Ushuaia, 23 NOV 2016

VISTO: el Expediente del registro del Instituto Fueguino de Turismo (In.Fue.Tur.) Nº 305/16 Letra: DU, año 2016, caratulado "*S/ MEJORA INFRAESTRUCTURA EDILICIA INFUETUR*" y

CONSIDERANDO:

Que las actuaciones citadas ingresan a este Organismo de Contralor a raíz de la Nota Nº 424/2016 Letra: In.Fue.Tur. del 14 de noviembre de 2016, suscripta por la Licenciada Silvia M. GIGLI, Secretaria de Política Interna a cargo de la Presidencia, en el marco de la Resolución Plenaria Nº 124/2016 sobre normas de procedimientos para el tratamiento de las Consultas.

Que por razones de brevedad, se referirán específicamente a las circunstancias más relevantes a los efectos del examen que se solicita de este Tribunal.

Que el motivo de la consulta refiere a la necesidad por parte del In.Fue.Tur de suscribir un convenio con Albatros S.A. por el que este último se compromete a abonar un canon locativo por el término de dos (2) años, el que recaerá sobre el inmueble ubicado en la intersección de las calles Av. Magallanes y Gobernador Godoy, ello en razón al deterioro parcial de la estructura y deficiencias del lugar en que actualmente funcionan sus oficinas (pérdida de efluentes y aguas servidas, presencia de roedores en el cielorraso, entre otros), a raíz de una defectuosa conservación de las instalaciones objeto de concesión.

Que la relación que une al Instituto Fueguino de Turismo con la firma Albatros S.A. deviene de una Licitación para la explotación integral del Hotel Albatros, el que fue finalmente concesionado a esta última. Los locales donde

actualmente funcionan las oficinas del In.Fue.Tur. (local situado debajo del área de servicios gastronómicos, con ingreso independiente por calle Laserre e ingreso compartido por el portón de Servicios por la calle Av. Maipú), fueron excluidos de la concesión.

Que a su vez, Albatros S.A. sub concesionó el sector desayunador y restaurante a la empresa Gruppo Controler S.A., con la que actualmente se encuentra en conflicto judicial y en cuyo marco se emitió una medida cautelar que mantiene a la segunda de ellas explotando ese espacio.

Que según surge de las actuaciones, los problemas devienen de la parte sub-concesionada oportunamente, pero en razón de que entre el Grupo Controler S.A. y Albatros S.A. existen diferencias que han llevado a judicializar la relación, esta última se encuentra imposibilitada de resolver por sí y de manera inmediata la situación planteada por el In.Fue.Tur., por lo que la única alternativa de solución sería que Albatros S.A. realice la búsqueda de un inmueble adecuado a las necesidades del In.Fue.Tur. para trasladar allí sus oficinas y afronte el gasto del canon locativo por el término de dos (2) años. Contempla asimismo la empresa, la posibilidad de aprovechar ese espacio como desayunador.

Que las autoridades del In.Fue.Tur. manifiestan que la propuesta implicaría una solución integral y definitiva a la situación actual que padece el Instituto, sin que ello genere erogación alguna en concepto de alquiler ni perjuicio económico alguno al Estado.

Que el inmueble en ofrecido fue inspeccionado y se realizó un informe técnico preliminar desde la División de Arquitectura del In.Fue.Tur., a fin de constatar si los espacios del edificio que pretende alquilarse a costa de Albatros S.A. son aptos para el uso para el que pretende ser destinado, concluyendo que cumple con lo requerido más allá de determinadas refacciones que habría que

realizar, pero que brinda facilidades significativamente superiores a las condiciones en que hoy se ve obligado a funcionar el Ente.

Que el Instituto se compromete a que, en el caso de aceptar la propuesta tomará todos los recaudos necesarios en las condiciones que se establezcan a futuro en los pliegos de licitación del hotel, que contemplen la continuidad del pago del alquiler para el Instituto por quién gane la licitación o la readecuación de los montos del canon que se perciba, a fin de garantizar las facilidades edilicias pasados los dos años.

Que ha tomado intervención la Secretaría Legal del Tribunal, mediante la emisión del Informe Legal N° 237/2016, Letra T.C.P. - S.L., cuyos términos se comparten y que forma parte del presente acto administrativo, procediendo su aprobación.

Que se deja constancia de que el Vocal Contador, CPN Julio DEL VAL no suscribe la presente, en virtud de lo previsto a través de la Resolución Plenaria N° 269/2016.

