



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° 69 /2019

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

Cde.: Expte. N° 023396 Letra: EC Año:2018

Ushuaia, 8 de mayo de 2019

**SEÑOR VOCAL ABOGADO
EN EJERCICIO DE LA PRESIDENCIA
DR. MIGUEL LONGHITANO**

Me dirijo a usted en el marco del expediente del corresponde, perteneciente al registro del Ministerio de Economía, caratulado: "S/ ADQUISICIÓN CASINO CLUB USHUAIA", a fin tomar intervención conforme lo requerido por Nota Interna N° 738/19 Letra: T.C.P.-S.C. del 12 de abril de 2019.

1. ANTECEDENTES:

Las presentes actuaciones ingresaron a este Tribunal de Cuentas, para su análisis, en virtud de lo requerido por el Ministro de Economía provincial, C.P. José Daniel LABROCA.

Según se desprende de ellas, el objeto refiere a la Adquisición del Inmueble sito en Maipú N° 1255, perteneciente a la firma Casino Club S.A., en

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

razón de la propuesta efectuada por nota del 9 de noviembre de 2018 suscripta por tres ciudadanos de la ciudad de Ushuaia.

Esta última consiste en el destino que podría darse al edificio en cuestión, sugiriendo sea transformado en un centro artístico, promoviendo la cultura a nivel provincial.

“El objetivo principal del proyecto sería colocar salas específicas y adecuadas donde se puedan realizar diversas actividades, ya sea teatro, pintura, literatura, fotografía, cine, música, etc”.

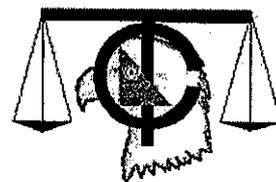
Tal como se observa, las actuaciones cuentan con la debida intervención de la Gobernadora de la Provincia a foja 3 vuelta del expediente.

En razón del requerimiento de la titular del Poder Ejecutivo, a fojas 4 se adjuntó la tasación realizada por la Sala A del Tribunal de Tasaciones de la Nación, del inmueble ubicado en Av. Maipú N° 1255, de la ciudad de Ushuaia, en el cual se determinó su valor venal al contado y desocupado, al 6 de noviembre de 2018, en la suma de PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$361.380.000).

Con dicha información, por Nota N° NO- 2018- 00053563- GDETDF-MECO del 5 de diciembre de 2018, suscripta por el Ministro de Economía provincial, C.P. Jose Daniel LABROCA, se le hizo saber al apoderado de la sociedad titular del Inmueble, Ricardo BENEDICTO sobre: *“(...) el interés de la Provincia en adquirir el inmueble ubicado en Av. Maipú N° 1255, de la Ciudad de Ushuaia, cuyo valor venal al 6/11/2018 (al contado y desocupado) fue determinado en PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES*



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

139

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

TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$361.380.000) por la Sala A del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, según obra en nota adjunta.

De contar con su interés, solicito por este medio que tenga a bien remitir a este Ministerio propuesta de operación de compra – venta que incluya detalle de condiciones de financiamiento (duración del crédito, moneda, tasa de interés, plan de amortización, flujo de pagos, etc)''.

En consecuencia, a fojas 11 obra Nota del 10 de diciembre de 2018 suscripta por el Presidente del Directorio de CASINO CLUB S.A. Ricardo BENEDICTO, dirigida al Secretario de Crédito Público provincial aceptando la oferta de compra.

En ella, se fijaron las siguientes condiciones: "Moneda de pago: Dólares Estadounidenses.

Forma de Pago: USD 2.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILLÓN) a la fecha de la firma de la escritura traslativa de dominio ('Adelanto') y el saldo en 20 (veinte) cuotas iguales, trimestrales y consecutivas ('Saldo de Precio'), con vencimiento la primera de ellas a los 90 días de la fecha de escrituración, y así sucesivamente.

Fecha de Escrituración: dentro de 90 (NOVENTA) días a contar desde el día de la fecha.

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

Posesión: al momento de la formalización de la escritura traslativa de dominio.

Tasa de Interés Compensatorio: 8,95% (OCHO COMA NOVENTA Y CINCO POR CIENTO) anual, aplicable sobre saldo pendiente de pago, pagadero conjuntamente con cada cuota del saldo de precio.

Tasa de Interés Moratorio: 50% (CINCUENTA POR CIENTO) de la Tasa de Interés Compensatorio.

Garantía: Hipoteca en primer grado a favor de Casino Club S.A. sobre el Saldo de Precio.

Gastos de Escrituración: Los gastos correspondientes a la escritura traslativa de dominio serían soportados por las partes de acuerdo a lo que establezca la ley y costumbres de plazo; y la totalidad de los gastos que demande la escritura correspondiente a la hipoteca serían soportados por el Estado provincial.

