



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

Ushuaia, 07 de diciembre de 2023

VISTO: El expediente del registro del gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego N.º MPA-E-81592-2023, caratulado: *"Contrato de locación de inmueble Calle Perito Moreno 519 Río Grande – Secretaría de Desarrollo Productivo y PyME –MPA."*, 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 139/2023 – PE (Control Preventivo – Poder Ejecutivo), obrante a fs. 187/194 del 28/11/2023, por medio de la que se formuló una (1) observación sustancial, y una (1) observación formal. A continuación, se transcribe la observación sustancial: **IV – OBSERVACIÓN SUSTANCIAL:** "(...) ***Incumplimiento a la Ley Provincial N.º 1015, artículo 52:*** *dado que no se acreditó que la oferta actual del proveedor no es 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 el Informe N.º 2689/2023 Letra: DPRP-ME (fs. 15 vta./19) existiría una imposibilidad material para la obtención del precio de referencia mediante el relevamiento a inmobiliarias, 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 2689/2023 Letra: DPRP-ME intenta presentar un valor de referencia mediante la aplicación del "método hedónico", el mismo no puede*

considerarse válido, al carecer de un análisis sólido y detallado de los aspectos técnicos, conformes a las reglas de cada profesión. Ello en virtud de que tal informe es emitido por la Bioq. Magdalena I. PEREZ DIAZ, y luego con firma electrónica del Lic. BITAR, quien ambos 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. Por otro lado, 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 ocho inmobiliarias y los links de las páginas webs presuntamente visitadas. Al respecto se considera que el mero hecho de enunciar que se enviaron correos electrónicos, no es suficiente para acreditar, que el mercado inmobiliario no cotiza inmuebles de similares características, ya que, por un lado, las comunicaciones por esa vía para considerarse válidas deben ser coincidentes con las registradas en el ProTDF (de acuerdo el Manual de Compras – Consideraciones Generales). Asimismo, el hecho de no responder puede deberse a diversos motivos, entre ellos el que se encuentre en desuso la casilla utilizada, el no cotizar por no contar inmueble, el no estar interesado en cotizarle al estado, aspecto que no puede determinarse sin un elemento objetivo que manifieste la respuesta por la inmobiliaria correspondiente.

Asimismo, se verifica que en un trámite reciente de idéntico objeto, 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



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

presentes actuaciones, mediante la metodología intentada, constituye al menos una conducta arbitraria ya que no lucen los motivos porque algunas veces se expide y otras veces no en dicha materia (...)".

Que asimismo, atento a la instancia en que se encuentran las presentes actuaciones se considera pertinente transcribir la observación formal "(...) **V- OBSERVACIÓN FORMAL: 1. Observación Formal N° 1: "Incumplimiento a lo establecido en la Resolución OPC N.º 18/21 – Anexo I, Artículo 13º: en virtud de que se emitió una circular modificatoria sin respetarse el plazo de antelación a la fecha fijada para la apertura de sobres. Ello considerando que la difusión de tal circular aconteció el 25/11/2023 y la fecha de apertura fue 26/11/2023. (...)**".

Que finalmente regresan las actuaciones con descargos proporcionados por el Director Provincial de Redeterminación de Precios, Lic. Sebastián A. BITAR.

Que de dicho análisis se emitió el Informe Contable N.º 480/2023, Letra: TCP-PE (Control Preventivo) del 30/11/2023 obrante a fs. 224/229, suscripto por el Auditor Fiscal C.P. 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:*

Observación Sustancial N.º 1, en atención a las actuaciones incorporadas y las manifestaciones allí vertidas, la misma no se considera subsanada en esta instancia.

Observación Formal N.º 1: reviste el carácter formal e insalvable en la presente instancia. (...)".

Que posteriormente, esta Secretaría Contable, emitió la Nota Interna N.º 2842/2023, Letra: TCP-SC, de fecha 30/11/2023, obrante a fs 230, solicitando la intervención de la Secretaría Legal fundamentalmente respecto a la observación

sustancial, 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 269/2023, Letra: TCP-CA, obrante a fs. 231/238, suscripto por el Dr. Luis Mario GRASSO compartido por la Coordinadora Secretaría Legal Dra. María Julia DE LA FUENTE, mediante Nota Interna N.º 2923/2023, Letra: TCP-CL, agregada a fs. 239.

Que el mencionado informe legal propicia el levantamiento de la Observación Sustancial N.º 1, concluyendo: “(...) *La observación sustancial señala que es antijurídico el encuadre jurídico dado a la renovación de la locación del inmueble, contratación directa según el artículo 18, inciso c), de Ley provincial N.º 1015, conforme lo dispuesto por el artículo 52 de la misma norma, ya que no se ha acreditado que la oferta actual del proveedor no sea superior al 20% de los valores de mercado.*

Sin embargo, lo que se comprueba en este expediente es que el Informe Técnico N.º 2689/2023 de la Dirección Provincial de Redeterminación de Precio y Precios de Referencia (a fojas 15 vta./19), determina, mediante uno de métodos técnicos posibles, que el precio de referencia para el alquiler del inmueble es de PESOS DOS MILLONES SESENTA MIL (\$2.060.000). Además, dicho cálculo habría sido validado por el Martillero Público Armando Gabriel BLANCO, a fojas 222/223.

Entonces, considerando que la oferta del locador actual, de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$1.850.000), no excede en el 20% de este precio de locación referido, se podría concluir que la contratación directa se realizó conforme a la normativa vigente (...).”

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.



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

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 187/2021 e inciso c) del artículo 7º de la Resolución Plenaria N.º 184/2021.

Por ello:

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

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Levantar la observación sustancial N.º 1, del Título IV – OBSERVACIÓN SUSTANCIAL del Acta de Constatación TCP N.º 139/2023 – PE (Control Preventivo – Poder Ejecutivo) efectuada en instancias de control preventivo, por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTICULO 2º.- Mantener, con carácter de insalvable la observación formal plasmada en el punto 1 del Título V – OBSERVACIONES FORMALES, del Acta de Constatación TCP N.º 139/2023 – PE (Control Preventivo – Poder Ejecutivo), por los motivos expuestos en los considerandos.

ARTICULO 3º.- 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 Resolución Plenaria N.º 89/2002.

ARTICULO 4º.- Dar a conocer la presente a los Señores Vocales.

ARTICULO 5°.- 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 6°.- Registrar. Comunicar. Cumplido, archivar.

DISPOSICIÓN SECRETARÍA CONTABLE TCP N.º 31/2023.



D. David Ricardo BEHRENS
AUBITOR FISCAL
e/c de la Secretaría Contable
Tribunal de Cuentas de la Provincia