Que este Cuerpo Plenario resulta legalmente competente para el dictado del presente acto administrativo, de conformidad con lo previsto por los artículos 2° inciso i), 26 y 27 de la Ley provincial N° 50 y

Por ello,

EL TRIBUNAL DE CUENTAS

R E S U E L V E

ARTÍCULO 1°: Aprobar el Informe Legal N° 237/2016, Letra T.C.P. - S.L. que forma parte de la presente Resolución Plenaria.

ARTÍCULO 2°: Notificar al señor Presidente del Instituto Fueguino de Turismo (In.Fue.Tur.) mediante la remisión del Expediente del registro del Instituto

Fueguino de Turismo (In.Fue.Tur.) Nº 305/16 Letra: DU, año 2016, caratulado "*S/ MEJORA INFRAESTRUCTURA EDILICIA INFUETUR*" con copia certificada de la Presente.

ARTÍCULO 3°: Notificar en la sede del organismo al Secretario Legal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL y al señor Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN.

ARTÍCULO 4°: Comunicar y publicar. Cumplido, archivar.

RESOLUCIÓN PLENARIA Nº 274/2016.

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

C.P.N. Hugo Sebastián PANI
Vocal Contador
PRESIDENTE
Tribunal de Cuentas de la Provincia

Informe Legal N° 237/2016

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

Cde.: Expte. N° 305/16 Letra: DU, año 2016

Ushuaia, 23 de noviembre de 2016

SEÑOR VOCAL ABOGADO
DR. MIGUEL LONGHITANO

Viene a la Secretaría Legal el expediente del registro del Instituto Fueguino de Turismo *ut supra* citado, caratulado: "*S/ MEJORA INFRAESTRUCTURA EDILICIA INFUETUR*", a fin de que se emita dictamen jurídico.

ANTECEDENTES

Las presentes actuaciones ingresan a este Organismo de Contralor a raíz de la Nota N° 424/2016 Letra: In.Fue.Tur. del 14 de noviembre de 2016, suscripta por la Licenciada Silvia M. GIGLI, Secretaria de Política Interna a cargo de la Presidencia, en el marco de la Resolución Plenaria N° 124/2016 sobre normas de procedimientos para el tratamiento de las Consultas.

Por razones de brevedad, me remito a los antecedentes pormenorizadamente relevados en el Dictamen Dirección de Asuntos Jurídicos N° 166/2016 y me referiré específicamente a los que considero más relevantes a los efectos del presente examen.

El motivo de la consulta refiere a la necesidad por parte del In.Fue.Tur de suscribir un acuerdo/convenio con Albatros S.A. por el que este último se compromete a abonar un canon locativo por el término de dos años, el que recaerá sobre el inmueble ubicado en la intersección de las calles Av. Magallanes y Gobernador Godoy, ello en razón al deterioro parcial de la estructura y deficiencias del lugar en que actualmente funcionan sus oficinas (pérdida de efluentes y aguas servidas, presencia de roedores en el cielorraso, entre otros), a raíz de una defectuosa conservación de las instalaciones objeto de concesión.

La relación que une al Instituto Fueguino de Turismo con la firma Albatros S.A. deviene de una Licitación para la explotación integral del Hotel Albatros, el que fue finalmente concesionado a esta última. Los locales donde actualmente funcionan las oficinas del In.Fue.Tur. (local situado debajo del área de servicios gastronómicos, con ingreso independiente por calle Laserre e ingreso compartido por el portón de Servicios por la calle Av. Maipú), fueron excluidos de la concesión.

A su vez, Albatros S.A. sub concesionó el sector desayunador y restaurante a la empresa Gruppo Controler S.A., con la que actualmente se encuentra en conflicto judicial y en cuyo marco se emitió una medida cautelar que mantiene a la segunda de ellas explotando ese espacio.

Según surge de las actuaciones, los problemas devienen de la parte sub-concesionada oportunamente, pero en razón de que entre el Grupo Controler S.A. y Albatros S.A. existen diferencias que han llevado a judicializar la relación, esta última se encuentra imposibilitada de resolver por sí y de manera inmediata la situación planteada por el In.Fue.Tur., por lo que la única alternativa de solución sería que Albatros S.A. realice la búsqueda de un inmueble adecuado a las necesidades del In.Fue.Tur. para trasladar allí sus oficinas y afronte el gasto

del canon locativo por el término de dos (2) años. Contempla asimismo la empresa, la posibilidad de aprovechar ese espacio como desayunador.

Las autoridades del In.Fue.Tur. manifiestan que la propuesta implicaría una solución integral y definitiva a la situación actual que padece el Instituto, sin que ello genere erogación alguna en concepto de alquiler ni perjuicio económico alguno al Estado.