Por último, se informa que para el cálculo del importe del precio en la moneda propuesta por Casino Club S.A., se deberá convertir el importe en el que fue tasado el Inmueble por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (\$361.380.000 -PESOS ARGENTINOS TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL-) a Dólares Estadounidenses, tomando para dicho cálculo la cotización de la divisa extranjera tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día 05/11/2018 (jornada inmediata anterior a la fecha de la



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"

cotización realizada por el referido Tribunal) que ascendía a \$36,40 (PESOS TREINTA Y SEIS CON CUARENTA CENTAVOS)".

Con la misiva, se acompañó copia no concordada de la Escritura del Inmueble y de la que se extrae la siguiente información, que considero relevante detallar el momento de confección de la escritura (año 2006):

- a) El título le correspondería a CASINO CLUB S.A. (fs.22).
- b) Los lotes Parcela 3-a, Macizo 65, Sección A (Matrícula II-A-1274) y Parcela 2-a, Macizo 65, Sección A (Matrícula II-A-942) se unificaron en Matrícula II-A-10933 (fs. 24)
- c) El inmueble no reconoce locación, embargo, hipoteca, gravamen, ni más derecho real alguna, a excepción de una servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua (fs. 22).
- d) La titular no se halla inhibida para disponer de sus bienes (fs. 22).

Posteriormente, por Nota N° NO-2019-00000120-GDETDF-SCP#MECO del 2 de enero de 2019 dirigida a señor Ricardo BENEDICTO, suscripta por el Secretario de Crédito Público, David CHAGOYA GARCIA, se puso en conocimiento del primero, la contrapropuesta a las condiciones de crédito realizadas a la oferta inicial.

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

Así, se fija lo siguiente: **“Moneda de Pago: Dólares Estadounidenses.**

Forma de Pago: UN MILLÓN DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 1.000.000) a la fecha de la firma de la escritura traslativa de dominio; UN MILLÓN DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 1.000.000) al cuarto mes de la firma de la escritura, y el saldo en VEINTE (20) cuotas trimestrales, iguales y consecutivas con vencimiento la primera de ellas a los 90 días de la fecha de escrituración y así sucesivamente.

Tasa de Interés Compensatorio: OCHO POR CIENTO (8,0%) anual, aplicable sobre saldos pendientes de pago, pagadero conjuntamente con cada cuota de saldo de precio”.

En consecuencia, a fojas 30 obra Nota del 14 de diciembre de 2018, suscripta por el apoderado de Casino Club S.A. señor Horacio BILBAO, aceptando la contrapropuesta formulada. Sin perjuicio de ello, atento a que la cotización del dólar tomado en esta fue de \$38, 3; indicó lo siguiente: **“(…) se hace saber que el tipo de cambio consignado en la simulación de flujos del préstamo adjunta a la nota de referencia es incorrecto, por cuanto la cotización de la divisa extranjera tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día 05/11/2018 (jornada inmediata anterior a la fecha de la cotización realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación) ascendía a \$36,40 (PESOS TREINTA Y SEIS CON CUARENTA CENTAVOS).**

Consecuentemente, las nuevas condiciones de pago por la adquisición del inmueble (...) pasarían a ser las que se detallan a continuación:



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"

Moneda de Pago: *Dólares Estadounidenses.*

Forma de Pago: *USD 1.000.000 (DÓLARES UN MILLÓN) a la fecha de la firma de la escritura traslativa de dominio USD 1.000.000 (DÓLARES UN MILLÓN) al cuarto mes de la firma de la escritura y el saldo en 20 (veinte) cuotas trimestrales, iguales y consecutivas ('Saldo de Precio'), con vencimiento la primera de ellas a los 90 días de la fecha de escrituración, y así sucesivamente.*

Fecha de Escrituración: *dentro de 90 (NOVENTA) días a contar desde el día de la fecha.*

Posesión: *al momento de la formalización de la escritura traslativa de dominio.*

Tasa de Interés Compensatorio: *8% (OCHO POR CIENTO) anual, aplicable sobre el saldo pendiente de pago, pagadero conjuntamente con cada cuota del saldo de precio.*

Tasa de Interés Moratorio: *50% (CINCUENTA POR CIENTO) de la Tasa de Interés Compensatorio.*

Garantía: *Hipoteca en primer grado a favor de Casino Club S.A. sobre el Saldo de Precio.*

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

Gastos de Escrituración: Los gastos correspondientes a la escritura traslativa de dominio serían soportados por partes de acuerdo a lo que establezca la ley y costumbres de plazo; y la totalidad de los gastos que demande la escritura correspondiente a la hipoteca serían soportados por el Estado provincial.

Cotización de la divisa extranjera: tipo Vendedor del Banco de la Nación Argentina del día 05/11/2018”.

Luego, por Ley provincial N° 1261 (Decreto provincial N° 3595/18) se dispuso: “**Artículo 1°.-** Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar operaciones de crédito público, cuyo vencimiento exceda el Ejercicio, por hasta un monto de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MILLONES (USD 10.000.000)**; o su equivalente en pesos según cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina, así como constituir garantías mediante la afectación patrimonial de bienes, derechos o recursos, o bien por la cesión o fideicomiso de derechos o acreencias.

