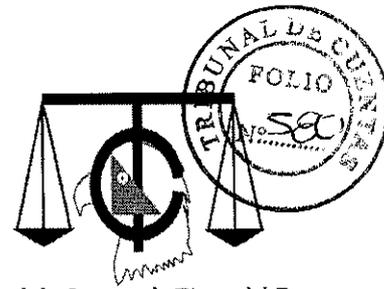




Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



Tribunal de Cuentas de Tierra del Fuego  
Antártida  
e Islas del Atlántico Sur

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

Informe Legal N° 60/2019

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

Cde.: Expte. N° 66/2016- C.R.P.T.F

Ushuaia, 3 de mayo de 2019

**SECRETARIO LEGAL A/C**

**DR. PABLO ESTEBAN GENNARO**

Viene nuevamente al Cuerpo de Abogados el expediente del corresponde, perteneciente al registro de la Gobernación de la Provincia de Tierra del Fuego, caratulado: "*S/ LOCACIÓN COMERCIAL EDIFICIO AV. SAN MARTIN ESQ. 25 DE MAYO*", a fin de que se emita un dictamen jurídico.

### **I. ANTECEDENTES**

Esta nueva intervención, se da en virtud de la Nota N° 331/18 Letra: T.C.P.-S.C., a través de la que el Auditor Fiscal, a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael CHOREN, puso en conocimiento del Vocal de Auditoría, C.P.N. Hugo S. PANI, el estado actual de las presentes actuaciones.

De este modo, solicitó que se establezcan las tramitaciones correspondientes a seguir, dado que 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., "(...) *no pudo demostrar el monto de*

*las mejoras estructurales del edificio (U\$S 3.250.000), lo que incidiría de manera significativa en el canon mensual a recibir”.*

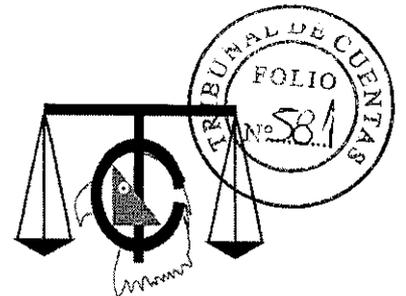
Ahora bien, de lo expuesto en la nota ut supra citada se desprendería que la duda que motiva el presente análisis radica, fundamentalmente, en determinar y justificar el monto final al que ascenderían las refacciones, remodelaciones y obra nueva efectuada en el edificio de San Martín y 25 de Mayo. Ello, dado que de ese modo podría determinarse cuántos meses serían compensados en concepto de canon locativo.

Previo a adentrarnos en el análisis de la cuestión objeto del presente informe y a efectos de una mejor comprensión de los distintos aspectos que deberían ser tenidos en cuenta, estimo oportuno remitirme al comienzo de las actuaciones para hacer mención de determinados antecedentes que resultan de importancia para el desarrollo del presente dictamen.

En primer lugar, es prudente advertir que de fojas 3 a 6 luce un informe, realizado el 8 de marzo de 2016 por el Arquitecto de la Caja, Celso Anibal FERNANDEZ, en el que indicó que: *“Las Unidades Funcionales a alquilar totalizan una superficie cubierta y sin terminar de aproximadamente tres mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (3262 m<sup>2</sup>), la diferencia de metros cuadrados setecientos treinta y ocho, (738m<sup>2</sup>) corresponden a la ampliación según el Plano de Modificación de Obra en Ejecución, donde se le agregan a la planta baja como obra nueva, la cantidad de metros cuadrados doscientos cuarenta y dos con 22/100 (242,22 m<sup>2</sup>). (...) Dicha superficie de metros cuadrados setecientos treinta y ocho, (738 m<sup>2</sup>), deberá ser terminada en su totalidad y conjuntamente con la obra de las Unidades Funcionales que serán motivo del contrato de*



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

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

*locación comercial. (...) El valor estimado de reciclado del metro cuadrado terminado en las unidades funcionales alquiladas podrá ser de dólares estadounidenses setecientos cincuenta (US\$ 750,00 x m<sup>2</sup>) por metro cuadrado, mientras que el metro cuadrado estimado de obra nueva según plano de ampliación será de dólares estadounidenses un mil quinientos (US\$ 1500,00 x m<sup>2</sup>) por metro cuadrado (...)"*

Por su parte, lo expuesto fue luego estipulado en el Pliego de Bases y Condiciones (fs. 12/16), aprobado por la Resolución C.R.P.T.F. N° 93/2016, que estableció: "3.- **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA LOCACIÓN** (...) totalizando las cuatro unidades funcionales la cantidad de metros cuadrados dos mil quinientos veinticuatro (2524 m<sup>2</sup>) (...).

*Se otorgará un plazo de extensión (prórroga) y gracia del contrato, equivalente al mismo tiempo de duración que las obras antes dichas conlleven.*

*La locataria se obligará a remodelar y terminar de forma integral y completa los frentes de la fachada externa del edificio, incluyendo el cambio del total de las aberturas, vidrios, pintura general, luminarias exteriores y todo tipo de revestimientos exteriores de la fachada; construir las veredas calefaccionadas en todo el perímetro del edificio. Los costos y gastos que resulten de todas las obras de remodelación, terminación y construcción antes dichas estarán debidamente detalladas en los anexos del contrato de locación comercial a suscribir. Tales obras podrán compensar en concepto de pago de canon locativo".*

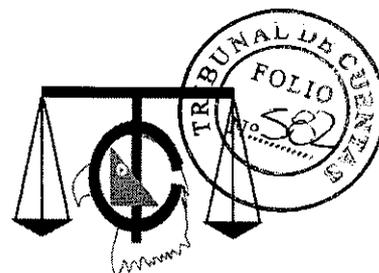
Con posterioridad, en la presentación de la propuesta comercial efectuada por la firma Hard Rock, específicamente en los puntos n), o) y p), ofrecieron como “(...) valor de cotización de reciclado integral del metro cuadrado terminado en las unidades funcionales ofrecidas, en la cantidad de dolares estadounidenses setecientos cincuenta por metro cuadrado, (U\$S 750,00 xm<sup>2</sup>), la cantidad de metros cuadrados según proyecto de remodelación integral, es de tres mil diecinueve con 78/100 (3018,78 m<sup>2</sup>), incluyendo espacios comunes de subsuelo y planta baja, utilizando para ello, materiales de primera calidad y mano de obra calificada, el monto de este punto se cotiza en la suma de dolares estadounidenses dos millones doscientos sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y ocho (U\$S 2.264.835,00).