El inmueble en cuestión fue inspeccionado y se realizó un informe técnico preliminar desde la División de Arquitectura del In.Fue.Tur., a fin de constatar si los espacios del edificio que pretende alquilarse a costa de Albatros S.A. son aptos para el uso para el que pretende ser destinado, concluyendo que cumple con lo requerido más allá de determinadas refacciones que habría que realizar, pero que brinda facilidades significativamente superiores a las condiciones en que hoy se ve obligado a funcionar el Ente.

El Instituto se compromete a que, en el caso de aceptar la propuesta tomará todos los recaudos necesarios en las condiciones que se establezcan a futuro en los pliegos de licitación del hotel, que contemplen la continuidad del pago del alquiler para el Instituto por quién gane la licitación o la readecuación de los montos del canon que se perciba, a fin de asegurar la cuestión edilicia pasado los dos años, para el funcionamiento del mismo.

ANÁLISIS

En primer lugar corresponde precisar que el tema bajo examen presenta algunas limitaciones respecto de la competencia legal de este Tribunal de Cuentas, en razón de que, del estudio de las presentes actuaciones, surge que

la solución edilicia propuesta no comprometería fondos públicos y se trataría de una cuestión a resolver por el mismo Ente, acudiendo a soluciones alternativas del conflicto en el ejercicio de facultades discrecionales y por aplicación de institutos del derecho privado, como es el cumplimiento a través de terceros, de obligaciones originalmente a cargo del deudor a su exclusiva costa.

Así, sobre la competencia que cabe a este Organismo de Contralor, el artículo 1° de la Ley provincial N° 50 prevé que "*El Tribunal de Cuentas es un órgano autónomo de contralor externo de la función económico-financiera de los tres poderes del Estado Provincial. El control comprenderá también a las municipalidades en tanto no establezcan un órgano específico en sus cartas orgánicas, a las comunas, a las empresas o sociedades de propiedad total o mayoritaria del Estado Provincial, municipalidades y comunas, y a los entes autárquicos y jurídicamente descentralizados provinciales, municipales o comunas*".

En igual sentido, el artículo 2° de la mencionada Ley reza: "*De conformidad con lo establecido por la Constitución Provincial, el Tribunal de Cuentas ejercerá las siguientes funciones:* (...) *i) asesorar a los poderes del Estado provincial en materia de su competencia*".

En efecto, si bien el Tribunal ejerce un control de legalidad y el asesoramiento a los poderes del Estado provincial, éste se limita a cuestiones de administración financiera, quedando las estrictamente jurídicas fuera de su esfera de atribuciones (Conf. OTTONELLO, Néstor J., "*Las atribuciones del Tribunal de Cuentas de la Nación*", en LL 1190-C, 1090. Así concluye el autor luego de analizar el Dictamen de la Procuración del Tesoro de la Nación de fecha 11/05/87 -Dictamenes 181:73-).

Sin perjuicio de ello, se procederá a su análisis y a emitir opinión, fundamentalmente, en función de las objeciones que señala el Dictamen de la Dirección de Asuntos Jurídicos N° 166/2016 (fs. 43/52), especialmente respecto de que el espacio que actualmente ocupan las oficinas del In.Fue.Tur. quede a cargo de Albatros S.A.

Sobre la Concesión de uso de bienes privados del Estado, la Ley provincial N° 1015 en el capítulo V sobre Concesión de uso de los bienes del dominio público y privado del Estado Provincial reza: "*Artículo 39.- Caracteres. Se regirán por las disposiciones de este Capítulo los contratos por los que los administrados, actuando a su propia costa y riesgo, ocupen, usen o exploten, por tiempo determinado, bienes pertenecientes al dominio público o privado del Estado provincial, al que pagarán un canon por dicho uso, explotación u ocupación de los bienes puestos a su disposición en forma periódica y de acuerdo a las pautas que establezcan los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares*".

"*Artículo 44.- Responsabilidad por Daños. El concesionario será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes de propiedad del Estado provincial afectados a la concesión, que no obedezcan al uso normal de los mismos*".

"*Artículo 46.- Obligaciones del Concesionario. Sin perjuicio del cumplimiento de las cláusulas del pliego de bases y condiciones particulares, el concesionario estará obligado a: (...) d) mantener los bienes en perfectas condiciones de conservación, uso y goce y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida en las cláusulas particulares los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan* (...)".