Dichos instrumentos financieros podrán ser representativos de deuda interna o externa; ser nominativos, transferibles o intransferibles, con un plazo mínimo de amortización de doce (12) meses.

Artículo 2°.- Los recursos obtenidos por aplicación del artículo 1° se destinarán a la adquisición del inmueble denominado 'Casino Ushuaia', ubicado en Avenida Maipú 1255, de la ciudad de Ushuaia, identificado como parcela 3a macizo 65 sección A, inscripto en matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble N° II-A-1274, por hasta la suma determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, a efectos de la creación de un Centro Cultural.



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"

Artículo 3°.- *Facúltese al Ministerio de Economía a realizar todas las operaciones y adecuaciones presupuestarias que resulten necesarias para dar cumplimiento a las autorizaciones efectuadas en los artículo 1° y 2° de la presente (...)*".

Así, por "Informe sobre el Nivel de Endeudamiento- Expediente 23396 ec 18" realizado por el Contador General de la Provincia, Daniel Alfredo MOYA se concluyó que: "(...) el nivel de endeudamiento actual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el art 15 de la Ley Provincial 1191 (siendo el límite mas acotado del que establece la Constitución Provincial), incluyendo el nuevo endeudamiento. El resultado de este porcentaje se determinó a pesar no contar con toda la información de los organismos respecto de los recursos corrientes por el ejercicio 2018, visualizándose que en algunos casos no se informa el último mes, es decir que si se consideraran la totalidad de los recursos corrientes, este porcentaje seria menor".

Además, por Informe N° IF-2019-00020018-GDETDF-SSAJ#MECO del 6 de marzo de 2019, suscripto por el Subsecretario de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Economía, Dr. Nicolás Pablo GRAFFIGNA, se indicó que: "(...) surge entonces aplicable alguno de los procedimientos contemplados en la Ley Provincial N° 1015 y su decreto reglamentario a fin de poder materializar la compra que se pretende.

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

(...) En tal sentido, se advierte que el inciso c) del Artículo 18 establece que: '*...Podrá contratarse en forma directa con un proveedor seleccionado, de acuerdo a la reglamentación que se dicte al efecto, sólo en los siguientes casos: c) para adquirir bienes o servicios cuya fabricación o propiedad sea exclusiva de quienes tengan privilegio para ello y no hay sustituto conveniente. Asimismo, cuando la operación requiera o se encuentre supeditada a la compatibilidad técnica o tecnológica de bienes o servicios existentes para el Estado. También procederá cuando razones de compatibilidad técnica o tecnológica permitan la entrega como parte de pago de bienes del Estado del mismo género que requieran actualizaciones, con la finalidad de proceder a su renovación y ampliación. La autoridad competente que invoque esta excepción deberá fundarse en informes técnicos que acrediten objetivamente la existencia de los supuestos que la habilitan*'.

En cuanto a ello ha expresado el Dr. Rejtamn Farah, en su manual Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional (Abeledo Perrot 2010) al referirse a la Exclusividad y Especialidad contemplado en el análogo Decreto Nacional 1023/2001 que '*de solicitarse cierta capacidad o el cumplimiento de condiciones especiales, es necesario que ellas sean imprescindibles para ejecutar el contrato o efectuar la presentación, que se encuentre suficientemente fundada la necesidad objetiva de contratar con una persona o empresa y que no sea posible hacerlo con otras que no reúnan las condiciones que aquellas tienen. Deben encontrarse reunidos y acreditados ambos recaudos: la capacidad especial exclusiva de un proveedor y la imposibilidad de alcanzar el resultado o la finalidad prevista a través de otro contratista cuyos trabajos, bienes o servicios ofrecidos no reúnan ciertas condiciones. Si no se dan tales presupuestos la contratación será inválida*'.



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"

Ahora bien, en virtud de lo anteriormente indicado, y de las constancias obrantes en los presentes actuados, se advierte que ambos requisitos se encuentran acreditados, por un lado, y respecto de la capacidad especial exclusiva de un proveedor, obra en autos la documentación de la cual surge la propiedad y titularidad del bien inmueble, y respecto del segundo requisito, se advierte que conforme fuere autorizado por la Legislatura Provincial, resulta imposible poder adquirir otro inmueble. En consecuencia la exclusividad quedaría, a entender de este servicio jurídico, acreditada".

Asimismo, se hizo saber que: "(...) la letra de la norma indica que: '...La autoridad competente que invoque esta excepción deberá fundarse en informes técnicos que acrediten objetivamente la existencia de los supuestos que la habilitan'. Por lo que, a fin de fundar la excepción, corresponde se requieran los informes necesarios para que, junto con la Ley Provincial N° 1261, acrediten en forma objetiva la elección del procedimiento.

En cuanto a ello se sugiere se expida la Secretaría de Cultura toda vez que la propuesta fue elevada desde dicha área -conforme surge de fojas 3- y de que el destino que se le pretende dar al inmueble es el de un centro cultural, la cual deberá indicar cuáles son las especiales características que presenta el edificio ubicado en Av. Maipú N° 1255 de la ciudad de Ushuaia, que lo hacen apto para el pretendido destino.