o) Ofrecemos como valor de cotización para el metro cuadrado de obra nueva terminada, de la ampliación sobre las unidades funcionales ofrecidas, en la cantidad de dolares estadounidenses un mil quinientos (U\$S 1.500,00 x m<sup>2</sup>) por metro cuadrado, la cantidad de metros cuadrados a ejecutar según proyecto de ampliación de obra nueva, es de doscientos cuarenta y dos con 22/100 (242,22 m<sup>2</sup>), según plano de ampliación presentado por ustedes, utilizando para ello, materiales de primera calidad y mano de obra calificada, el monto de este punto se cotiza en la suma de dolares estadounidenses trescientos sesenta y tres mil trescientos treinta (U\$S 363.330,00).

p) La Empresa Hard Rock Ushuaia S.A. del mismo modo que en el párrafo anterior asume y cotiza la remodelación integral de la fachada de todo el edificio, incluyendo el cambio total de las aberturas exteriores sobre los frentes de las calles San Martín y la calle 25 de Mayo en material de PVC color negro o



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

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

gris, incluyendo sus vidrios, pintura general de las dos fachadas, luminarias exteriores y todo tipo de revestimientos de fachada en basamentos, también construir las nuevas veredas en todo el perímetro de la propiedad y en ambos frentes, las que serán calefaccionadas, el monto global de este punto se cotiza en la suma de dolares estadounidenses seiscientos cuarenta y cinco mil ciento sesenta y uno, (U\$S 645.161,00) (...).

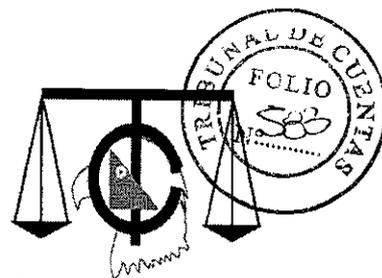
s) Por lo expuesto en los puntos "n", "o" y "p" las sumas de inversión que Hard Rock Ushuaia S.A. asumirá en la Propiedad citada para el presente ofrecimiento comercial, ascienden al total de dolares estadounidenses tres millones doscientos setenta y tres mil trescientos veintiséis (U\$S 3.273.326,00), lo que significa que los primeros doscientos dieciocho meses, después del periodo de gracia de doce meses (12 meses), que son en concepto de tiempos de gracia por la ejecución de las obras, la empresa en caso de ser la seleccionada para este ofrecimiento comercial, tendría pagos adelantados los pagos de dichos meses de alquileres" (fs. 21/24).

A su vez, la cláusula primera del contrato de locación comercial dispuso que: "La LOCADORA en su carácter de propietaria cede y da en locación y esta es aceptada por la LOCATARIA, un local comercial integrado por un subsuelo de ochocientos treinta y cinco metros cuadrados, (835 m<sup>2</sup>, unidad funcional N° 1), la planta baja de ochocientos treinta y dos metros cuadrados, (832 m<sup>2</sup>, unidades funcionales N° 2 y da) y el primer piso de ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados, (857 m<sup>2</sup>, unidad funcional N° 3), identificados como unidades funcionales la cantidad de metros cuadrados dos mil quinientos

veinticuatro (2524 m<sup>2</sup>), del inmueble ubicado en Avenida San Martín N° 594 esquina con calle 25 de Mayo de la Ciudad e Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, identificado bajo nomenclatura catastral (...) Las unidades funcionales mencionadas totalizan una superficie cubierta y sin terminar de aproximadamente tres mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (3262 m<sup>2</sup>), el avance de obra de las unidades funcionales motivo del presente contrato y a la fecha, esta estimada y acordada entre las partes, en un cincuenta por ciento (50%), conforme a planos aprobados en fecha 20/04/1998. La diferencia de metros cuadrados setecientos treinta y ocho, (738 m<sup>2</sup>) corresponden a la ampliación según el plano de modificación de obra en ejecución, donde se le agregan a la planta baja como obra nueva, la cantidad de metros cuadrados doscientos cuarenta y dos con 22/100 (242,22 m<sup>2</sup>), y como espacios comunes (...) los metros cuadrados de cuatrocientos noventa y cinco con 78/100 (495,78 m<sup>2</sup>) restantes. Dicha superficie de metros cuadrados setecientos treinta y ocho (738 m<sup>2</sup>), deberá ser terminada en su totalidad y conjuntamente con la obra de las unidades funcionales que son motivo del presente contrato comercial. La LOCATARIA se obliga a invertir en un plazo de doce (12) meses de iniciado el presente contrato de locación comercial lo que fuere necesario para la terminación de las unidades funciones mencionadas, incluyendo los metros cuadrados setecientos treinta y ocho (738 m<sup>2</sup>), utilizando para ello materiales de primera calidad y mano de obra calificada. La LOCADORA otorga a la LOCATARIA un plazo de extensión (prórroga) y gracia del presente contrato, equivalente al mismo tiempo de duración que las obras antes dichas conlleven. La LOCATARIA recibe las unidades funcionales en el estado en que se encuentran y con un avance de obra estimado y acordado entre las partes, de un cincuenta (50%) por ciento de su construcción, a la fecha de la forma del presente contrato. La LOCATARIA asimismo se obliga a remodelar y terminar de forma integral y completa los frentes de la fachada externa del edificio de propiedad del LOCADOR (...). Los costos y gastos que resulten de



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

"2019 - AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

*todas las obras de remodelación, terminación y construcción antes dichas que se encuentren debidamente detalladas en el Anexo 1 del presente contrato de locación comercial y que forma parte integrante del mismo; será lo que determine la cantidad de meses que la LOCATARIA compensará en concepto de pago y canon locativo".*

