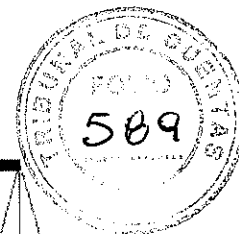




Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



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

Informe Legal N° 05/2019.

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

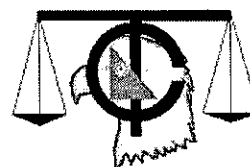
"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

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.

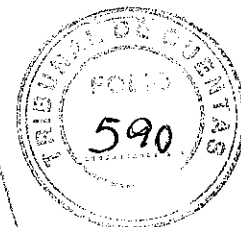
Esta evaluación del Área Técnica propugnada, deberá dar cuenta de la efectiva acreditación en los actuados a través de la documental y de los certificados de obra adunados, de los extremos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones al Locatario, que en el Punto 3) al enunciar las especificaciones técnicas 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



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR



"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 m2) restantes. Dicha de metros cuadrados setecientos treinta y ocho, (738 m2), 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 (...)"

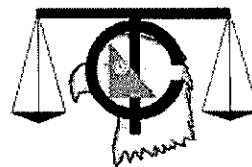
Por su parte, el Contrato de Locación en su cláusula primera expresó:
“(...) Las unidades funcionales mencionadas totalizan una superficie cubierta y sin terminar de aproximadamente tres mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (3262 m2), el avance de obra de las unidades funcionales motivos del 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 m2)

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

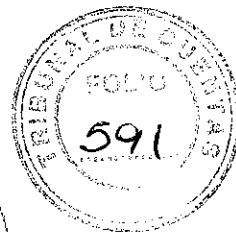
corresponden a la ampliación según el plano de modificación de obra en ejecución, donde se agregan a la planta baja como obra nueva, la cantidad de metros cuadrados doscientos cuarenta y dos con 22/100 (242,22 m²), y como espacios comunes, a saber y como ejemplo; las salidas de emergencia, sala de maquinas, 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 m²) restantes. Dicha superficie de menos metros setecientos treinta y ocho, (738 m²), 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 m²), 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



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR



"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"

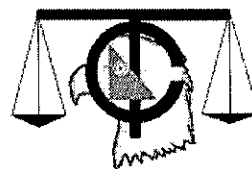
estadounidenses setecientos cincuenta (U\$ 750,00 x m²) por metro cuadrado, mientras que el metro cuadrado de obra nueva según plano de ampliación será de dólares estadounidenses un mil quinientos (U\$S 1500,00 x M²) por metro cuadrado, dejando establecido que el total de metros cuadrados informados en el presente anexo, son tres mil doscientos sesenta y dos con 22 décímetros cuadrados (3262,22 m²), de los cuales la cantidad de metros cuadrados doscientos cuarenta y dos con 22 décímetros cuadrados, (242,22 m²), corresponden a la obra nueva de ampliación y metros cuadrados cuatrocientos noventa y cinco con setenta y ocho décímetros cuadrados, (495,78 m²) corresponden reciclar los espacios comunes y dos mil quinientos veinticuatro metros cuadrados (2524 m²), 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”.

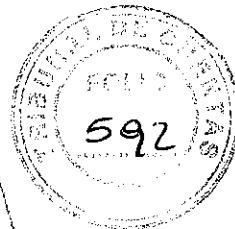
En base al Informe del Área Técnica sugerido y conforme a los elementos que se constaten que permanecen sin ser acreditados, sería procedente solicitar a la Ente Previsional Policial, un informe complementario que acredite el cumplimiento por parte de la Locataria de todas aquellas obras que no se encuentren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



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



TRIBUNAL DE CUENTAS DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA
E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR



"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 m² 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.

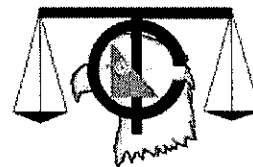
Por un carril diferenciado al cumplimiento contractual y en particular lo que fue motivo de consulta (fs. 578), debe traerse a colación lo solicitado por el propio Ente Previsional (que a la par traería luz a los cuestionamientos realizados mediante las observaciones 11.a 11.b y 11d.) que requirió que 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”.

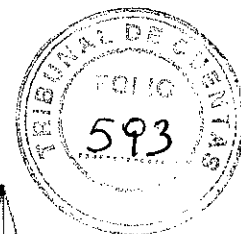
Luego, desde el Área Técnica del Tribunal se afirmó (fs. 488): *“Es decir que se controlan gastos ejecutados, no se realizan valuaciones de obras e inmuebles (...) en relación al pedido formulado por el Sr. Presidente de la Caja Compensadora entiendo que no corresponde y no es posible llevarlo a cabo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



Provincia de Tierra del Fuego, 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 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*”.

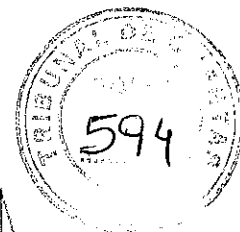
Descargo de la Gerencia de Asuntos Jurídicos (fs. 404/406): *En primer lugar adelanta que no es el área que debe proporcionar los descargos, sin embargo manifiesta que “... la intervención personal de la Sra. Sanchez, en el informe de pre adjudicación, lo hizo como Agente de esta Caja, no como Gerente*



Provincia de Tierra del Fuego, 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 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.-”**.

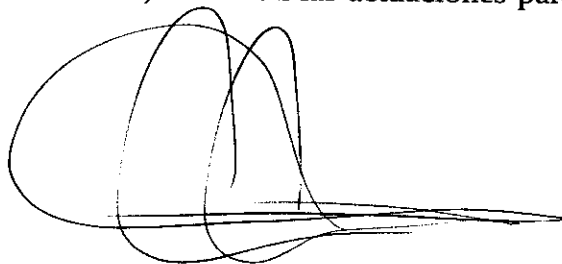
A raíz de ello y dada la importancia de este Informe, se sugiere intimar a la Caja Policial a su elaboración y presentación (previsto en el artículo 25 de la Ley provincial N° 834), que correspondería sea expedido por la Gerencia de Inversiones en el marco de sus funciones propias, en el cual se realice 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/e de la Secretaría Legal
Tribunal de Cuentas de la Provincia