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

Finalmente se indica que posteriormente y mediante las áreas pertinentes, deberá procederse a acreditar en el marco de las presentes actuaciones todos los respectivos informes de dominio referidos al inmueble en cuestión”.

Luego, a fojas 130 obra el Informe N° 581 Letra: S.C.-M.J.G. del 14 de marzo de 2019 suscripto por el Secretario de Cultura de la Provincia, Gonzalo B. ZAMORA, quién refiere a la conveniencia de adquirir el Inmueble de Casino Club S.A. de la siguiente manera: *“En la capital de la Provincia, la existencia de lugares de desarrollo cultural a nivel provincial es absolutamente nula. Por lo tanto, contar con un espacio de estas características significaría una vuelta de página en la historia de la cultura fueguina. No se trata solo de la oferta cultural que podrá empezar a generarse en Ushuaia, se trata de un espacio de desarrollo que podrá generarse para toda la Provincia”.*

Asimismo indicó que: *“(…) contar con un edificio de tamaño envergadura se muestra como algo necesario. Solo en una Provincia con tantos atrasos en materia de infraestructura, puede suceder que no exista un lugar así. Cuando hablamos del edificio de Maipú 1255, hablamos de un inmueble que posee más de 3 mil metros cuadrados de superficie; sin embargo cuando uno ingresa al mismo puede advertir que el mismo cuenta con un subsuelo con oficinas, salas de estar, depósitos, salas de máquinas, etc que duplican la dimensión. Es decir que en lo concreto estamos ante la posibilidad de adquirir un inmueble de unos 6 mil metros cuadrados de capacidad total.*

A semejante tamaño, corresponde agregar además las características técnicas del mismo, que pude comprobar personalmente luego de realizar dos visitas al lugar (...)



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"

Al mismo tiempo, cabe destacar que el mismo se encuentra en pleno centro de la ciudad (...) toda la zona céntrica de la ciudad, desde el Cementerio de Antiguos Pobladores hasta la Base Naval, no se encuentra disponible o desocupado un predio o terreno disponible para la edificación de un inmueble de estas dimensiones. Es decir que si tenemos en cuenta el espacio, la ubicación y las características técnicas, sería una empresa imposible intentar buscar un edificio que pudiera compararse con el mencionado. Por lo tanto, es de la opinión de quien suscribe que la oportunidad para la Provincia y para los ciudadanos es única y que corresponde realizar todos los esfuerzos que sean posibles para lograr la adquisición del inmueble al que se hace referencia".

Finalmente, a fojas 133 y subsiguientes, obra el Informe Contable N° 140/2019, suscripto por el Auditor Fiscal A.C de la Secretaria Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN, en el que informó: "(...) en relación al precio establecido para la operación, se toma el valor establecido por la Sala A del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, de (\$361.380.000,00), agregada a fs. 4.

(...) el 'Dictamen de valor', efectuado por el Tribunal de Tasaciones de Nación agregado a fs. 4, que indica su valor venal al contado y desocupado, a **fecha 6/11/2018**, en la suma de PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$361.380.000,00), deja expresamente asentado al pie que: 'la tasación determina el valor a la fecha consignada en la presente nota. Por aplicación del principio de la temporalidad

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

establecido en la norma TTN 1.x, el valor puede sufrir modificaciones en el transcurso del tiempo. Su vigencia se encuentra supeditada a las variaciones que pudieran producirse en el mercado. A otra fecha resulta necesario solicitar otra tasación'. Por ello, y no obstante su conversión a moneda extranjera del valor establecido, obteniendo de esta forma una referencia mucho más estable, se advierte que dicha circunstancia, podría afectar el cálculo realizado en las presentes actuaciones".

2. ANÁLISIS:

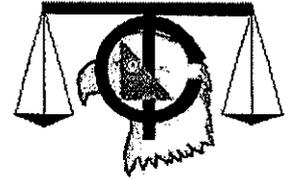
De manera preliminar, cabe resaltar que las presentes actuaciones serán analizadas en el marco del artículo 2º inciso i) de la Ley provincial N° 50 y en particular este Informe, encuadrado en el artículo 9 del Anexo I de la Resolución Plenaria N° 124/2016 sobre asesoramiento, observándose cumplimentados los requisitos que ésta última exige para su tramitación. Ello, sin perjuicio de la intervención que oportunamente corresponda a este Tribunal en el ejercicio del control propiamente dicho de la contratación resultante de estos actuados.

Además, la esfera de análisis se circunscribirá al procedimiento propuesto y no cuestiones de oportunidad, mérito o conveniencia, ajenas en principio a la competencia de este Tribunal de Cuentas, sin perjuicio de algunas observaciones realizadas al final del presente.