Luego, a fojas 362 a 376 luce agregado un Informe de Tasación con sus respectivos planos, efectuado por la C.R.P.T.F. a través de la inmobiliaria IWOKA Propiedades, suscripto por el Martillero Público y Corredor Inmobiliario, Gabriel Alejandro MARTINEZ, en el que se puede observar lo siguiente: *"Evaluación de mejoras edilicias: Este punto es el que desarrollaremos a fin de llegar al valor final de tasación en base al informe preliminar del 18/11/2016, en el cual solo se realizó el avalúo del edificio en las condiciones en que se encontraba.*

*Las mejoras que se realizaron en el inmueble abarcan sub-suelo, planta baja, primer piso y fachada, lo que resulta un total aproximado de 3500 m2 de modificaciones estructurales en su interior y exterior (...).*

*En base a lo manifestado en el párrafo anterior podríamos indicar que en aproximadamente 3500 m2 se realizaron todo tipo de mejoras, desde estructurales hasta revestimientos interiores y exteriores. (...)*

*Tomando en cuenta lo desarrollado en el informe preliminar (...) y en el punto de las mejoras edilicias el valor de tasación del inmueble descripto*

*"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"*

asciende a DOLARES ESTADOUNIDENSES NUEVE MILLONES (u\$s 9.000.000.-)".

Aquí, se indicó que se efectuaron todo tipo de mejoras en aproximadamente 3500 m<sup>2</sup>, determinando que en virtud de ellas el valor del edificio ascendió con respecto su valor inicial.

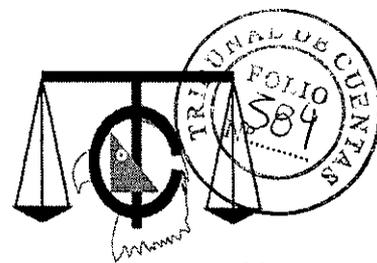
A continuación, se adunó el Informe Técnico N° 91/2017, Letra: TCPSC-AT (control posterior), suscripto por el Auditor de este Órgano de Control, Arquitecto Rodolfo R. ROJAS, en el que se manifestó que: "Análisis: a) Informe del Arq. Celso FERNANDEZ (fs. 3/6):

*a.1) No obstante a que las superficies de los sectores a ser alquilados (fs. 3, 2° párrafo), no coinciden con exactitud con las declaradas en los Planos de Modificación de Obra en Ejecución aprobados el 12/08/2016 (fs. 335/337), los datos aportados por el profesional se consideran razonables, incluida la estimación del porcentaje de avance de obra en que se encontraba el edificio previo a la locación.*

*(...) a.3) Nótese que sólo se someten a realizarse obras de ampliación y refacción los 3262,00 m<sup>2</sup> (Subsuelo, Planta Baja y 1° Piso) de los 7315,82 m<sup>2</sup> del edificio, que son los que se alquilan, por lo tanto no hay un beneficio hacia el resto del edificio, que queda para uso de la Caja Compensadora (...).*



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

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

a.4) Además, no se justifican los 3262,00 m<sup>2</sup> informados por el Arq. FERNANDEZ como el sector del edificio a afectar al alquiler, ya que del Plano de fs. 337 surge que la superficie de lo locado es: Refacción: (...) 2.511,95 m<sup>2</sup>; Ampliación: 242,22 m<sup>2</sup>; Total Refacción y Ampliación: (...) 2754,17 m<sup>2</sup>.

Es decir que en el análisis del Arq. FERNANDEZ se han indicado 507,83 m<sup>2</sup> de más (...).

c) Propuesta Comercial de la firma 'Hard Rock Ushuaia'

c.5) En los puntos 'n' y 'o' (fs. 23), la empresa realiza el cálculo del monto de las obras sobre la base de superficies que erróneas, de acuerdo a lo expresado en el punto 'a.4)' precedente, por lo tanto se sobre valoraron las obras ofertadas en la suma de: 507,83 m<sup>2</sup> x u\$s 750 = u\$s 380.872,50.

(...) **d.3)** Se establece que 'Los costos y gastos que resulten de todas las obras de remodelación, terminación y construcción...detalladas en el Anexo 1...' determinará la cantidad de meses que se compensarán del pago del canon locativo.

En ese sentido, se valorizan los trabajos a realizar en la Fachada del Edificio y en las Veredas Municipales, arribando a la suma de u\$s 645.161,00, de acuerdo a la oferta de la Locataria (fs. 22/23). También se reproduce el precio de u\$s 2.628.164,00, para las obras a realizar en las superficies afectadas a la

"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

locación (Unidades Funcionales 1, 2, 2a y 3 – Subsuelo, Planta Baja y 1° Piso).  
Éste último surge de una superficie que, de acuerdo a lo indicado en el punto 'a.4)'  
precedente, es incorrecto.

**d.4)** En cuanto al monto ofertado por la Locataria para los trabajos de Refacción Integral de Fachadas y Veredas, se reitera lo informado en el punto 'c.8)' precedente, dejando constancia que la Caja Compensadora no realizó un análisis de dichos montos, aceptándolos e incorporándolos al contrato, sin ningún tipo de cuestionamiento ni pedidos de informes que indiquen la razonabilidad de los mismos.

**d.5)** De acuerdo a lo expresado en el punto 'a.6)', los trabajos u obras que incrementan valor al edificio, son la Remodelación de las Fachadas y Veredas Municipales, y la construcción de una Ampliación de 242,22 m<sup>2</sup> realizada en la Planta Baja, y su valor sería:

1. Refacción Integral de Fachadas y Veredas: u\$s130.319,03

2. Obra de Ampliación en PB:

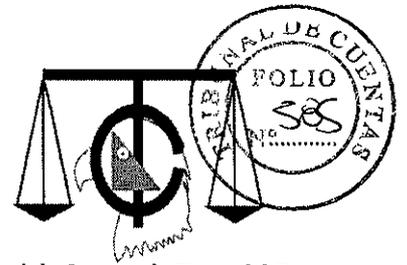
242,22 m<sup>2</sup> x u\$s/m<sup>2</sup> 1.500 = u\$s 363.330,00

Total: u\$s 493.649,03

**d.6)** Sobre la base de lo analizado en el punto anterior, y teniendo en cuenta que el precio del alquiler pactado sería de u\$s 15.000, de acuerdo a lo expresado en la cláusula 'Décima del Anexo I del Contrato de Locación' (fs.



