



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

Ushuaia, 19 de diciembre de 2023

VISTO: El expediente del registro del gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego N.º MS-E-19909-2023, caratulado: "*REFERENTE AL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N°20162 (AVDA. SAN MARTÍN N° 15)*", y;

CONSIDERANDO:

Que dicho expediente fue intervenido por este Tribunal de Cuentas en el marco de lo establecido en el artículo 166, inciso 2º, de la Constitución Provincial y en el artículo 2º, inciso a), de la Ley Provincial N.º 50, sustituido por el artículo 1º de la Ley Provincial N.º 871.

Que en una primera instancia fue intervenido mediante Acta de Constatación TCP N.º 141/2023 – PE (Control Preventivo – Poder Ejecutivo), por medio de la que se formularon tres (3) observaciones sustanciales, y seis (6) requerimientos. A continuación, se transcriben las observaciones sustanciales: **IV – OBSERVACIONES SUSTANCIALES:** "(...) 1. ***Incumplimiento de la Ley Provincial N.º 1015, artículo 52:*** *dado que no se acreditó que la oferta actual de la proveedora no sea superior en más del 20% a los valores de mercado, ya que, como se manifestó tanto en la documentación al inicio de las actuaciones como en los Informes N.º 2180/2023 Letra: DPRP ME (fs. 14 vta./16) y N.º 1592/23 Letra: DGAJ-MS (fs. 117 vta./118), existiría una imposibilidad material para la obtención del precio de referencia por inexistencia de estadísticas oficiales alrededor de precios de alquileres, por lo que no es posible determinar una aproximación a los valores de mercado ante dicha circunstancia, tal lo requiere el supuesto de contratación directa por excepción.*

Por otro lado, se destaca que si bien el Informe N.º 2180/2023 Letra: DPRP ME (fs. 14 vta./16) intenta presentar un valor de referencia mediante la aplicación

del 'método de precios hedónico', el mismo no puede considerarse válido al carecer de un análisis sólido y detallado de los aspectos técnicos, conforme a las reglas de cada profesión.

Ello en virtud de que tal informe es emitido por el Lic. BITAR, quien no tendrían la 'expertise' para manifestarse en tal materia, la cual sería exclusiva de los profesionales Martillero, Tasador y/o Corredor de acuerdo a lo normado por la Ley de ejercicio profesional en Tierra del Fuego N.º 762 y, por otro lado, en este caso en particular, no acompaña los datos con los cuales habría arribado al resultado presentado.

En este sentido, se remarca que tal Informe no cumple con el proporcionar hechos o datos verificables, toda vez que no se acreditan las diligencias con las cuales se habrían consultado con inmobiliarias, los links de las páginas webs presuntamente visitadas (llamada 1) y las que consideró para este caso en particular.

Asimismo, se verifica que en un trámite similar de dicho ministerio, alquiler de inmueble del Ministerio de Salud, la Dirección Provincial de Redeterminación de Precios se abstuvo de expedirse sobre el precio de referencia ante la inexistencia de estadísticas alrededor de los precios de alquileres de inmuebles, lo que le generó una imposibilidad material para la obtención del precio de referencia, indicando que no existe ni valor locativo de mercado ni algoritmos predeterminados de estimación del precio referencial. (Informe N.º 1202/2023 Letra: DPRP-ME del expediente 44444/MS/2023).

Por lo tanto, el que obre en sentido inverso en las presentes actuaciones, mediante la metodología intentada, constituye al menos una conducta arbitraria ya que no lucen los motivos por qué algunas veces se expide y otras veces no, en dicha materia.

Asimismo, los precios indicados por inmobiliarias de fojas 107 vta./117, en un intento por encausar la contratación, no son obtenidos en el momento que el



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

trámite así lo requiere, resaltando su extemporaneidad. Si bien ello constituye datos que permitirían acercarse a lo que el mercado dicta en un momento determinado, de ningún modo puede constituir por sí solo, documentación suficiente que habiliten a la administración a recurrir a la vía de excepción y no a la regla general de Licitación Pública.

Por último, cabe precisar que en cuanto al otro extremo que requiere el trámite de renovación de alquiler de inmuebles, bajo el supuesto de excepción pretendido, es que se acredite la existencia de razones de funcionamiento que tornen inconveniente el desplazamiento de los servicios o impidieran la continuidad de los mismos, el cual no ha sido debidamente acreditado.

Si bien el Dictamen N.º 323/2023 Letra: DGAJ-MS (fs. 106) indica que se analizaron los costos y dificultades que representaría llevar adelante una mudanza, no se acompañó durante el presente trámite datos objetivos que permitan sustentar esos dichos (...)", "(...) 2. **Incumplimiento de la Ley Nacional N.º 27.551**: no se respetó el plazo mínimo legal de 3 años establecido para la locación del inmueble actual. Sobre dicho tema, este organismo de control se ha pronunciado en Resolución Plenaria N.º 249/2023 (...)", y "(...) 3. **Incumplimiento del Decreto Provincial N.º 674/11 — Anexo 1, artículo 34, punto 51, incisos a y f y de la Resolución OPC N.º 18/21 — Anexo 1, artículos 19.2 y 19.7**: ya que la oferta adjudicada se aparta de lo establecido en las bases de la contratación al proponer otro plazo a la duración del contrato y ha sido presentada sin la correspondiente garantía de oferta.

Asimismo, su presentación posterior implica una conducta contraria a lo establecido en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales, en su artículo 14: '... Una vez presentada la oferta la misma será inmodificable, sin que sea admisible alteración alguna en esencia de las propuestas después de realizado el Acto de Apertura de Sobres' (...)"

Que posteriormente regresan las actuaciones con descargos efectuados en el Informe M.S. N.º 1706/23 obrante a fs. 156/157 vta., por la Directora de Contrataciones DGAJS Lic. Stella Maris LATORRE.

