 del inicio del contrato".

Luego, el Martillero Público, Marcelo Fabián RUIZ a fojas 706 le comunica al Ingeniero DOMATO que: "(…) *después de haber evaluado los precios de oferta y demanda del mercado, las condiciones edilicias, ambientales, constructivas y de conservación tanto del local existente, y habiendo realizado una tasación compuesta, en cuatro planillas anexas que adjunto, componiendo valores*

de Local comercial y Deposito y que forman parte de la información relevada. Más imágenes fotográficas (37) en C.D. Me encuentro en condiciones de emitir una opinión:

El valor del local comercial para destino alquiler según planillas de relevamiento adjuntas es de: Dólares Trece Mil Cuatrocientos Sesenta (u$a 13460.-), valor mensual*".*

Tal como fue expuesto más arriba, considero que -en virtud de los datos arrojados por los profesionales- correspondería que estos fueran evaluados tanto por las autoridades de la Caja como por la Gerencia de Negocios e Inversiones, ello a los efectos –como ya se indicó- de resguardar el equilibrio económico del contrato.

Acto seguido, corresponde analizar lo dispuesto por el artículo 3º de la Resolución Plenaria N° 167/2019, que requirió la realización de un informe técnico emitido por la Gerencia de Negocios e Inversiones de la Caja que diera cuenta de la seguridad y rentabilidad de la operación.

Al respecto, la señora Alejandra G. SANCHEZ (fs. 666/667), esta indicó que: "(…) *se me ha dado participación única y exclusivamente, como Agente en el informe de preadjudicación, en forma posterior a dicho evento ni los Ex Directores, ni el Ex presidente de La Caja delegaron, solicitaron la intervención o rendición alguna a esta Gerencia en cuanto al desarrollo y/o avance del negocio en ninguna de las etapas posteriores a dicho informe de preadjudicación* (…). *Esta gerencia desconoce las razones que motivaron al Ex Directorio de La Caja a otorgar en locación el inmueble en cuestión, ello toda vez que nunca me fueron manifestadas. Las Gerencias intervienen conforme lo establezca la normativa y siempre que los Directivos del Organismo le den la*

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO 728

debida intervención a las áreas de consulta a los efectos que estas realicen los informes técnicos correspondientes (…).

Mal me puede caber responsabilidad alguna en razón de no haber tenido injerencia o participación alguna en estos actuados en mi carácter de Gerente de negocio e inversiones.

En orden al punto traído a análisis, es inoportuno, atemporal y abstracto; en tal sentido también lo es tomar como referencia el monto pactado en el contrato en razón de la discrepancia, distorsión y notable diferencia en los montos que del propio expediente surgen y arrojan los informes técnicos de obra, tasaciones y demás. Es decir que con los elementos que forman parte del expediente tampoco se pudiera realizar un informe fidedigno en razón que son escasos e insuficientes los elementos de valoración acreditados, como premisa para realizar un informe técnico pormenorizado se debe tener confiabilidad en la información aportada y sujeta a análisis.

Respecto a la intimación cursada mediante el Artículo 3º- de la Resolución Plenaria Nº 167/2019, la misma resultaría atemporal, inoportuna y abstracta en razón que el análisis pormenorizado de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión debió realizarse previo a la adjudicación y celebración del contrato máxime la complejidad y monto de la operatoria. Este análisis de haberse presentado en tiempo y forma, es decir desde el punto de partida del negocio, y girado oportunamente para la debida intervención de la Gerencia de Negocios e Inversiones C.R.P.T.F., más el asesoramiento de un representante técnico de obra, pudiera haberse calculado una unidad de medida comparativa con instrumentos similares".

A propósito de ello, es dable advertir que la agente Alejandra G. SANCHEZ, mediante el descargo citado justifica el motivo por el cual no intervino de manera previa en el expediente de la referencia. Indicando, asimismo, que a estas alturas efectuar un análisis de seguridad y rentabilidad de la contratación de marras devendría inoportuno, atemporal y abstracto.

Cabe ponderar, que si bien lo indicado por la agente es tomado a modo descargo, a fojas 461 vuelta de las presentes actuaciones obra el Informe Contable Nº 387/2018 Letra: TCP-Deleg.Audit.Haberes, en el que se indicó que se incumplió el artículo 25 de la Ley provincial Nº 834, sustituido por el artículo 14 de la Ley provincial Nº 1155.

Allí, la Auditora Fiscal, C.P. María José FURTADO, dijo*: "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.*

TRIBUNAL DE CUENTAS FOLIO N° 729

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" (fs. 473).

Entonces, si bien la responsabilidad en relación a la falta de cumplimiento de la intervención del área de Gerencia recaería directamente sobre quien ocupó el cargo de presidente de la Caja, lo que se requirió en el artículo 3° de la mentada plenaria es un informe técnico de seguridad y rentabilidad, de la gerencia actualmente a su cargo, más allá de su oportuna intervención como parte del Comité de Preadjudicación.

En este orden de ideas, es prudente advertir que resultaría de una administración diligente la realización de un informe que dé cuenta en la actualidad de la seguridad y rentabilidad del contrato.