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

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

60/61), los meses que podrían compensarse por las obras de mejora realizadas serían:  $u\$s 493.649,03 / u\$s \times Mes 15.000 = 33 Meses$ ".

Por su parte, a través del Acta de Constatación TCP N° 007/2017-C.R.P.T.D.F. (Control Posterior) (fs. 388/397), en el punto **OBSERVACIONES SUSTANCIALES**, se indicó que: "11. Se trasladan las conclusiones arribadas en los apartados E.3 a), b) y c) del Informe Técnico N° 91/2017 (fs. 385/386), en el cual se efectúan observaciones técnicas referentes a: (...) c) Asimismo, la superficie locada contemplada en los planos (2.754,17 m<sup>2</sup>), difiere de la indicada en el informe del Arq. FERNANDEZ, y de la acordada en el contrato suscripto (3.263 m<sup>2</sup>), arrojando una diferencia de 507,83 m<sup>2</sup>".

Luego, se efectuó un nuevo Informe Técnico N° 188/2017 Letra: TCP-SC-AT (Control Posterior), suscripto por el Auditor de este Tribunal de Cuentas, Arquitecto Rodolfo ROJAS, en el que al referirse a la observación efectuada en cuanto a la superficie locada -mencionada en el párrafo precedente- expuso: "(...) De la nueva documentación aportada surge que la superficie objeto de la presente Locación Comercial es de 2.817 m<sup>2</sup>, existiendo una diferencia de 444,24 m<sup>2</sup> en menos, respecto de la indicada en el Contrato (3.262,22 m<sup>2</sup>)".

Asimismo, es dable advertir que la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (fs. 427) señaló los metros cuadrados de la superficie del terreno, pero no mencionó específicamente los metros cuadrados locados por la  Caja ni aquellos que fueron modificados, remodelados u obra nueva.

A su vez, el anexo 1 del contrato de locación en la cláusula sexta estipula que los costos y gastos que resulten de todas las obras de remodelación, terminación y construcción mencionadas en la cláusula anterior, serán soportadas exclusivamente por la LOCATARIA y compensados en concepto del pago de canon locativo, es decir, por meses de alquiler.

## **II. ANÁLISIS**

Toda esta información vertida en el capítulo precedente resulta relevante en virtud de que, a través de ella se establecerían los costos y gastos efectuados que -además- arrojarían la cantidad de meses de alquiler compensados por las mencionadas obras.

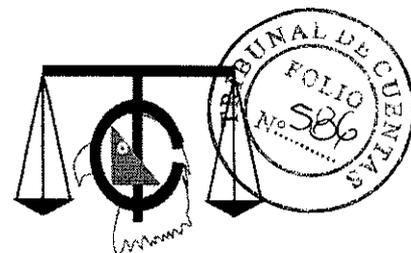
De lo expuesto, y a fin de tener una mejor comprensión del análisis que estimo pertinente efectuar es dable tener presente las siguientes consideraciones.

El Arquitecto de la Caja, Celso FERNÁNDEZ, indicó que las unidades funcionales a alquilar totalizaban una superficie de 3262 m<sup>2</sup>, de las que 738 m<sup>2</sup> correspondían a la ampliación, ello conforme plano de modificación.

A su vez, el Pliego de Bases y Condiciones dispuso que las unidades totalizan una cantidad de 2524 m<sup>2</sup>, estableciendo más adelante que la superficie cubierta y sin terminar es de 3262 m<sup>2</sup>, de los que 738 m<sup>2</sup> corresponden a obra



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

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

nueva, donde se le agregan a la planta baja como obra nueva, la cantidad de 242,22 m<sup>2</sup> y espacios comunes.

La propuesta del Hard Rock menciona que la cantidad de metros cuadrados, según proyecto de remodelación integral es de 3018,78 m<sup>2</sup>, incluyendo los espacios comunes.

Además, el contrato -en concordancia con el Pliego- establece que las unidades funcionales ascienden a la cantidad de 2524 m<sup>2</sup>, que las unidades funcionales totalizan una superficie cubierta y sin terminar de 3262 m<sup>2</sup> y que la diferencia de 738 m<sup>2</sup> corresponde a la ampliación, siendo que esta tiene que ser terminada en su totalidad y conjunto con la obra de las unidades funcionales.

Por su parte, la inmobiliaria IWOKA se limitó a decir que las mejoras ascienden aproximadamente a 3500 m<sup>2</sup> y lo tasa.

Finalmente, el Auditor de este Tribunal de Cuentas, Arquitecto Rodolfo ROJAS, indicó que de conformidad con los nuevos planos adunados al expediente el espacio dispuesto a alquilar sería de 2817,98 m<sup>2</sup>, existiendo una diferencia de 444,24 m<sup>2</sup> en menos, respecto de la indicada en el Contrato (3.262,22 m<sup>2</sup>).

Es decir, nos encontramos frente a una notable diferencia respecto de los metros cuadrados locados por la Caja, los que necesariamente corresponderían estar determinados para valorizar efectivamente los metros cuadrados

*"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"*

correspondientes a las obras que fueron ejecutadas por la Locataria en concepto de mejoras, refacciones u obra nueva.

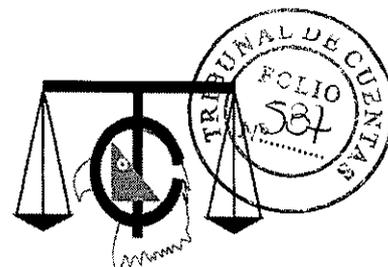
Ahora bien, parecería ser que la diferencia observada por el auditor de este Órgano de Control corresponde a los espacios comunes, los que también debían ser finalizados en su totalidad conjuntamente con las obras de las Unidades Funcionales. Ello no surge de las presentes actuaciones, en consecuencia, estimo que la Caja debería acreditar si la mentada labor fue efectivamente realizada.

Entonces, conforme surge de los antecedentes expuestos, no obstante que ya se encontraría asignado el valor en dólares que se le otorgará a cada metro cuadrado, entiendo que en este caso en particular no habría que demostrar ni fundamentar la manera de arribar al valor asignado a las mejoras estructurales -u\$s 3.250.000- sino que justamente lo que se debería resolver es la cantidad de metros cuadrados ejecutados por la Locataria en concepto de mejoras, refacciones u obra nueva, a los que luego se les aplicarían los valores mencionados y que fueron determinados en el contrato suscripto por las partes.

