



"2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS"

INFORME LEGAL

Ref.: Cde.: Expte. N° 35685/2023 Letra: MECCT-E. ***“RECONOCIMIENTO DE GASTO – LOCACIÓN DE INMUEBLE, UBICADO EN CALLE DE LA LOMA 961-PROVEEDOR LOPEZ ROBERTO DANIEL- PERÍODO ABRIL 2023.-”***.

Ushuaia,



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

Cde.: Expte. N° 35685/2023 Letra:
MECCT-E.

SEÑOR SECRETARIO LEGAL A/C

DR. PABLO ESTEBAN GENNARO:

Viene al Cuerpo de Abogados el expediente del corresponde, perteneciente al registro de este Tribunal de Cuentas, caratulado: **“RECONOCIMIENTO DE GASTO – LOCACIÓN DE INMUEBLE, UBICADO EN CALLE DE LA LOMA 961-PROVEEDOR LOPEZ ROBERTO DANIEL- PERÍODO ABRIL 2023.-”**, a fin de tomar intervención y emitir el dictamen jurídico pertinente.

I. ANTECEDENTES

En honor a la brevedad, en referencia a los antecedentes del expediente del corresponde, me remito a lo expuesto en los Informes Legales N° INF-SL-CA-228-2024 y N° INF-SL-201-2024 obrante a orden 73 y 74, respectivamente.

Luego, el Secretario Contable de este Organismo de Control, suscribe la Nota Externa N° NOTA-EXT-SC-2000-2024, por la cual se le requirió al Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología que: *“(...) en virtud de lo indicado por el Sr. Vocal de Auditoría, CPN Hugo Sebastián PANI, mediante la Nota Interna N° NOTA-INT-VA-200-2024, indicando: ‘(...) se canalice una medida de mejor proveer tendiente a recabar los descargos de los agentes y funcionarios señalados como sujetos responsables en los Informes mencionados*

(...)', atento ello se indica los Informes Legales N°INF-SL-CA-228-2024 y N° INF-SL-201-2024, agregados en el expediente de referencia.

Atento ello, se solicita se efectuó su descargo, otorgándose para su cumplimiento, en plazo de cinco (5) días de notificada la presente, según lo estipulado en el punto 2.2 de la Resolución Plenaria N° 122/2018 (...)".

En consecuencia, el Subsecretario de Apoyo Institucional, Sr. Javier Gastón GARCIA, por la Nota N° 20365/24 Letra: ME.D. (Orden 81) detalló la siguiente información:

"A través de la presente se pone en conocimiento el Acta Acuerdo suscripta entre el Sr. Ministro de Educación y el Sr. Roberto Daniel López, en relación al inmueble ubicado en calle La Loma N° 961, de la ciudad de Ushuaia, en el cual funcionan dependencias administrativas de este ministerio.

El acta Acuerdo suscripta ha sido celebrada con el fin de encauzar las tramitaciones derivadas del reconocimiento de gastos gestionado mediante el expediente administrativo N° 35685/2023, perteneciente al período abril/2023 el cual ha sido objeto de observaciones formuladas por el Tribunal de Cuentas de la Provincia mediante los informes legales N° 228/2024 Y N° 201/2024 (v. orden 73-74).

A los efectos correspondientes, se deja constancia de la firma del Acta Acuerdo que se adjunta al presente elevando las actuaciones para su conocimiento. Asimismo, se solicita en caso de corresponder dar intervención a la Dirección Legal de Compras y Contrataciones dependiente de su secretaría (...)".



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

En ese contexto, se remitió a este Organismo de Control la documentación mencionada, girando la Secretaria Contable las actuaciones a través de la Nota N° NOTA-INT-SC-2095-2024 a esta Secretaria Legal, indicando que:

“(...) desde esta Secretaría Contable se emitieron notas externas, solicitando se efectúen los descargos, habiendo remitido descargo el Lic. Sebastián BITAR mediante la Nota N° N-41309-2024, el que se gira a su consideración. No obstante, a la fecha de emisión de la presente, se encuentra pendiente de cumplimiento la Sra. Mariángeles ARROYO y la DI Analía Inés CUBINO, habiéndose reiterado mediante las Notas Externas N° NOTA-EXT-SC-4276-2024 y NOTA-EXT-SC-4278-2024, del 12/12/2024.