Al respecto, reconocida Doctrina tiene dicho que: "(...) Si bien es un control que en los últimos años tiene una mayor dimensión e importancia, sin embargo, su terminología podría inducirnos al error de hacer controlable en forma absoluta la actividad estatal. Ello implicaría lesionar el principio de división de poderes y la zona de reserva de la Administración. En efecto, como



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

145

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

dijimos anteriormente, el controlador no debe valorar ni sustituir el núcleo interno de la discrecionalidad. No es su cometido pronunciarse sobre el mérito, la oportunidad o conveniencia de las políticas adoptadas; sí, en cambio, sobre el procedimiento utilizado para ejecutarlas y los demás aspectos que hacen a la juridicidad de su ejercicio (...)" (SESIN, J. Domingo, "El necesario retorno del control preventivo del gasto público". Publicado en "Cuestiones de Control de la Administración Pública. Administrativo, Legislativo y Judicial", 1º Edición. Ediciones Rap, Buenos Aires, año 2010, página 686).

Aclarado ello y entrando al análisis de la contratación, esta Secretaría ya ha indicado en el Informe Legal N°105/2015 Letra: T.C.P.- C.A.: "(...) debe comprenderse que el hecho de que la figura de la compraventa se encuentre contemplada en el Código Civil, no implica que la relación entre las partes y el objeto de la obligación constituya materia de Derecho Privado, sino que al intervenir organismos comprendidos dentro del sector público, dicha relación tendrá un régimen jurídico de Derecho Público, que obligará a observar recaudos propios de la exorbitancia de los contratos administrativos y el debido respeto por los principios generales que rigen esta materia específica.

Éste fue el criterio sostenido por Resolución Tribunal de Cuentas N° 9/2015 V.L. en que se expuso: '(...) cuando la Ley provincial N° 50 en su artículo 48 dice que: 'La determinación de la responsabilidad civil de los estipendiarios será establecida por el juicio administrativo de responsabilidad (...), no significa que porque resulten aplicables algunas normas o principios

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

contenidas en el Código Civil, pertenezca a un régimen jurídico de derecho privado, sino que el legislador ha decidido llamarle así a efectos de una mejor comprensión del instituto.

Que en igual orden de ideas, expresó el Dr. Domingo Juan SESIN, al comentar el fallo de la Cámara Contencioso Administrativa de 1º Nominación de Córdoba, en autos 'IATE c/ EPEC', Sentencia del 17 de agosto de 1990, al considerar que: 'Aquí se sustentó que el orden jurídico administrativo muchas veces se integra con normas administrativas análogas o incluso con principios generales del derecho que pueden encontrarse en la Constitución o en el Código Civil -irretroactividad de la ley, caso fortuito, mora, imprevisión etcétera-. La determinación o no del supuesto de fuerza mayor o caso fortuito constituye, como principio general, derivaciones directas de un contrato administrativo, no puesto en duda por las partes, que ha menester la revisión de lo actuado a la luz del orden jurídico administrativo con la amplitud de criterio.

Es decir, toda interpretación de principios y normas emergentes de un indudable contrato administrativo corresponde a la jurisdicción contencioso administrativa' (SE SIN, Domingo J.; El derecho administrativo en reflexión; Ediciones RAP; Buenos Aires; 2011; p. 80 y ss.)".

Del apartado anterior se desprende que la contratación en estudio es una contratación administrativa y deberá ser analizada y tramitada en el marco de la Ley provincial N°1015 y su reglamentación.

Así, la mentada norma establece en su artículo 3º principios generales a los que deberán ajustarse las contrataciones estatales. En particular y a lo que aquí



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"

interesa conforme a las constancias de estos obrados, hace mención a los principios de razonabilidad -inciso a)- y eficiencia y eficacia -inciso e)-.

Sobre el primero dice: *"debe existir una vinculación estrecha entre el objeto de la contratación y el interés público comprometido"* y del mencionado en segundo término refiere que: *"los bienes y servicios se deberán contratar de acuerdo a la necesidad definida, en el momento oportuno y al menor costo posible dentro de los parámetros que se requieran en cada oportunidad"*.

Del artículo 2 *in fine* de la Ley provincial N° 1261 y de los Informes adunados, surge que el fin inmediato de la compra del inmueble es promover la cultura.

Dicho fin, se encuentra expresamente previsto en nuestra Carta Magna provincial, que en su artículo 60 reza: *"El Estado Provincial promueve, protege y difunde las manifestaciones culturales, individuales o colectivas, que comprenden las costumbres, instituciones, creencias, actitudes y realizaciones del pueblo, que afirmen la identidad provincial, regional y nacional."*

Preserva, enriquece y difunde el acervo histórico, arquitectónico, arqueológico, documental, lingüístico, artístico y paisajístico, y asegura la libre circulación de las obras (...)".

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

Asimismo, el artículo 61 sobre *“Derechos de la cultura”*, dice: *“Sin perjuicio de otros que hacen a la esencia misma del Hombre, se reconocen expresamente como derechos de la cultura los siguientes: (...) 8-A la creación y defensa de espacios culturales y (...) 12- Al financiamiento de la actividad cultural”*.