Al respecto, obsérvese lo indicado por la normativa que regula las funciones de la Gerencia de Negocios e Inversiones. La Ley provincial N° 1155, modificatoria de su similar la N° 834 y que en su artículo 14 indica lo siguiente: *"Sustitúyese el artículo 25 de la Ley provincial 834, por el siguiente texto: 'Articulo 25.- Son funciones de la Gerencia de Negocios e Inversiones: a) efectuar el análisis económico financiero de las propuestas y/o de todo negocio o inversión competente a esta Caja; b) analizar, desarrollar y ejecutar los proyectos de inversión que la Caja decida llevar adelante; c) realizar un seguimiento pormenorizado de las inversiones que la Caja lleva adelante, y las que en un futuro se ejecuten, interviniendo en todas las etapas, tanto al inicio como durante la ejecución y en la finalización, emitiendo informes de evaluación detallados, con*

opinión profesional basadas en las normas contables profesionales, ilustrando cuantitativa y cualitativamente los resultados de la inversión bajo análisis; d) intervenir en todo el proceso de análisis, aconsejando al Directorio el otorgamiento, denegación y/o refinanciación de préstamos personales; y e) asesorar al Directorio en materia de su competencia, en la totalidad de los negocios e inversiones efectuadas o a efectuar por parte de la Caja, siendo ello condición indispensable para su ejecución. La Gerencia de Negocios e Inversiones estará a cargo de un asesor con título en Ciencias Económicas y/o con conocimientos comprobables en la materia. Podrá solicitar al Directorio la contratación de asesores externos, sólo cuando el negocio o inversión a realizar requiera para su análisis, conocimientos específicos en la materia, el monto del negocio y/o inversión justifique la contratación de un profesional con experiencia comprobable en dicho campo de experticia".

Sentado lo anterior y de acuerdo a la normativa citada es función de la Gerencia de Negocios e Inversiones el asesoramiento en todas las etapas de la contratación, es decir, tanto al inicio, durante la ejecución y en su finalización. Con lo cual, correspondería, salvo mejor criterio, la realización del informe técnico oportunamente solicitado.

Mas no podría argumentarse en esta instancia que, porque no se intervino en el inicio de la celebración del contrato no puede hoy efectuarse un seguimiento pormenorizado, emitiendo informes de evaluación detallados, con opinión profesional basadas en las normas contables profesionales, ilustrando cuantitativa y cualitativamente los resultados de la inversión bajo análisis.

De allí que debería reiterarse el requerimiento.

En lo que refiere al artículo 4º de la resolución emitida por este Tribunal de Cuentas, si bien se expuso que se dio inicio a la correspondiente actuación a

través de la que se contrataría el servicio del Tribunal de Tasaciones de la Nación (fs. 663/664), es dable advertir que, ello fue manifestado en septiembre del 2019, por lo que resultaría necesario solicitar información a los efectos de saber sobre la continuidad que tuvo el mentado trámite.

Por otro lado, en lo relativo a lo dispuesto por el artículo 5º de la Resolución Plenaria N° 167/2019, cabe poner de relieve que tal como se desprende de fojas 668 el Presidente de la Caja, Comisario General, Jorge Orlando ESCALADA, remitió una nota al Sr. Walter AGRA, indicándole que debían tomar las medidas pertinentes a los efectos de cumplimentar lo referido a la ejecución de la vereda municipal.

Sin perjuicio de ello, no obran en el expediente constancias que acrediten que se ha dado debido cumplimiento.

En tal andarivel, podría nuevamente solicitarse a la Caja que indique si ya se tomaron las medidas pertinentes en relación a la ejecución de la vereda municipal, ante la intimación formulado.

Por último, el artículo 6º de la mencionada resolución requirió que se subsanen los incumplimientos normativos referidos al procedimiento de contratación, que fueron detallados en el Informe Contable Nº 387/2018 Letra: T.C.P.-Deleg. Audit. Haberes, punto III b).

En respuesta a ello, por el Informe Nº 44 Letra: G.A.J.-C.R.P.T.F., el Gerente de Asuntos Jurídicos, Dr. Juan Manuel TROITIÑO (fs. 669672), refirió a lo largo de su análisis que al área a su cargo no le corresponde levantar ni subsanar

las observaciones, además de hacer referencia a las respuestas realizadas oportunamente a las observaciones efectuadas por este Organismo.

En virtud de ello, el Auditor Fiscal Subrogante, C.P. Fernando ABECASIS indicó: "(…) *persisten incumplimientos normativos sin ser subsanados*".

Resulta oportuno advertir en esta instancia que, el Dr. Pablo E. GENNARO, a cargo de la Secretaría Legal, en el Informe Legal N° 105/2019 Letra: TCP-SL (fs. 589/595), puso de manifiesto lo siguiente: *"En último término observo, que en el Informe Contable N° 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 N° 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 N° 188/2017, Letra: TCP-SC-AT, suscripto por el Arquitecto Rodolfo ROJAS y el Informe Legal N° 80/2018, Letra: TCP-SL.*

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 N° 50 para el ejercicio de las facultades dispuestas en el artículo 4° inciso h)".

Así las cosas, teniendo en cuenta la instancia en la que nos encontramos, considero que el Cuerpo Plenario de Miembros se encontraría facultado para efectuar las recomendaciones que estimen corresponder, en el marco de las atribuciones previstas por el artículo 4° inciso g) de la Ley provincial N° 50.

TRIBUNAL DE CUENTAS
FOLIO
Nº 731

III. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, estimo que en virtud del tenor de los requerimientos que han sido realizados al Ente, correspondería –de compartir criterio- volver a solicitar la información faltante.

En efecto, se recomienda al Plenario de Miembros que intime al Presidente de la Caja Provisional para el Personal Policial y Penitenciario Provincial del Ex Territorio de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Comisario General (R) Jorge Orlando ESCALADA, para que informe y en su caso remita la documentación necesaria y faltante, a efectos de tener por cumplimentado lo requerido por la Resolución Plenaria N° 167/2019, advirtiendo que en caso de no dar respuesta se le aplicarán las sanciones previstas en el artículo 4° inciso h) de la Ley provincial N° 50.

Además, las presentes actuaciones serán elevadas a fin de que se efectúen las recomendaciones que las autoridades estimen corresponder.

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

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