*Cabe destacar, lo señalado en el apartado 5 del Informe Contable N° 231/2024, Letra: TCP-PE en relación a lo siguiente: ‘(...) **Presunto perjuicio fiscal:** Se deja constancia que el incumplimiento sustancial detectado, podría ser considerado para cuantificar un posible perjuicio al erario provincial en el orden del monto pagado y el monto del empobrecimiento del proveedor no acreditado (...)’.*

Luego, a través del expediente N° MED-E-108518-2024 el Ministerio informó que: *“(...) este Ministerio ha dado respuesta al requerimiento mencionado mediante la Nota N° 4588/2024, LETRA: M.ED., incorporada en orden 85 del Expediente Electrónico N.º MECCT-E-35685-2023, el cual se encuentra asignado a ese Tribunal de Cuentas para su control (...)’.*

Tal es así, que a orden 85 el Ministro de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología expuso a través de su descargo lo siguiente: “(...) Preliminarmente corresponde expresarme que por expediente E- 70204-22 se inició la contratación directa a fin de concretar la locación del inmueble sito en la calle La Loma N° 961 de la ciudad de Ushuaia. Tal trámite se inició en el mes de octubre de 2022.

A partir del mes de noviembre de 2022 se procedió a la ocupación del mencionado inmueble, abonándose la suma de pesos novecientos mil (\$900.000), que fuera oportunamente tramitado bajo la figura del legítimo abono. Todo ello, hasta el mes de mayo de 2023 donde se firma efectivamente el contrato de locación.

Tal como lo había expuesto anteriormente, la contratación del inmueble surgió ante la necesidad de centralizar y unificar las distintas áreas dependientes de este Ministerio, dadas las tareas técnicas, logísticas y operativas que llevan a cabo, con la finalidad de que se desarrollen mancomunadamente; además de evitar las demoras y las dificultades en las tramitaciones administrativas que les competen. Por otro lado, teniendo presente que el mercado inmobiliario provincial se ve afectado debido a la escasez de alquileres y sobre todo si se trata de inmuebles con las características particulares que se requieren, por lo que esta situación generaba un gran impedimento a la hora de buscar un espacio acorde a las necesidades pretendidas.

Por otro lado, en la intervención realizada por la Dirección Provincial de Redeterminación de Precios, el día 17 de noviembre de 2022, mediante Informe N° 3014/2022 Letra: D.P.R.P. – M.E. sostuvo, ‘desde el mes de octubre de 2020, la Dirección Provincial de Redeterminación de Precios sondea de manera periódica y programada el mercado inmobiliario provincial, de este modo se procura una aproximación dinámica de la oferta inmobiliaria. Por su parte el



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

relevamiento de inmuebles realizado por el área requirente sumado al trabajo de campo que realiza esta Dirección desde hace más de dos años, permite postular fehacientemente que actualmente se evidencia una notoria escasez de espacios en alquiler en general; y en particular, una escasez mayor de inmuebles con las características particulares que requiere el área. Dicho esto, y teniendo presente la inexistencia de estadísticas oficiales alrededor de precios de alquileres, esta Dirección resuelve la aplicación del método de precios hedónicos para la estimación del valor locativo. Este método define al valor locativo como la adición de dos valoraciones monetarias, la primera es la remuneración mínima que recibe cualquier propietario por ceder su inmueble y se calcula como la rentabilidad media anual del inmueble; la segunda refiere al valor adicional que proporcionan las variables de localización, ambientales, demográficas y estructurales del inmueble. La utilización del modelo de frontera heterocedástica permite amortiguar el problema de variables omitidas. Los resultados obtenidos permiten pronunciar como precio de referencia para la contratación de un inmueble en alquiler con las especificidades analizadas, la suma mensual de \$ 990.000,00 (PESOS NOVECIENTOS NOVENTA MIL CON 00/100). Finalmente, se recomienda no aplicar esquema de pago escalonado (o ajuste semestral) en virtud de que la evidencia empírica muestra que resulta perjudicial para las partes. En este sentido, recomendamos que la actualización se ejecute mediante el uso de los índices establecidos por el régimen de locaciones urbanas que postula la Ley 27551, esto es, mediante la aplicación del índice que publica el BCRA en su sitio oficial, denominado Índice para Contratos de Locación (ICL)'.

N

En este contexto, en el mes de abril de 2023, el proveedor presenta una factura por la suma de pesos un millón setecientos ocho mil setenta y siete con 95/100 (\$1.708.077,95). La que fue reconocida por Resolución M.E.C.C. y T N° 2151/2023 (suscripta por la entonces Ministra Analía Cubino), al tiempo que por RESOLUCIÓN S.A.L. N° 1319 /2023 (suscripta por la entonces Secretaria

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos

e insulares correspondientes son argentinos"

Administrativa Legal Mariángeles Arroyo) se procedió aprobar el gasto en concepto de alquiler del inmueble ubicado en la calle De La Loma N° 961 de la ciudad de Ushuaia, a favor del Sr. LOPEZ Roberto Daniel, C.U.I.T. N° 20-16305519-9, por la suma total de PESOS UN MILLÓN SETECIENTOS OCHO MIL SETENTA Y SIETE CON 95/100 (\$ 1.708.077,95), de acuerdo a la Factura tipo 'B' N° 00003-00000143, correspondiente al mes de abril del corriente año.