En relación al costo o precio de la contratación y su eventual razonabilidad por ser una contratación directa y estar exenta de la puja propia del principio de concurrencia, obra un Informe del Tribunal de Tasación de la Nación, en carácter de organismo técnico encargado de establecer el valor objetivo de los bienes cuya adquisición, enajenación, locación o valor contable, sea requerido por organismos nacionales, provinciales, municipales binacionales o multinacionales, ello en virtud de lo establecido por la Ley nacional N° 21.626.

Este Informe, sobre el que se plasmó la tasación del inmueble ubicado en Av. Maipú N° 1255, de la ciudad de Ushuaia, resolvió determinar su valor venal al contado y desocupado, al 6 de noviembre de 2018, en la suma de PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$361.380.000).

En relación al valor convictivo del Informe del Tribunal de Tasaciones de la Nación, este Secretaría en oportunidad de expedirse sobre la temática afirmó en el Informe Legal N° 292/15: *“Conforme surge de las Misiones y Funciones detalladas en la página Web oficial — www.ttn.gov.ar - “El Tribunal de Tasaciones de la Nación es un organismo técnico de carácter permanente dirigido por profesionales propuestos tanto por el Estado como por entidades profesionales privadas, que tiene por misión primaria establecer los valores objetivos de los bienes cuya adquisición, enajenación, locación o valor contable,*



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"

sea requerido por el Poder Judicial de la Nación y por organismos nacionales, binacionales o multinacionales de los cuales el Estado Nacional sea parte, así como por Estados provinciales o municipales, para sí o para aquellos entes a los cuales supervisan, controlan o auditan. Asimismo realiza las tasaciones que le sean requeridas por cualquier persona física o jurídica.

Como consecuencia de las misiones y funciones propias resulta que dicho organismo tiene una importante trayectoria en el rubro tasaciones y como tal cumple con uno de los criterios básicos (...).

Este Tribunal de Cuentas ha tenido oportunidad de expedirse en relación a la capacidad y suficiencia técnica que el organismo que nos ocupa ostenta en materia de tasación de inmuebles, así en el Informe Legal T.C.P. - C.A. N° 105/2015 se señaló lo siguiente: 'Finalmente, atento la necesidad de establecer el valor del inmueble a entregar o de la parcela del terreno donde se realizaría su construcción, se requiere la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, en función de ser el organismo técnico encargado de establecer el valor objetivo de los bienes cuya adquisición, enajenación, locación o valor contable, sea requerido por organismos nacionales, provinciales, municipales, binacionales o multinacionales, ello en virtud de lo establecido por Ley nacional N.º 21.626' 'Sin perjuicio de que por Ley provincial N° 421 — Ley de Expropiación- se dispuso en el artículo 17: "Créase, a los efectos de la presente Ley, el Tribunal de Tasaciones de la Provincia, el que funcionará como organismo del Poder Ejecutivo Provincial, con dependencia funcional del Ministerio de Economía, Obras y

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

Servicios Públicos, y tendrá su sede en la ciudad de Ushuaia y, a la fecha dicho organismo no fue creado, en virtud de lo cual, por aplicación del artículo 14 de la Ley nacional N° 23775, corresponde solicitar la valuación de los inmuebles de que se trate, al Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Con lo cual ninguna duda le queda a este Tribunal acerca de la suficiencia técnica que reviste en la materia el Tribunal de Tasaciones (...)".

Es importante destacar en relación a la valuación del Inmueble realizada por el Tribunal de Tasación, la leyenda transcrita al finalizar el informe formulado por el Tribunal, que dice: "**VALIDEZ DE LA TASACIÓN:** la tasación determina el valor vigente a la fecha consignada en la presente nota. Por aplicación del principio de temporalidad establecido en la Norma TTN 1.x. el valor puede sufrir modificaciones en el transcurso del tiempo. Su vigencia se encuentra supeditada a las variaciones que pudieran producirse en el mercado. A otra fecha resulta necesario solicitar nueva tasación".

En ese análisis y con relación al precio en Dólares Americanos establecido, esta Secretaría Legal se expidió en otras oportunidades a través del Informe Legal N°113/2014 Letra TCP-SL, señalando: "*Con relación a la previsión del precio en dólares, las únicas limitaciones que establece el Decreto provincial 674/2011, reglamentario de la Ley territorial N° 6, respecto de las cotizaciones en moneda extranjera, son relativas a ofertas que se produzcan en el marco de concursos de previos o licitaciones, las cuales deberán estar admitidas expresamente en los pliegos, circunstancias que no responden a esta situación particular, por tratarse de una contratación directa con exclusividad*".



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"

Si bien los lineamientos establecidos en el referido informe se aplican al caso de marras, puesto que también se trataría de una contratación directa y no habría impedimento normativo para que el oferente requiera su pago en el signo monetario estadounidense, es necesario aclarar que ese análisis no abarca cuestiones de conveniencia de ese proceder.