Que de dicho análisis se emitió el Informe Contable N.º 494/2023, Letra: TCP-PE (Control Preventivo) del 14/12/2023 obrante a fs. 158/164, suscripto por el Auditor Fiscal CP Leonardo VIVAS AHUMADA, quien arriba a las conclusiones que se transcriben a continuación: “(...) *En virtud de lo expuesto en el apartado ‘4. Análisis’, donde se expone puntualmente las observaciones formuladas, con su descargo y análisis respectivo, se resumen las conclusiones obtenidas:*

A.C. Prev.	Hallazgo	Conclusiones
141/23 - P.E.	Observación 1	Considerando lo expuesto en el apartado 4 del presente informe, se sugiere, salvo mejor y elevado criterio, mantener la totalidad de las observaciones oportunamente formuladas
	Observación 2	
	Observación 3	
	Requerimientos 1 a 6	Cumplidos. Recomendar que todo antecedente que sirva de sustento de la decisión tomada por la administración corresponde acreditarse en las actuaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley Provincial N.º 141, artículo 99, inciso e.

(...)”.

Que posteriormente, esta Secretaría Contable, emitió la Nota Interna N.º 3015/2023, Letra: TCP-SC, de fecha 14/12/2023, obrante a fs. 165, solicitando la intervención de la Secretaría Legal fundamentalmente respecto a las observaciones sustanciales, en forma previa al análisis de esta Secretaría, en el marco de lo establecido en el inciso d) del artículo 99 de la Ley Provincial N.º 141.

Que, en consecuencia, la Secretaría Legal de este Órgano de Control, emitió el Informe Legal N.º 286/2023, Letra: TCP-CA, obrante a fs. 166/177, suscripto por la Dra. María Noelia FRAZZETTO compartido por la Coordinadora Secretaría Legal Dra. María Julia DE LA FUENTE, mediante la Nota Interna N.º 3043/2023, Letra: TCP-CL, agregada a fs. 178.



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

Que el mencionado informe legal efectúa un extenso y pormenorizado análisis al que me remito en honor a la brevedad concluyendo: "(...) *En mérito a las consideraciones vertidas, la normativa aplicable y los criterios de este Organismo de Control anteriormente expuestos, entiendo que no se observan elementos objetivos para verificar el apartamiento normativo detectado en la Observación Sustancial N° 1 del Informe Contable N° 494/2023, Letra: TCP-PE.*

Respecto de la Observación Sustancial N° 2, a mi criterio, correspondería mantenerla, en virtud del plazo dispuesto.

Finalmente, entiendo prudente, salvo mejor criterio, tratar la Observación Sustancial N° 3 en el marco del Control Posterior, toda vez que la misma reviste el carácter de insalvable en lo referente a la presentación extemporánea de la garantía (...)"

Que, así las cosas y en atención a los argumentos esgrimidos por las distintas áreas de este Tribunal de Cuentas, es opinión de quien suscribe, levantar la observación sustancial N.º 1, mantener la observación sustancial N° 2, mantener con carácter de insalvable la observación sustancial N° 3.

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado de la presente, de acuerdo a lo indicado en el artículo 2º de la Resolución Plenaria N.º 188/2021 e inciso c) del artículo 7º de la Resolución Plenaria N.º 184/2021.

Por ello:

**EL PROSECRETARIO CONTABLE A/C
DE LA SECRETARIA CONTABLE**

DISPONE:

ARTICULO 1º.- Levantar la observación sustancial N.º 1, del Título IV – OBSERVACIÓN SUSTANCIAL del Acta de Constatación TCP N.º 141/2023 – PE (Control Preventivo) efectuada en instancias de control preventivo, por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTICULO 2°.- Mantener la observación sustancial N.º 2, del Título IV – OBSERVACIÓN SUSTANCIAL del Acta de Constatación TCP N.º 141/2023 – PE (Control Preventivo) efectuada en instancias de control preventivo, por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTICULO 3°.- Mantener, con carácter de insalvable la observación sustancial N.º 3, del Título IV – OBSERVACIÓN SUSTANCIAL del Acta de Constatación TCP N.º 141/2023 – PE (Control Preventivo) efectuada en instancias de control preventivo, por los motivos expuestos en los considerandos, dejando constancia que la misma será tratada en el marco del control posterior a fin de merituar la aplicación de sanciones.

ARTICULO 4°.- Recomendar que todo antecedente que sirva de sustento de la decisión tomada por la administración debe acreditarse oportunamente en las actuaciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley Provincial N.º 141, art. 99, inc. c).

ARTICULO 5°.- Notificar de la presente a los auditores fiscales de la Delegación de control TCP-PE, a los efectos de ejercer la reconsideración prevista en el inciso h) del punto 4 del Anexo I de la Resolución Plenaria N.º 01/2001 modificada por su similar N.º 89/2002, ello si correspondiere. De no corresponder tal revisión, hacer saber a los profesionales, que deberán notificar la presente al cuentadante, con remisión de las actuaciones del visto, a los fines previstos en el inciso f) del punto 4 de la Resolución Plenaria N.º 01/2001 modificada por su similar N.º 89/2002.

ARTICULO 6°.- Dar a conocer la presente a los Señores Vocales.

ARTICULO 7°.- Comunicar a la Dirección de Informática para su publicación en la página web del organismo y a la Secretaría del Plenario de Miembros para su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 8°.- Registrar. Comunicar. Cumplido, archivar.

DISPOSICIÓN SECRETARÍA CONTABLE TCP N.º 34 /2023.

C.P. Mauricio IRIGOITIA
AUDITOR FISCAL
Jefe de la Prosecretaría Contable
Tribunal de Cuentas de la Provincia