En esta instancia cabe resaltar que en esa época yo detentaba el cargo de Secretario de Educación dentro del entonces Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología de la Provincia.

Como tal, y dentro las funciones y facultades que en ese momento me otorgaba el Decreto Provincial N° 493/23, confié la justificación del canon locativo en las áreas con competencia para llevar a cabo tal tarea. No contando, tampoco con competencia para reconocer o autorizar el pago de gasto alguno.

Con este norte, con fecha 11 de mayo de 2023 mediante Informe N° 1417/2023 Letra: D.P.R.P. – M.E. toma intervención la Dirección Provincial de Redeterminación de Precios dependiente del Ministerio de Economía, estableciendo que '(...) se reconoce expresamente que en el contexto actual el justiprecio del servicio de alquiler de una propiedad inmobiliaria se define en la confluencia de la oferta y la demanda; neutralizando cualquier algoritmo predeterminado para la estimación de su precio. Así las cosas, dada las particularidades del mercado inmobiliario de la ciudad de Ushuaia, el análisis de razonabilidad de los valores cotizados y/o presupuestados debe fundarse en la tasación experta del inmueble analizado (...)’.



2025 – 60º ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

Posteriormente con fecha 5 de abril de 2024, el mismo Órgano (representado por el Lic. Sebastián A. Bitar) se expidió en el sentido que ‘El trabajo que inicia presenta una extrapolación del análisis de la oferta de inmuebles en alquiler en la ciudad de Buenos Aires, aplicable a la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. La estrategia operatoria parte del precio promedio de alquiler mensual de los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes (usados y a estrenar) pronunciado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos del sistema Buscainmueble (hasta septiembre 2011), Adinco (desde octubre 2011 hasta junio 2015) y Argenprop (a partir de julio 2015). La unidad base de medición es expresada en \$/M2 (pesos por metro cuadrado de inmueble en alquiler. La siguiente tabla pronuncia al precio de referencia promedio del ‘metro cuadrado’ (M2) de alquiler de inmueble ABRIL - AÑO 2024.

Precio de Referencia Promedio del Metro Cuadrado (M2) de Alquiler de Inmuebles.

Usados y a Estrenar en las ciudades de Río Grande y Ushuaia \$ 9.332,92.

Es preciso enfatizar que este es un valor referencial que omite variables creadoras de plusvalor, es decir, que el valor efectivo y real de alquiler de un inmueble particular queda atado a las variables omitidas y a la confluencia entre oferta y demanda del mercado inmobiliario’.

Sobre este tema la Procuración del Tesoro de la Nación ya tiene dicho que ‘Los informes técnicos merecen plena fe siempre que sean suficientemente serios, precisos y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no

aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor’ (v. Dictámenes 207:343; 252:349; 253:167; 269:76). ‘Encontrándose implicadas cuestiones técnicas, la ponderación de los temas debe efectuarse de acuerdo a los informes de los especialistas de la materia de que se trata, los que merecen plena fe siempre que sean bien fundados, precisos, adecuados al caso y no aparezcan elementos de juicio suficientes para destruir su valor’ (v. Dictámenes 169:199; 200:116; 263:344).

Es por ello que, si bien intervine oportunamente en el expediente expidiéndome sobre el monto del canon locativo del mes de abril del 2023, aun fuera de mis competencias, lo hice basándome en los informes técnicos de las áreas con competencia para expedirse y confiando en la plena fe de la que gozaban dichos informes.

En el mismo sentido y conforme lo establecido en la Ley N° 1.015 en su artículo 9 La Oficina Provincial de Contrataciones tendrá las siguientes funciones: (...) g) fijar y mantener actualizados los precios de referencia de los bienes y servicios que adquiera el Estado provincial; h) brindar asesoramiento a las Unidades Operativas de Contrataciones así como a los proveedores.

Por todo lo hasta aquí expuesto, se puede notar que, en la tramitación de referencia, en mi función como Secretario de Educación, me ceño al rol de órgano requirente y como tal confirmé la efectiva ocupación del inmueble estando fuera de mis competencias todo lo relacionado al procedimiento de contratación del mismo y menos aún, las cuestiones referentes a la justificación del precio.



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

Ahora bien, ante las consideraciones realizadas por el organismo de control externo y en mi actual función de ministro de educación conforme a mi designación mediante Decreto Provincial N° 3125/2023, habiendo sido notificado para realizar el descargo correspondiente procedí a analizar el contexto en que transitaban las actuaciones a lo cual refiero en los párrafos que anteceden.