Desde esa óptica, estimo que, salvo mejor y elevado criterio, correspondería que la Caja Compensadora realice un informe técnico -circunstanciado y completo- con el objeto de determinar, por un lado, la cantidad de metros cuadrados alquilados a la firma Hard Rock y, por otro, la cantidad de metros cuadrados de mejoras estructurales efectuadas al edificio que le asignan un valor agregado u objetivo, independientemente del valor actual del edificio (que surgiría de IWOKA). Ello, en atención a lo advertido en el Informe Técnico N° 188/2017 Letra: TCP-SC-AT, anteriormente citado.



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

"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

De este modo, podrían compararse los resultados obtenidos con los que ya figuran en el expediente (en metros cuadrados), lo que permitirá comprobar y determinar el valor final que luego servirá para establecer los meses que se compensarán a favor de la locataria.

Así, más allá de haberse acordado y determinado a cuánto ascendería el monto en dólares para la obra de reestructuración como para la obra nueva, entiendo que debería estarse a lo que indiquen los informes técnicos pertinentes.

En orden al punto expuesto, es dable hacer mención respecto de cuáles son las obras que podrán ser compensadas en concepto de canon locativo, dado que -por un lado- el Pliego de Bases y Condiciones en la cláusula que establece las especificaciones técnicas de la locación indica: *“La Locataria se obligará a remodelar y terminar de forma integral y completa los frentes de la fachada externa del edificio, incluyendo el cambio del total de las aberturas, vidrios, pintura general, luminarias exteriores y todo tipo de revestimientos exteriores de la fachada; construir las veredas calefaccionadas en todo el perímetro del edificio. Los costos y gastos que resulten de todas las obras de remodelación, terminación y construcción antes dichas estarán debidamente detalladas en los anexos del contrato de locación comercial a suscribir. Tales obras se podrán compensar en concepto de pago de canon locativo”* (fs. 30/31).

A mi entender, del mentado párrafo no surge con claridad si las obras “*antes dichas*” sólo se refieren a las allí mencionadas o también a las que fueron aludidas en el párrafo anterior.

A su vez, el Anexo I cláusula segunda, del Contrato suscripto, detalla las obras que serán ejecutadas y por lo tanto tenidas en cuenta al momento de compensar el alquiler.

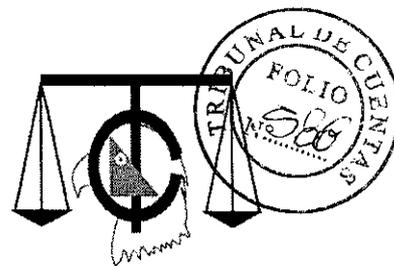
Asimismo, resulta trascendente considerar que conforme fuera expuesto en el Informe Legal N° 16/2017, Letra: TCP-SL (fs. 87/98), suscripto por el entonces Secretario Legal, Dr. Sebastián OSADO VIRUEL, no obra informe técnico alguno, llevado adelante por la Caja Compensadora, que de cuenta de las fuentes que avalen los valores de los metros cuadrados de construcción, lo que conlleva a que se carezca del justificativo técnico necesario para fundamentar los precios establecidos.

En efecto, amén de que no sólo se habría generado incertidumbre en cuanto al modo en que se determinó el valor de los metros cuadrados, tanto los que hacen a la refacción del edificio como a la obra nueva, sino que también considero que no estaría claro la superficie exacta de metros cuadrados alquilados, metros cuadrados refaccionados, remodelados y de obra nueva ni cuáles son las obras que efectivamente conforme el pliego y el contrato suscripto corresponderán ser compensadas en concepto de canon locativo.

### **III. CONCLUSIÓN**



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

"2019 - AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

En virtud de todo lo expuesto, atento a que esta intervención se ciñe sólo a cuestiones estrictamente jurídicas comprometidas, correspondiendo las apreciaciones técnicas al Auditor interviniente (Dictámenes 231:251 y concordantes), se sugiere que previo a resolver sobre las consecuencias, se defina la cuestión relativa a la diferencia aludida en relación a los metros cuadrados de construcción susceptibles de compensación de canon locativo.

SP

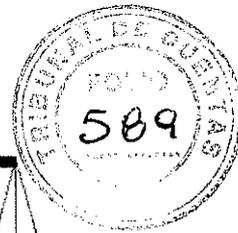
Por lo tanto, se elevan las actuaciones para la continuidad del trámite.

Andrea Vanina DURAND  
Abogada  
Mat. N° 719 CPAU TDF  
Tribunal de Cuentas de la Provincia





Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



“2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN”

Informe Legal N° 60/2019.

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

Cde: Expte. N° 66/2016- Letra C.R.P.T.F.

Ushuaia, 19 de junio de 2019.

## AL VOCAL DE AUDITORIA

### C.P.N. HUGO SEBASTIAN PANI

Viene a esta Secretaría Legal 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*", en función del Informe Legal N° 60/2019, Letra TCP-C.A., del 3 de mayo de 2019, suscripto por la Dra. Andrea Vanina DURAND, cuyos términos se comparten.

Ahora bien, considero pertinente formular determinadas observaciones en relación al tramite seguido en marras con el objeto de aclarar algunos puntos, atento a la remisión efectuada.

Por un lado, en relación al contrato de locación suscripto entre la Caja Previsional y la firma Hard Rock Cafe S.A. y con el fin de contar con mayores precisiones técnicas que incidirían en cuestiones jurídicas vinculadas al cumplimiento de las obligaciones dimanadas del contrato de locación analizado, entiendo pertinente que el Área Técnica del Tribunal a cargo de la Secretaría

“Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas”

Contable, evalúe previamente el cumplimiento de las cláusulas dimanadas del Contrato y del Pliego de Bases y Condiciones referidas a las obligaciones de obra a cargo del Locatario y, conforme a sus resultados, en la instancia de tratamiento y resolución por parte del Cuerpo Plenario, se formulen requerimientos complementarios a la Caja Policial para acreditar el cumplimiento en su sede de aquello que no fue acreditado.