La aplicación de las normas transcriptas al caso particular y tomando lo manifestado a lo largo de las actuaciones; el estado en que se encuentran las instalaciones donde actualmente funciona el In.Fue.Tur. (pérdida de efluentes y aguas servidas, presencia de roedores en el cielorraso, suministro de gas de red, funcionamiento de equipos de calefacción, entre muchos otros), es en gran medida producto del incumplimiento de obligaciones a cargo de Albatros S.A., ya que todo que los perjuicios que sufren los agentes que se desempeñan en las oficinas y provienen del restaurante y desayunador, que fue oportunamente sub-concesionado a la empresa Gruppo Controler S.A.

En virtud de la situación particular que enfrenta a Albatros S.A. con Gruppo Controler S.A. y que imposibilitaría a una inmediata solución, de diversas reuniones celebradas entre el Instituto y la concesionaria principal, se concluyó en la celebración de un acuerdo por el cual esta última, realizaría la búsqueda de un inmueble adecuado a las necesidades del In.Fue.Tur., para trasladar allí sus oficinas y afrontar el gasto del canon locativo por el término de dos (2) años, considerando la posibilidad de utilizar el espacio donde actualmente funciona el Instituto como desayunador para los pasajeros del hotel.

Dado que no habría otra solución inmediata y satisfactoria para resolver el problema edilicio que enfrenta actualmente el Instituto, por tratarse de cuestiones que afectan la seguridad e higiene de quienes allí trabajan, en caso de considerarse que el traslado de las oficinas -sin cargo alguno para el Estado- es la solución más conveniente, no cabría en principio objetar la formalización de la propuesta, en razón de que ello implica una evaluación de oportunidad, mérito y conveniencia que corresponde al Instituto.

No obstante, se considera prudente hacer saber a las autoridades del Instituto que en caso de que esta sea la decisión a tomar, deberá darse cumplimento a la normativa vigente y que ello no deberá irrogar gastos al Ente.

En relación al eventual aprovechamiento que pudiera hacer Albatros S.A. respecto del espacio que actualmente ocupan actualmente las oficinas del In.Fue.Tur., opino que, si bien en abstracto y para la generalidad de los casos sería correcta la postura adoptada por el Dr. Emiliano FOSSATTO en el Dictamen ya citado, los principios que se toman en cuenta para llegar a tales conclusiones deben necesariamente ceder de cara a las especiales circunstancias de hecho que se presentan en la especie.

Por un lado, si bien la celebración de las contrataciones administrativas deben respetar el principio general de la licitación pública, no puede soslayarse que el conflicto judicial entre Albatros S.A. y Gruppo Controler S.A., en cuyo marco existen medidas cautelares vigentes, imposibilitan a la primera de ellas dar soluciones directas a los perjuicios que la segunda está ocasionando a las oficinas del Instituto y sus agentes.

Tales circunstancias, imponen también que surja como altamente desaconsejable concesionar a terceros un espacio desprovisto de un ingreso independiente de la vía pública sin la anuencia del concesionario y afectado además por tan graves problemas como los detallados, que tampoco podrían ser resueltos en forma directa por el In.Fue.Tur., sino que más bien lo exponen a reclamos cuya resolución no podría anticiparse en esta instancia.

Cabe sumar a lo ya expuesto, el hecho de que difícilmente el canon que pudiera fijarse a un eventual contratista que asuma una concesión del espacio en tan precarias condiciones, alcance para pagar el alquiler de un inmueble de las características que ofrece proveer Albatros S.A. para compensar los perjuicios

que actualmente se generan al In.Fue.Tur., máxime teniendo en cuenta el escaso lapso que resta para la finalización de la concesión.

A más de lo dicho, para que la aceptación del inmueble que alquilaría Albatros S.A. para el funcionamiento de las oficinas del Instituto, realmente no irrogue gastos a cargo de este último, es que no sólo es posible, sino que más bien corresponde que la concesionaria asuma por sí la responsabilidad de ejercer la guarda y custodia del espacio desocupado por el In.Fue.Tur., para evitar que no sufra mayores deterioros aún, ni sea ilegítimamente ocupado por terceros.

CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, considero correspondería hacer saber a las autoridades del Instituto Fueguino de Turismo, que de considerarse que el traslado de las oficinas -sin cargo alguno para el Estado- es la solución más conveniente para afrontar el problema que actualmente enfrentan, con los elementos traídos a consideración, no cabría en principio objetar la formalización de la propuesta por parte de este Tribunal, dadas las especiales circunstancias de hecho presentadas en este caso particular.

Sin otras consideraciones elevo el presente para continuidad del trámite, con el proyecto de acto administrativo cuya emisión estimo pertinente.

Dr. Sebastián OSADO VIRUEL
Secretario Legal
Tribunal de Cuentas de la Provincia