Por ello, a los fines encauzar la presente tramitación se logró consensuar con el titular del inmueble situado en calle La Loma 961, un acta acuerdo, la cual es acompañada en orden 80. Este instrumento tiene por objeto encauzar las tramitaciones que surgieron del reconocimiento de gastos durante el mes de abril 2023 y refleja el consentimiento libre y expreso de ambas partes en base al principio de autonomía de la voluntad, permitiendo que se logre acordar y definir los términos plasmados en dicho instrumento suscripto, con autonomía de la voluntad por ambas partes y el poder de decidir los términos dentro del marco de la legalidad y la buena fe reflejando las verdaderas intenciones de quienes lo hemos suscripto.

Por todo lo expuesto, téngase por presentado mi descargo, quedando a su disposición para aclarar o ampliar lo que Ud. estime pertinente (...)”.

Posteriormente, se emitió la Nota N° NOTA-EXT-CA-2-2025, con el fin de requerir al Ministerio que remitiera constancias de los descuentos efectuados en los pagos del alquileres del inmueble bajo análisis.

En respuestas a los requerimientos efectuado se envía la Nota N° MED-N-4939-2025, mediante la cual se expuso que: “(...) En atención al requerimiento efectuado mediante la NOTA-EXT-CA-2-2025, adjunta en la posición 2, se

procede a dar respuesta en relación con los descuentos establecidos en el Acta Acuerdo suscripta el 8 de noviembre de 2024.

De acuerdo con la adenda registrada bajo el N° 26015, se fijaron nuevos valores mensuales a favor del locador, Sr. López Roberto Daniel, C.U.I.T. N° 20-16305519-9, por un monto de PESOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOSCINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CON 00/100 (\$5.856.300,00), estableciendo un total contractual de PESOS CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CON 00/100 (\$142.947.000,00), a partir del 10 de septiembre de 2024.

Cabe destacar que los pagos correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2024 se efectuaron conforme al monto anterior estipulado en el convenio registrado bajo el N° 25038, que ascendía a PESOS DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL (\$2.169.000,00). En consecuencia, se generó el expediente electrónico N° MED-E-110911-2024, a fin de tramitar el pago complementario correspondiente a los meses mencionados, conforme al nuevo monto establecido de PESOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CON 00/100 (\$5.856.300,00), así como el descuento correspondiente según lo acordado en el Acta Acuerdo referida.

Por otro lado, es importante señalar que, en la orden 33 del expediente del pago complementario, se adjunta el comprobante devengado, donde se observa el descuento correspondiente por un total de PESOS OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETENTA Y SIETE CON 94/100 (\$808.077,94).



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

Asimismo, se adjunta al presente el comprobante devengado, junto con las adendas N° 25038 y N° 26015, para su debida consideración.

Habiendo cumplimentado con lo requerido, remito las presentes actuaciones para la continuidad del trámite correspondiente (...)”.

II. ANÁLISIS

En función de los antecedentes referenciados en el capítulo anterior, cabe poner en resalto lo analizado por el Secretario Legal al compartir el Informe Legal N° INF-SL-CA-228-2024, atento a que en lo referente a la responsabilidad de los funcionarios intervinientes y el presunto perjuicio fiscal se expuso:

“(...) del Incumplimiento Sustancial N° 1, señalado en el Informe Contable N° INF-TCP-SC-231-2024, relacionado al uso de un inmueble antes de asistir un contrato valido, ni de las constancias previas al Acta de Constatación (ejemplo orden 14) ni a posterior en respuesta a éste (ejemplo orden 61) surge una responsabilidad nítida de algún agente específico que haya requerido el inmueble anticipadamente, por lo que ante ello no queda otra solución que asignar la responsabilidad a quien era titular de la de la jurisdicción y a quien se dirigió oportunamente el Acta de Constatación omitiendo señalar al responsable.

Es de destacar que, ante el requerimiento de abonar la factura (orden 13) la anterior titular de la cartera no solo promovió su pago, sino que además no indagó acerca de quién había sido el responsable de requerir esa presunta prestación.

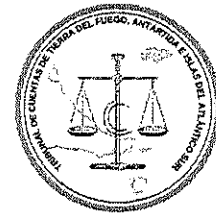
Por ello, entiendo que la responsabilidad por el incumplimiento normativo debe ser achacado únicamente a la anterior Ministra de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, D.I. Analía I. CUBINO, por lo que eventualmente el Cuerpo Plenario de Miembros podría hacer uno de inciso g) o h) del artículo 4º de la Ley provincial N° 50, debiendo tener presente para ello los antecedentes que obran en este Tribunal, respecto a esa temática, sobre la funcionaria en cuestión (...)”.

Ahora bien, de la nueva documentación incorporada por el Ministerio, se observó que se reconoce el incumplimiento normativo que se produjo por el pago de una presunta prestación (uso del inmueble sito en la calle La Loma N° 961 por parte del Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología) y, además, han acreditado el uso del inmueble durante el mes de abril.