Esta evaluación del Área Técnica propugnada, deberá dar cuenta de la efectiva acreditación en los actuados a través de la documental y de los certificados de obra adunados, de los extremos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones al Locatario, que en el Punto 3) al enunciar las especificaciones técnicas de la locación, indicó lo siguiente: “(...) *pintura general de fachada, cambio integral de aberturas y vidrios en fachadas sobre Av. San Martín y calle 25 de Mayo, revestimientos en frente de fachadas, manteniendo la coherencia de fachada integral y lenguaje arquitectónico del edificio, revoques grueso y fino de los parámetros interiores con mortero de cal, terminado al fieltro, previo azotado impermeable en cerramientos exteriores. Dos manos de sellador y dos manos de pintura interior con látex de primera marca, la construcción de los núcleos de sanitarios, para hombres y mujeres, de planta baja, primer piso y sub suelo, baño de discapacitado en planta baja, cocinas en sub suelo, planta baja y primer piso, deposito en el sub suelo, sala de maquinas de sub suelo, ventilaciones, revestimientos de pisos, construcción de veredas calefaccionadas, mediante losa radiante, en los dos frentes de la propiedad accionadas en forma automática e independientes, provistas de sensores de “cero grado”, terminadas con baldosas antideslizantes, garantizando un paso peatonal seguro, son obstáculos ni desniveles abruptos. Despojar tanto las veredas como los accesos de toda barrera arquitectónica, asegurando la transitabilidad, la accesibilidad y la relación del*



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



“2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN”

edificio con su entorno urbano. Los locales identificados como unidades funcionales 2 y 2ª presentarán independencia no solo espacial y funcional; sus instalaciones principales y/o complementarias guardarán toda la independencia que la disposición del edificio lo permita, reduciendo al mínimo cualquier elemento o situación común. Se agregarán, en cada caso, núcleos sanitarios y de servicios, cuyas características, equipamientos, dimensiones mínimas y superficies parciales y totales, serán las que surjan del cálculo hecho por profesional habilitado y que tendrán directa relación con el destino de cada unidad funcional. Deberán contemplarse, asimismo, el abastecimiento y salida de todo elemento, insumos, productos, maquinaria, vehículos, flujos de personas, para garantizar el normal funcionamiento y desarrollos de las actividades de cada unidad. Se plantean todas las vinculaciones independientes con la Avenida San Martín y calle 25 de Mayo, los metros cuadrados cuatrocientos noventa y cinco con 78/100 (495,78 m<sup>2</sup>) restantes. Dicha de metros cuadrados setecientos treinta y ocho, (738 m<sup>2</sup>), deberá ser terminada en su totalidad y conjuntamente con la obra de las Unidades Funcionales que serán motivo del contrato de locación comercial. La locataria deberá solicitar los medidores de consumo de los servicio de energía, gas y agua dentro de los noventa días de iniciado el presente contrato (...).”

Por su parte, el Contrato de Locación en su cláusula primera expresó:  
“(...) Las unidades funcionales mencionadas totalizan una superficie cubierta y sin terminar de aproximadamente tres mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (3262 m<sup>2</sup>), el avance de obra de las unidades funcionales motivos del presente contrato y a la fecha, está estimada y acordada entre las partes, en un cincuenta por ciento (50%), conforme los planos aprobados en fecha 20/04/1998. La diferencia de metros cuadrados setecientos treinta y ocho (738 m<sup>2</sup>)

“Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas”

corresponden a la ampliación según el plano de modificación de obra en ejecución, donde se agregan a la planta baja como obra nueva, la cantidad de metros cuadrados doscientos cuarenta y dos con 22/100 (242,22 m<sup>2</sup>), y como espacios comunes, a saber y como ejemplo; las salidas de emergencia, sala de maquinas, espacios 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 m<sup>2</sup>) restantes. Dicha superficie de menos metros setecientos treinta y ocho, (738 m<sup>2</sup>), deberá ser terminada en su totalidad y conjuntamente con la obra de las unidades funcionales que son motivo del presente contrato e locación comercial. La LOCATARIA se obliga a invertir en un plazo de doce (12) meses de iniciado el presente contrato de locación comercial lo que fue necesario para la tramitación de las unidades funcionales mencionadas, incluyendo los metros cuadrados setecientos treinta y ocho (738 m<sup>2</sup>), utilizando para ello materiales de primera calidad y mano de obra calificada. La LOCADORA otorga a la LOCATARIA un plazo de extensión (prórroga) y gracia del presente contrato, equivalente al mismo tiempo de duración que las obras antes dichas conlleven. La LOCATARIA recibe las unidades funcionales en el estado en que se encuentran y con un avance de la obra estimado y acordado entre las partes, de un cincuenta (50%) por ciento de su construcción, a la fecha de la firma del presente contrato. La LOCATARIA asimismo se obliga a remodelar y terminar de forma integral y completa los frentes de la fachada externa del edificio de propiedad del LOCADOR, incluyendo el cambio total de las aberturas, vidrios, pintura general, luminarias exteriores y todo tipo de revestimiento exteriores de las fachadas; construir las veredas calefaccionadas en todo el perímetro del edificio. Los costos de gastos que resulten de todas las obras de remodelación terminación y construcción antes dichas que se encuentran debidamente detalladas en el Anexo 1 del presente contrato



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



“2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN”  
comercial y que forma parte integrante del mismo; será lo que determine la cantidad de meses que la LOCATARIA compensará en concepto de pago de canon locativo”.

A su turno, el Anexo I del contrato estableció: “CLAUSULA SEGUNDA: Las partes acuerdan y detallan a continuación las obras que serán ejecutadas en las unidades funcionales 1, 2, 2a, 3 y espacios comunes, conforme al contrato de locación comercial, del cual éste ANEXO I es parte integrante: Instalaciones de gas, agua caliente y fría, calefacción por loza radiante con calderas duales, electricidad general, tableros eléctricos, red de telefonía, red de video cable, sistema cloacal, red de incendios, pintura general de la fachada, cambio integral de aberturas y vidrios en fachadas sobre Av. San Martín y calle 25 de Mayo, revestimientos en frente de fachadas, pintura de interior, revoques interiores, la construcción de los bloques sanitarios, para hombres y mujeres, de planta baja, primer piso y sub suelo, baño de discapacitados en planta baja, cocinas en sub suelo, planta baja y primer piso, depósito en el sub suelo, sala de maquinas en el sub suelo, ventilaciones, revestimientos de pisos, construcción de veredas calefaccionadas en dos frentes de la propiedad accionadas en forma automática e independientes, provistas de sensores de cero grado, ascensor independiente en planta baja conectado con el primer piso únicamente; sectorización e individualidad de los locales identificados como unidades funcionales 2 y 2ª, a los cuales se le agregarán bloques de baños y salida independiente sobre la Avenida San Martín.