Por ello comparto la salvedad dispuesta por el Secretario Contable, C.P. Rafael Aníbal CHOREN que a fojas 136 asentó: *"Por ello, y no obstante su conversión a moneda extranjera del valor establecido, obtenido de esta forma una referencia mucho más estable, se advierte que dicha circunstancia, podría afectar el cálculo realizado en las presentes actuaciones"*.

Ahora bien, respecto del procedimiento a seguir en la contratación, el Subsecretario de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Economía, Dr. Nicolás Pablo GRAFFIGNA, indicó que se encontraría enmarcada en el artículo 18 inciso c) de la Ley provincial N° 1015 que dispone: *"Contratación Directa. La contratación directa es un procedimiento de selección simplificado, que sólo será procedente en los casos expresamente previstos a continuación. Dicha medida debe ser debidamente fundada y ponderada por la autoridad competente que la invoca. Podrá contratarse en forma directa con un proveedor seleccionado, de acuerdo a la reglamentación que se dicte al efecto, sólo en los siguientes casos: (...) c) para adquirir bienes o servicios cuya fabricación o propiedad sea exclusiva de quienes tengan privilegio para ello y no haya sustituto conveniente. Asimismo, cuando la operación requiera o se encuentre supeditada a la compatibilidad técnica o*

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

tecnológica de bienes o servicios existentes para el Estado. También procederá cuando razones de compatibilidad técnica o tecnológica permitan la entrega como parte de pago de bienes del Estado del mismo género que requieran actualizaciones, con la finalidad de proceder a su renovación y ampliación. La autoridad competente que invoque esta excepción deberá fundarse en informes técnicos que acrediten objetivamente la existencia de los supuestos que la habilitan”.

Para justificar el encuadramiento, el Subsecretario indicó: *“En cuanto a ello ha expresado el Dr. Rejtamn Farah, en su manual régimen de Contrataciones de la Administración Nacional (Abelendo Perrot 2010) al referirse a la Exclusividad y Especialidad (...) deben encontrarse reunidos ambos recaudos: la capacidad especial exclusiva de un proveedor y la imposibilidad de alcanzar el resultado o la finalidad prevista a través de otro contratista (...) Ahora bien en virtud de lo anteriormente indicado, y de las constancias obrantes en los presentes actuados se advierte que ambos requisitos se encuentran acreditados, por un lado, y respecto de la capacidad especial exclusiva de un proveedor, obra en autos la documentación de la cual surge la propiedad y titularidad del bien inmueble, y respecto del segundo requisito, se advierte que conforme fuere autorizado por la Legislatura Provincial, resulta imposible poder adquirir otro inmueble. En consecuencia la exclusividad quedaría a entender de este servicio jurídico acreditada”.*

Comparto el encuadramiento efectuado por el Subsecretario, atento a que la manda del artículo 2 de la Ley N° 1261 es específica -disponiendo que los recursos se afectarán a la compra del inmueble denominado 'Casino Ushuaia'- por lo que no cabría contratar con otro proveedor diferente a quien tenga la legítima



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"

titularidad del bien inmueble, lo que se encontraría parcialmente acreditado en principio mediante la copia escritura de dominio de fojas 99/104.

Esa copia sin concordar, retrataría la propiedad del inmueble a manos de la pretensa contratista a la fecha de su expedición, no en la actualidad y respecto de los gravámenes que pesan sobre la misma (embargos y cautelares). Además resultaría insuficiente para determinar la capacidad que tiene su titular de transmitir el bien, como así de no encontrarse afectado con inhibiciones a la fecha.

Por ello sería prudente que en estos casos específicos, donde la propia manda legal dispone la compra de un bien inmueble específico en particular, el autorizante cuente en el inicio de los trámites de contratación, con un informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia el cual además cumplirá la función parcial del Informe de Exclusividad.

Ello, sin perjuicio de que el escribano otorgante al momento de confeccionar la escritura traslativa de la propiedad para instrumentar la contratación, lo cotejará previamente mediante la solicitud de informes de las partes y en relación al inmueble -con el pertinente bloqueo registral- conforme lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley nacional N° 17.801 que en su parte pertinente reza: *"Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el*

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

estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas (...)”.

Continua el Subsecretario manifestando, que a los fines de cumplimentar la norma en relación a los informes técnicos que *“acrediten objetivamente la existencia de los supuestos que la habilitan”*, se encontraría cumplimentado con el Informe N° 581/2019 Letra: S.C.-M.J.G. del 14 de marzo de 2019 suscripto por el Secretario de Cultura (fs. 130/131), ello en razón de que éste es el especialista en la materia bajo análisis y la autoridad competente para acreditar objetivamente la existencia de los supuestos que habiliten la contratación bajo esta modalidad. Es decir, la necesidad, la exclusividad del inmueble y que éste es el único apto al efecto, en razón de las especiales características que posee.