Este último, en la medida que, desde el Acuerdo firmado, uno puede inferir que existió la efectiva ocupación, es decir que el Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, usufructuó el inmueble locado y el locador reconoce la deuda con este.

Además, se destaca que a través del Acta acompañada se reconoce y se estructura la devolución de las diferencias abonadas erróneamente por la prestación del uso del inmueble, -que podría haberse constituido un perjuicio fiscal para el erario público- compensando lo abonado en más, a prorrata entre los meses noviembre y diciembre del 2024.

Tal es así que, de la documentación suministrada por el Ministro de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, es posible evidenciar mediante el comprobante devengado que junto con las adendas N° 25038 y N° 26015 que se ha efectuado la compensación conforme a lo dispuesto por el Acta Acuerdo



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

obrante a orden 80, por lo que podríamos concluir que se encuentra cumplido lo sugerido por esta Secretaría Legal en relación al presunto perjuicio fiscal por la diferencia abonada en el mes de abril, en lo que respecta al Incumplimiento Sustancial N° 1.

Por otro lado y como cuestión complementaria se destaca, que en relación a lo manifestado por el Ministerio en su descargo, indicando que el valor locativo del inmueble se actualizó, ascendiendo en consecuencia a un total de PESOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CON 00/100 (\$5.856.300,00), podría encontrarse justificado al actualizar el valor locativo inicial por el Índice de Contratos de Locación publicado por el Banco Central de la República Argentina pactado en el contrato.

Ello se puede constatar ingresando a la página oficial del BCRA, donde el índice para los contratos de locación (ICL-Ley 27.551, con dos decimales, base $30.6.20=1$), para el periodo entre el 01/12/2022 al 05/12/2024 arroja un ICL de 29.39, por lo que el valor actualizado del servicio de alquiler sería aproximadamente \$ 5.544.368,60, sin tener en cuenta, además, las potenciales actualizaciones intermedias.

Entonces, si bien se descarta la existencia de perjuicio fiscal por haber abonado en más el canon locativo del mes de abril de 2023 –en virtud de las actas acuerdo de las consecuentes compensaciones-, ello no quita de responsabilidad a los funcionarios que fueron identificados por el Auditor Fiscal interviniente, por los apartamientos normativos detectados en el Informe Contable N° INF-TCP-SC-231-2024. Así que, quien suscribe entiende que recaería responsabilidad sobre la entonces Ministra de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología, D.I. Analía I. CUBINO, por ordenar su pago, en el por entonces Secretario Educación, Lic. Pablo

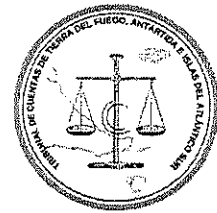
D. LOPEZ SILVA, por justificar el monto total a orden 38 sin documental que acredite su análisis y el Lic. Sebastián Alexis BITAR, porque en definitiva ese agente, por intermedio del informe de orden 60, coadyuvó a terminar de justificar el pago total del precio abonado, en contradicción con otros informes existentes en los obrados.

En relación a este último, en particular, ya que al momento de los hechos era Director Provincial de Redeterminación de Precios y modificó la metodología para brindar precios de referencia, en contradicción con los anteriores informes técnicos; otorgando de esta forma la plataforma para justificar un precio, circunstancia observada por el Auditor Fiscal y la Letrada intervinientes por la desproporcionalidad en la que se consideró como precio de la prestación.

Ante ello, el funcionario expuso lo siguiente en su descargo: “(...) *la observación del órgano de control focaliza en la falta de homogeneidad en los informes relacionados con el precio de referencia del servicio de alquiler de inmueble, poniendo de manifiesto una preocupación por el cambio recurrente de la metodología aplicada y el desoimiento de las recomendaciones obrantes en las Resoluciones Plenarias N° 221/2023 y 167/2023.*

Asimismo, el Informe Legal N° INF-SL-CA-228-2024, manifiesta una fuerte preocupación por la continuidad de informes elaborados bajo mi supervisión pese a no pertenecer desde diciembre de 2023 (el Decreto N° 3172/2024 me designa como Director Provincial de Desarrollo Económico) a la Oficina Provincial de Contrataciones.

A fin de dar una respuesta acabada y clara, me permito proceder al descargo en tres partes interrelacionadas. Primeramente, pretendo responder a la falta de homogeneidad en los informes N° 3014/2022; 1417/2023 y 595/2024, en



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

segundo lugar, responderé sobre el desoimiento de las recomendaciones del órgano de control, y por último, presentaré una respuesta respecto del asesoramiento técnico-profesional que proporciona la Dirección Provincial de Desarrollo Económico a la Oficina Provincial de Contrataciones.