CLAUSULA TERCERA: Las partes acuerdan que el valor del reciclado del metro cuadrado terminado en unidades funcionales alquiladas será de dólares

“Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas”

*estadounidenses setecientos cincuenta (U\$ 750,00 x m<sup>2</sup>) por metro cuadrado, mientras que el metro cuadrado de obra nueva según plano de ampliación será de dólares estadounidenses un mil quinientos (U\$S 1500,00 x M<sup>2</sup>) por metro cuadrado, dejando establecido que el total de metros cuadrados informados en el presente anexo, son tres mil doscientos sesenta y dos con 22 décímetros cuadrados (3262,22 m<sup>2</sup>), de los cuales la cantidad de metros cuadrados doscientos cuarenta y dos con 22 décímetros cuadrados, (242,22 m<sup>2</sup>), corresponden a la obra nueva de ampliación y metros cuadrados cuatrocientos noventa y cinco con setenta y ocho décímetros cuadrados, (495,78 m<sup>2</sup>) corresponden reciclar los espacios comunes y dos mil quinientos veinticuatro metros cuadrados (2524 m<sup>2</sup>), corresponden a las unidades funcionales de subsuelo, planta baja y primer piso, identificados como unidades funcionales 1, 2, 2a y 3 utilizando para ello materiales de primera calidad y mano de obra calificada.*

*(...) CLAUSULA QUINTA: La LOCATARIA se obliga a ejecutar las obras para remodelar y terminar de forma integral y completa el frente y la fachada externa de todo edificio de propiedad de la LOCADORA, incluyendo el cambio del total de las aberturas, vidrios, pintura general, luminarias exteriores y todo tipo de revestimientos exteriores de la fachada; construir en todo perímetro del edificio las veredas de ambos frentes, las que deberán ser calefaccionadas”.*

En base al Informe del Área Técnica sugerido y conforme a los elementos que se constatan que permanecen sin ser acreditados, sería procedente solicitar a la Ente Previsional Policial, un informe complementario que acredite el cumplimiento por parte de la Locataria de todas aquellas obras que no se encuentren acreditadas.



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



“2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN”

Es importante poner de resalto, que en caso de necesitar colaboración para acreditar los extremos faltantes, debería serle requerido al Locatario en orden a acreditar su propio cumplimiento y que en definitiva tenga su correlato en el reconocimiento de las mercedes locativas estipuladas.

Ahora bien, si el Locatario es renuente a su cumplimiento, la Institución Previsional Policial en uso de sus propias facultades como Locador y previa notificación, podría en principio ingresar al inmueble en virtud de lo estipulado en la cláusula octava del Contrato de Locación a los fines de inspeccionarlo y corroborar el efectivo cumplimiento de la prestación, bajo apercibimiento de la cláusula sexta.

El Informe Complementario a realizar por la Caja Previsional deberá indicar y acreditar además, la cantidad de metros cuadrados refaccionados y construidos por el Locatario (sin tener en cuenta lo metros locados según contrato para evitar confusiones), a fin de que se aclare la diferencia de 444,24 m<sup>2</sup> que surge de lo manifestado en el Informe Técnico N° 188/2017, Letra T.C.P- S.C.- AT, suscripto por el Auditor de este Tribunal de Cuentas, Arquitecto Rodolfo ROJAS, y que se ve observa plasmada en la observación 11.c), del Acta de Constatación de Control Posterior N° 07/2017, Letra C.R.P.T.D.F.

Por último en el referido Informe, una vez determinado el efectivo cumplimiento del contrato de locación y la extensión de todos los metros de construcción comprometidos, entiendo sería prudente que el Ente Previsional Policial, a los fines de aclarar la observación 10 formulada en el Acta de Constantación (fs. 461), inste el análisis minucioso de la razonabilidad de los

“Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas”

precios establecidos en el contrato de Locación para la refacción y construcción de los metros cuadrados estipulados en concordancia con lo efectivamente construido, como así, de la razonabilidad del precio locativo acordado y del valor determinado como unidad de valor (pocillo de café) para calcularlo conforme fue establecido en la cláusula tercera del contrato y cláusula décima del Anexo I.

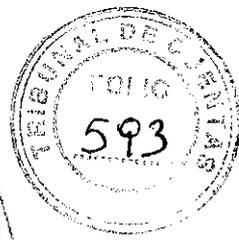
Por un carril diferenciado al cumplimiento contractual y en particular lo que fue motivo de consulta (fs. 578), debe traerse a colación lo solicitado por el propio Ente Previsional (que a la par traería luz a los cuestionamientos realizados mediante las observaciones 11.a 11.b y 11.d.) que requirió que mediante la Nota N° 485/2018 CRPTF (fs. 477): “(...) una nueva auditoria de obra del edificio cito en San Martín esq. 25 de mayo, a fin de que se informe la resultante de dicha evaluación para determinar la inversión realizada por la empresa locataria Hard Rock s.a.

*(...) resulta necesario determinar la inversión realizada para contrastarla con el periodo de alquiler oportunamente celebrado por las partes, el cual se extiende hasta el año 2036. Vale decir, que de la certificación que provenga del órgano publico, se estará en reconocer la inversión que realizo el locatario y así ordenar específicamente en el expediente los datos que hacen a la concreción de la operación”.*

Luego, desde el Área Técnica del Tribunal se afirmó (fs. 488): “Es decir que se controlan gastos ejecutados, no se realizan valuaciones de obras e inmuebles (...) en relación al pedido formulado por el Sr. Presidente de la Caja Compensadora entiendo que no corresponde y no es posible llevarlo a cabo lo solicitado debido a las siguientes razones (...)”.