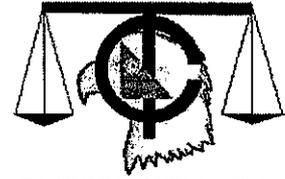
Si bien no concuerdo específicamente en la función que le asigna el Subsecretario al Informe N° 581/2019 suscripto por el Secretario de Cultura para este caso particular, puesto que la ley N° 1261 específicamente determina *ab initio* la compra de ese inmueble y no otro y su específica función, por lo que no se requeriría en principio y para el caso particular la justificación de la *“imposibilidad de alcanzar el resultado o la finalidad prevista a través de otro contratista”*, de la lectura del mismo se observa su importancia.

En efecto, en el referido Informe, la Autoridad en materia de Cultura de la Provincia destaca y analiza la importancia de la compra atento a la carencia actual de un espacio cultural en la ciudad de Ushuaia, como así pondera, la proyección del espacio enclavado en el centro de la ciudad, frente al monumento a Malvinas y apuntando directamente al Canal Beagle entre otras características.

150



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 definitiva, ésta contratación como se dijo, deberá realizarse conforme a la Ley provincial N° 1015 y su Decreto provincial N° 674/2011 y, en particular, tramitará como una contratación directa (art. 18 inciso c), ello con las modulaciones propias que este tipo de contratación amerite atento a tratarse de la compra de un bien inmueble específico *ab initio*.

Adentrándonos en otros aspectos diferentes al procedimiento elegido, que resulten relevantes a los fines de esta función de asesoramiento, considero prudente realizar una serie de salvedades.

En relación a la intervención de la Secretaria Legal y Técnica, en razón de lo dispuesto en la Ley provincial N° 1060, que en su artículo 10 establece como funciones de los Ministerios y Secretarios de Estados la de: "3. Refrendar y legalizar con su firma los actos de competencia de la Gobernadora" y "4. Elaborar proyectos de leyes y decretos originados en el Poder Ejecutivo, así como los reglamentos que deban dictarse para asegurar el cumplimiento de las leyes", y dada además la relevancia de la contratación, considero que en su debida oportunidad se le otorgue la intervención correspondiente.

Se advierte, que el Informe de Tasación acompañado a fojas 4/5 no cuenta con las firmas correspondientes (ni mención a firma digital alguna), razón por la que sería prudente que en su oportunidad se adjunten los originales o, en su defecto, copia certificada en la que se pueda visualizar las mismas.

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

Por otro lado, del análisis de las actuaciones se vislumbra que la matrícula indicada en la Ley provincial N°126, N° II-A-1274- no se correspondería en su totalidad con la actual del Inmueble sito en Maipú N°1255 de la ciudad de Ushuaia, ya que de la copia del testimonio de la escritura obrante a fojas 14 y siguientes de autos, se desprende que el 2 de noviembre de 2006 se realizó la unificación parcelaria de ese inmueble partiendo de dos matrículas: 1) Parcela 3-a, Macizo 65, Sección A y el inmueble matrícula II-A-942, 2) Parcela 2-a, Macizo 65, Sección A, resultado en definitiva la matrícula unificada II-A-10933 (fs. 24), designada como Sección A Macizo 65 parcela 3b.

Cabe manifestar sobre el documento de fojas 123/128, que no procedo a emitir opinión por tratarse de un proyecto del vendedor y, en definitiva, la escritura traslativa de dominio será realizada por la escribana interviniente.

En relación al análisis financiero de la operatoria debo señalar que la autorización del endeudamiento fue realizado por la Legislatura Provincial en el marco de sus competencias y, atento a que la operatoria constituye crédito público conforme al artículo 57 inciso d) de la Ley provincial N° 495, se otorgó participación al Contador General de la Provincia (fs. 43/44), conforme lo estipula el artículo 61 de la referida ley y en su carácter de Órgano Rector del Sistema de Crédito Público (art. 67 Ley N° 495), que sostuvo que la presente operación se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el artículo 15 de la Ley provincial N° 1191 (por ser el límite más bajo), por lo que en caso de modificar las pautas económicas del endeudamiento, se le deberá otorgar nueva participación al mismo, a más de las propias consideraciones que realizó la Secretaría Contable.

Más allá de lo reseñado en cuanto al cumplimiento de recaudos legales en materia financiera, esta Secretaría Legal entiende importante recordar la



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"

doctrina de la Procuración del Tesoro de la Nación, que en numerosos precedentes sostuvo: "(...) el dictamen legal de este Organismo Asesor no se pronuncia sobre aspectos técnicos, financieros o económicos, ni sobre la equidad o inequidad de las fórmulas contractuales o respecto de cuestiones de oportunidad, mérito o conveniencia, por ser ajenos a su competencia funcional (v. Dictámenes 206:218 y 237; 210:11 y 213:105)".

Para finalizar es importante recordar, que la presente intervención no tiene carácter vinculante, atento a ser formulada en el marco del artículo 2º inciso i) de la Ley provincial N° 50, reglamentada por la Resolución Plenaria N° 124/2016, como así también, que las presentes actuaciones no eximen del debido control que corresponda al tipo de contratación a realizar.

CONCLUSIÓN

Atento a lo analizado, elevo a Usted las presentes actuaciones con 151 fojas incluida la presente, para su análisis y continuidad del trámite.

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

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