Descargo 1:

Respecto a la falta de homogeneidad metodológica en los Informes N° 3014/2022; 1417/2023 y 595/2024, corresponde enfatizar que el procedimiento metodológico siempre fue el mismo, ‘el relevamiento de oferta del mercado activo’. Específicamente en el expediente en cuestión, la primera intervención alrededor de los precios de referencia se dio mediante el Informe 3014/2022, en el que resolví, como Director Provincial de Redeterminación de Precios, la aplicación del método de precios hedónicos como una directriz alternativa ante a la imposibilidad material para la obtención del precio de referencia mediante el relevamiento de primeras fuentes, sumado a la inexistencia de estadísticas oficiales alrededor de precios de alquileres y a la fuerte escasez de espacios en alquiler que presentaba el mercado inmobiliario provincial que conjugaron la mencionada inaplicabilidad.

Es preciso recordar que dicha intervención se dio en el mes de noviembre de 2022, mes en el que operaba la primera actualización de precios de los contratos de alquiler conforme la Ley de Alquileres N° 27551. Si bien es cierto que la ley no incluía a los contratos públicos de locación de inmuebles, también es cierto, y de público conocimiento, que la incertidumbre que rodeaba al tema no era exclusiva de los contratos privados ni de la provincia de Buenos Aires. A nivel nacional se evidenció una reducción de la oferta de inmuebles y el surgimiento de diversas estrategias contractuales para incumplir las condiciones impuestas por la mencionada ley, cuestiones estas que se replicaron en el mercado inmobiliario local.

Cabe destacar que cada vez que se resolvió el uso del modelo de precios hedónicos se dejó constancia expresa de que su aplicación quedaba sujeta, en primer lugar, a que no existiera la posibilidad de formular un precio de referencia mediante el relevamiento del mercado; y que no existiera otra metodología objetiva para la determinación del precio de alquiler.

En estos términos, esto no significó bajo ningún punto de vista un cambio de criterio en la metodología utilizada sino, tal como se expuso, fue una solución a una descoordinación de actores que presentó el mercado inmobiliario.

Ahora bien, esta alternativa de cálculo originó que el órgano de control recomendara mediante las Resoluciones Plenarias N° 221/2023 y 167/2023 la no utilización del método de precios hedónicos. Así, tomado conocimiento de las mencionadas resoluciones, el órgano rector de las compras y contrataciones públicas provinciales (la Oficina Provincial de Contrataciones) resolvió no dar pronunciamientos de precios de referencia con el método de precios hedónicos hasta tanto se incorporaran a los procedimientos de estimación las recomendaciones recibidas. Consecuentemente, ante un nuevo requerimiento de precios del inmueble ubicado en calle La Loma 961, y ante la persistencia de la imposibilidad material de obtener datos del mercado inmobiliario, se acató la directiva superior (fundada en las recomendaciones de las Resoluciones Plenarias mencionadas precedentemente) y el Informe N° 1417/2023 no dio pronunciamiento de un precio de referencia.

En este sentido, no se modificó la metodología de cálculo, sino que la solución a la descoordinación del mercado inmobiliario fue el acatamiento de una directiva superior.



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

Luego, tras un meticuloso trabajo alrededor de los valores locativos de inmuebles, la nueva dirección de la Oficina Provincial de Contrataciones, asumida en diciembre de 2023, decidió el pronunciamiento del precio de referencia del servicio de alquiler de inmueble por metro cuadrado.

La metodología se funda en el precio promedio de alquiler mensual de los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes (usados y a estrenar) sobre la base de datos del sistema Buscainmueble (hasta septiembre 2011), Adinco (desde octubre 2011 hasta junio 2015) y Argenprop (a partir de julio 2015). En esencia no es otra cosa que una primera etapa del modelo de precios hedónicos. La diferencia radica en que el estudio es relevado por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) de la provincia de Buenos Aires en la provincia de Buenos Aires, y sus resultados son extrapolados mediante una aproximación de los costos de construcción de Tierra del Fuego.

Así, ante un tercer requerimiento de precio de referencia del inmueble sito en calle La Loma 961, el Informe N° 595/2024 procedió en consecuencia a lo decidido por la dirección de la Oficina Provincial de Contrataciones.

En suma, el criterio, procedimiento o metodología de estimación del precio de referencia del servicio de alquiler de inmueble en la provincia de Tierra del Fuego, A. e I.A.S. siempre ha sido único y el mismo: ‘el relevamiento de oferta del mercado activo’. Sin embargo, la coyuntura macro económica financiera generó una imposibilidad de llevarlo a cabo. En este marco, a fin de brindar una directriz de evaluación se plantearon alternativas acordes a las posibilidades que el mercado permitía, lo que no implicó nunca un cambio de metodología si se tiene en cuenta que siempre se advirtió expresamente la situación imperante.