Provincia de Tierra del Fuego, Antartida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



"2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN"

A su turno el Prosecretario Contable del Tribunal, C.P. David BERENHS, le requirió al Ente (fs. 495) entre otros varias cosas, una planilla de computo y presupuesto: *"Se reitera desde esta instancia, la solicitud de la remisión del computo y presupuesto de la obra que acredite objetivamente el valor locativo a compensar, debido a la falta de respuesta a los numerosos requerimientos efectuados por las áreas técnicas"*.

A raíz de ello y ante los múltiples requerimientos del Organismo Previsional al Locatario, este último manifestó que no se encontraba entre sus obligaciones entregar lo requerido -en lo aquí relevante, la planilla de computo y presupuesto-, mas allá de aquello que oportunamente manifiesta que acreditó ante el Ente Previsional, lo que luciría en principio acertado a la luz de las cláusulas contractuales del contrato de locación suscripto, en particular la cláusula tercera del Anexo I.

En virtud de ello y atento a lo requerido por el Secretario Contable en su Nota 331/19 Letra TCP SC (fs. 578): *"(...) salvo opinión en contrario establecer a través de la Secretaría Legal las tramitaciones correspondientes ya que el organismo no ha podido demostrar el monto de las mejoras estructurales del edificio (U\$S 3.250.000) lo cual incidiría significativamente en el canon mensual a percibir"*, entiendo prudente solicitar al Área Técnica, a que se expida sobre la posibilidad de efectuar en esta sede la valuación requerida sin aquella documentación -planilla de computo y presupuesto- con el objeto de dar curso al pedido, o caso contrario, se le requiera al Organismo Previsional que determine

"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

otros medios para la tramitación de la auditoria requerida en la Nota N° 485/2018 CRPTF, debiendo anotar a este Tribunal su resultado.

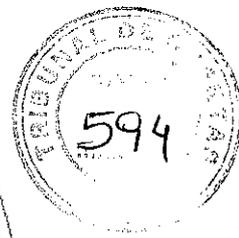
En último término, debe tenerse presente que no consta en estos actuados el Informe Técnico indicado en el Informe Legal N° 16/2017, Letra T.C.P.-S.L., al sostener: “(...) *El caso encuadra en el supuesto en la Ley provincial N° 834, artículo 34 inciso ñ), es decir, como explotación comercial bajo la figura de la locación admitida por el inciso m). La pauta que debe cumplimentar la Caja en estas operaciones es que exista un Informe Técnico que dé cuenta de la seguridad y rentabilidad de la inversión*”.

Asimismo en el Informe Contable N° 387/2018, Letra: T.C.P.- Deleg. Audit. Haberes, del 27 de agosto de 2018, se observó: “**OBSERVACIONES SUSTANCIALES: Observación 9:** *‘No consta el informe técnico emitido por Gerencia de Negocios e Inversiones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley provincial N° 834, atinente al análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión planteada a fojas 1. Cabe destacar que la participación de la Sra. Alejandra G. SÁNCHEZ, Gcia. De Negocios e Inversiones, en el informe de preadjudicación obrante a fojas 42, no da cuenta de ello, sino que tiene por objeto el análisis de la oferta en relación a las condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones*”.

**Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406):** *En primer lugar adelanta que no es el área que debe proporcionar los descargos, sin embargo manifiesta que ‘... la intervención personal de la Sra. Sanchez, en el informe de pre adjudicación, lo hizo como Agente de esta Caja, no como Gerente*



Provincia de Tierra del Fuego, Antartida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina



“2019 – AÑO DEL CENTENARIO DEL NACIMIENTO DE EVA DUARTE DE PERÓN”  
de *Negocios e Inversiones*, ya no es *Función de esa gerencia hacer informes de pre adjudicación.*’

**Descargo de la Gerencia de Negocios e Inversiones (fs. 411):** ‘... el informe de Pre adjudicación, lo realice como Agente de esta Caja, y no ejerciendo el rol de Gerente de Inversiones. Me abstuve a informar sobre la única propuesta presentada. En forma posterior no se me remitió nuevamente el expediente para realizar un análisis pormenorizado de la inversión. No se me dio intervención alguna en el desarrollo y análisis del contrato.’

**Análisis respuesta Observación N° 9:** En atención a que la responsable de la Gerencia de Negocios e Inversiones manifiesta que no se dio intervención para que efectuara el análisis de los criterios de seguridad y rentabilidad de la inversión, se reitera el **incumplimiento del artículo 25 de la Ley provincial N° 834, sustituido por el artículo 14 de la Ley provincial N° 1155.-**”.

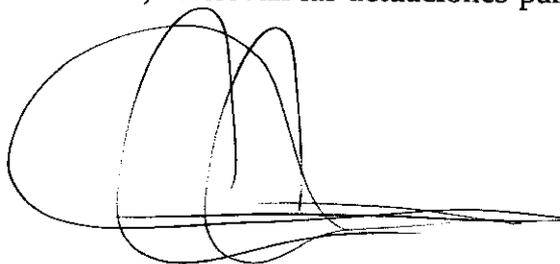
A raíz de ello y dada la importancia de este Informe, se sugiere intimar a la Caja Policial a su elaboración y presentación (previsto en el artículo 25 de la Ley provincial N° 834), que correspondería sea expedido por la Gerencia de Inversiones en el marco de sus funciones propias, en el cual se realice un análisis económico-financiero pormenorizado que de cuenta de la rentabilidad de la operación y que ilustre cuantitativa y cualitativamente los resultados y, en particular si fuere posible en esta instancia, determine las razones que motivaron a la Comisión Directiva a otorgar en locación el inmueble en cuestión, ello sin perjuicio de otros elementos que considere de interés al análisis.

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 T.C.P.-S.L.

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).

Entiendo importante poner de resalto, que el tratamiento por parte del Cuerpo Plenario debería darse a posterior de la intervención del Área Técnica de la Secretaría Contable sugerida, ello en orden a una correcta y eficiente tramitación de los actuados.

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



Dr. Pablo E. GENNARO  
a/c de la Secretaría Legal  
Tribunal de Cuentas de la Provincia