Descargo 2:

“Las Islas Malvinas, Georgias del Sur, Sándwich del Sur y los espacios marítimos e insulares correspondientes son argentinos”

Por su parte, respecto al desoimiento de las recomendaciones. Me permito afirmar que la situación no es tal. Considero que lo expuesto hasta aquí permite vislumbrar que dichas recomendaciones fueron y son tenidas en cuenta en el desarrollo de mi labor cotidiana y en la del equipo de trabajo que dirijo y dirigí oportunamente. Sin embargo, la estructura orgánica de la Oficina Provincial de Contrataciones y el lugar que ocupé en ella como Director Provincial de Redeterminación de Precios obligaron al acatamiento de las decisiones finales de quien/es detentaba/n la autoridad superior, pese a la valía que pudieran tener mis iniciativas profesionales o las experiencias del sector que dirigí.

Cabe destacar que la percepción de “reiterados” desoimientos se debe exclusivamente a los tiempos de proceso administrativo. Concretamente, cuando la Dirección Provincial de Redeterminación de Precios fue notificada de no utilizar el método de precios hedónicos por recomendación del órgano de control, dio cumplimiento de inmediato, sin embargo, las observaciones siguieron llegando por informes elaborados previamente.

Descargo 3:

Finalmente, respecto al asesoramiento técnico-profesional que proporciono desde la Dirección Provincial de Desarrollo Económico a la Oficina Provincial de Contrataciones, supervisando la consistencia técnico-procedimental de los informes de la Subdirección de Redeterminación de Precios y Precios de Referencia, cabe destacar que, si bien no existe un instrumento legal que exija cierto grado de expertise para la estimación de las redeterminaciones y precios de referencia, la Oficina Provincial de Contrataciones recibió actas del organismo de control cuestionando la validez y pertinencia de los informes signados por la máxima autoridad del organismo rector de las compras y contrataciones alegando



2025 – 60º ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

la falta de formación profesional alrededor de la conformación de precios para avalar los informes de precios de referencia. Esto ocurrió durante el usufructo de mi licencia anual reglamentaria sentando el precedente de que los informes de precios de referencia debían ser avalados por profesionales con formación en economía.

En este contexto, mi reubicación en la nueva estructura funcional del Ministerio de Economía mediante el Decreto N° 3172/2024, generó una vacancia que debía ser cubierta por un profesional del que había disponibilidad. Así, atendiendo a que la nueva estructura ubica a la Oficina Provincial de Contrataciones dentro de la Secretaría de Desarrollo Económico, en diciembre de 2023 el entonces Director de la OPC solicitó mi participación en el asesoramiento y supervisión activa de las redeterminaciones y precios de referencia hasta tanto se cubriera la vacante en el sector. Cabe destacar que desde ese momento cada documento incorporado en los expedientes es revisado y avalado autoridades de la Oficina Provincial de Contrataciones obteniendo así un documento oficialmente avalado por la OPC y supervisado por un experto en materia de precios.

En este punto cabe resaltar que el Decreto N° 1701/2024 designó a partir del 23 de julio de 2024 al Coordinador Provincial de Redeterminación y Precios de Referencia para cubrir la vacante antes mencionada.

Luego de 88 (ochenta y ocho) días de trabajo conjunto conmigo, la actual dirección de la Oficina Provincial de Contrataciones estima que está apto para llevar a cabo el manejo de los precios de referencia, y dispuso mi retorno a la exclusividad de mis labores como Director Provincial de Desarrollo Económico.

En suma, desde el día 17 de octubre de 2024 se da por concluido mi rol de tutor en redeterminaciones y precios de referencia.

Síntesis del descargo

Respecto a la falta de homogeneidad en los informes de precios de referencia del servicio de alquiler de inmueble, la metodología de estimación siempre ha sido única y la misma: 'el relevamiento de oferta del mercado activo'.

Respecto del recurrente desoimiento de las recomendaciones del órgano de control, corresponde enfatizar que las recomendaciones fueron y son tenidas en cuenta por mi persona en particular y por el órgano rector de las compras públicas quien tiene la decisión final del temperamento a seguir.

Respecto a la continuidad de informes elaborados bajo mi supervisión pese a no pertenecer desde diciembre de 2023 a la Oficina Provincial de Contrataciones, corresponde a las máximas autoridades de la Secretaría de Desarrollo Económico y de la Oficina Provincial de Contrataciones ratificar lo expuesto por mí en párrafos anteriores (...)".

En virtud de lo expuesto, cabe mencionar que en relación a las recomendaciones señaladas por el funcionario que fueron emitidas por este Organismo de Control en las Resoluciones Plenarias N° 221/2023 y 167/2023, donde se expuso que la posibilidad del "(...) otorgamiento provisorio de un anticipo de la redeterminación de precios definitiva hasta tanto se cuente con la información sobre la variación real de los dos factores de costos (...)", sugiere "(...) dar intervención en consulta al Tribunal de Cuentas de la Provincia con el objeto de determinar la viabilidad del presente mecanismo de actualización de precios que no se encuentra previsto en la Resolución O.P.C. N° 202/2020 (...)"



2025 – 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS

Luego, se concluyó que: “(...) en la medida que no surja expresa o razonablemente implícito de las normas de competencia el pago realizado a la luz de la teoría expuesta por el consultante, entiendo devendría en un pago sin causa, acarreando así la misma responsabilidad del resuelto oportunamente por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia (...)”, refiriéndose a la Resolución OPC N° 202/2020 y el Decreto provincial N° 674/2011 (en lo relativo al procedimiento de Pago). Por lo tanto, no surge de los Actos Administrativos de este Órgano de Control Externo que no se pueda utilizar métodos de precios hedónicos, como afirma el autor del descargo transcripto.

Por otra parte, se le reprocha el cambio de la metodología para justificar precio del inmueble a lo largo de los distintos informes emitidos por el Lic. BITAR que, más allá de tratar de unificarlos bajo la afirmación de que realiza en todos un ‘relevamiento de oferta del mercado activo’, resulta en una disparidad de precios sobre un mismo bien en un mismo término imposible de aceptar como resultado válido y razonable.

III. CONCLUSIÓN

En función del análisis que antecede, en cuanto al Incumplimiento Sustancial detectado, entiendo que corresponde que las presentes actuaciones sean remitidos a la Secretaría Contable a fin de corroborar las compensaciones que las partes se obligaron en el Acta Acuerdo obrante a orden 80 para que, salvo mejor y elevado criterio, de por complementado lo requerido por esta Secretaría Legal en los Informes Legales que anteceden.

En consecuencia, en relación a la responsabilidad en cabeza de los funcionarios señalados en el Capítulo 5.- Conclusión del Informe Contable N° INF-TCP-SC-231-2024, donde concluye que cabría señalar como responsable

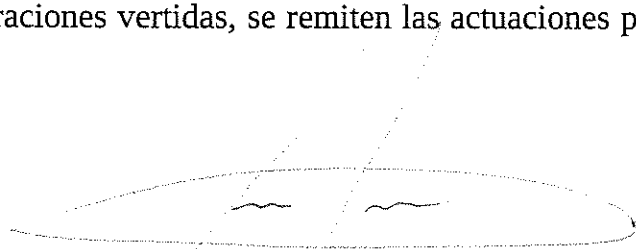
a: D.I. Analía Inés CUBINO, quien al momento de los hechos era la Ministra de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología D.I., por ser quien suscribió el acto administrativo que reconoce el gasto de una presunta prestación en contravención a la normativa aplicable y desoyendo las reiteradas recomendaciones de este Tribunal de Cuentas; pero más precisamente en la medida en que no se encontraba acreditada la prestación al momento de reconocerla.

En función de ello, se entiende que estarían dadas las condiciones, en caso de compartir criterio el Cuerpo Plenario de Miembros, para la aplicación de las facultades previstas en el artículo 4° inciso g) y/o h) de la Ley provincial N° 50 al funcionario indicado.

Por otro lado, al Lic. Pablo D. LOPEZ SILVA, por justificar el monto total a orden 38 sin documental que acredite su análisis, por lo se entiende prudente, salvo elevado criterio, que el Cuerpo Plenario de Miembros, aplique las facultades previstas en el artículo 4° inciso g) y/o h) de la Ley provincial N° 50 al funcionario indicado.

Por último, en lo que respecta al Lic. Sebastián Alexis BITAR, estimo que sería necesario también, salvo mejor criterio, evaluar el ejercicio de las facultades previstas en el artículo 4°, inciso g) y/o h) de la Ley provincial N° 50, atento a sus intervenciones como el entonces Director Provincial de Redeterminación de Precios.

En mérito a las consideraciones vertidas, se remiten las actuaciones para la continuidad del trámite.



Dra. María Fernanda LUJÁN
ABOGADA
Mat. N° 833 CPAU TDF
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Firmado Electrónicamente por
ABOGADA LUJAN Maria Fernanda
Tribunal de Cuentas
SIN CARGO
31/03/2025 12:36



martes, 1 de abril de 2025

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

Pase a Secretaria Contable

Notificado Por: pgennaro (Tribunal de Cuentas)

Se Notifico a: | DAVID RICARDO BEHRENS (dbehrens) : dbehrens@tcptdf.gob.ar

Comparto el criterio vertido en el Informe Legal INF-SL-35-2025, suscripto por la Dra. María Fernanda LUJAN como así también sus Voces Jurídicas correspondientes. Pase a la secretaría contable para su continuidad.

Firmado Electrónicamente por
ABOGADO GENNARO Pablo Esteban
Tribunal de Cuentas
SECRETARIO LEGAL
01/04/2025 14:23