



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° 113 /2019

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

Cde: Expte. US N° 1190/2018

Ushuaia, 03 de julio de 2019.

**SR. AUDITOR FISCAL A CARGO
DE LA SECRETARÍA CONTABLE
C.P. RAFAEL A. CHORÉN**

Viene a esta Secretaría Legal el expediente del corresponde, perteneciente al registro del Instituto Provincial de Regulación de Apuestas, caratulado "*S/ SOLICITUD DE CASINO CLUB: CIERRE SALA USHUAIA Y SUSPENSIÓN DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES*", a fin de tomar intervención, procediéndose a su análisis.

ANTECEDENTES

Las presentes actuaciones se iniciaron a partir de la presentación de la Nota registrada en el I.P.R.A. bajo el N° 744/2018, por la que la firma Casino Club S.A. solicitó al Presidente del Instituto de Regulación de Apuestas Provincial, Dr. Abel GALEANO, autorización para proceder al cierre del casino que funcionaba en la ciudad de Ushuaia, concedido en el marco de la Licitación Pública N° 2/2004.

Ello, por las razones allí aludidas (fs. 2/4).

Mediante la Nota N° 1482/2018, Letra: Presidencia del 28 de septiembre de 2018, se autorizó al cierre provisorio del Casino de la ciudad de Ushuaia por un plazo de tres (3) meses, a contar a partir del 30 de septiembre de 2018 (fojas 21).

Con posterioridad, la mencionada empresa solicitó al I.P.R.A. autorización para ceder su posición contractual por la Concesión otorgada, a la firma STATUS S.R.L. En tal ocasión se expresó que la cesión no comprendía la transferencia del personal, ni de ninguno de los locales (fs. 22).

Asimismo, se acompañó copia certificada del contrato de cesión (fs. 25/32). En su apartado segundo se estipuló: *“La Cedente declara y garantiza que: (...) 2.2.2. Posee los recursos financieros para hacer frente a las obligaciones que respecto del IPRA (canon) y terceros (pago de apuestas premiadas) resultan del Contrato de Concesión, como asimismo para el pago del precio de la cesión”*.

Luego, en su apartado sexto, se estableció que el objeto del contrato no implicaba la transmisión ni cesión (bajo cualquier carácter) de ningún inmueble o local comercial (punto 6.1.3).

En tal contexto, las actuaciones fueron remitidas a este Tribunal a fin de solicitar asesoramiento, emitiéndose el Dictamen Legal N° 15/2018, Letra: T.C.P.-A.L. del 27 de noviembre de 2018 (fs. 94/104), a cuyos términos me remito por razones de brevedad.

En consecuencia, se dictó la Resolución Plenaria N° 314/2018 (fs. 105/106) que compartió los términos del citado Dictamen y, por ende, resolvió:



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 2º.- Hacer saber al Presidente del I.P.R.A., Dr. Abel O. GALEANO que, en función del análisis realizado por este Organismo, la Cesión de la Posición Contractual resulta viable, siempre que cuente con la autorización expresa del I.P.R.A."

Por ello, el 30 de noviembre de 2018 se dictó la Resolución I.P.R.A. N° 1070/2018 (fs. 118/120), que autorizó la cesión de la posición contractual solicitada. En particular, en su artículo 6 se estableció: *"(...) Indicar que la firma STATUS S.R.L. deberá garantizar el cumplimiento íntegro de la oferta lúdica concesionada mediante Licitación Pública I.P.R.A. N.º 02/04, contrato de concesión y contratos de renegociación suscriptos, como también el íntegro pago del canon establecido (...)"*

Sin embargo, el 27 de diciembre de 2018 por Nota registrada en el I.P.R.A. bajo el N° 1057/2018 (fs. 133/134) el señor Demetrio Eduardo MARTINELLI, en carácter de apoderado de STATUS S.R.L., solicitó al Presidente del I.P.R.A. autorización para posponer el inicio de la actividad lúdica referente a los juegos de banca, cuya explotación obtuvo como consecuencia del contrato de cesión de la posición contractual de CASINO CLUB S.A. y unificar el canon de ambas concesiones en la suma de pesos un millón (\$ 1.000.000).

La petición se justificaría, conforme lo expuesto en el escrito, en las siguientes consideraciones:

“A raíz de la crisis general por la que atraviesa el País y que es de público conocimiento, la actividad económica ha sufrido una pronunciada caída, sin precedentes en los últimos quince (15) años.

Esta situación ha afectado también a la actividad del juego, y prueba de ello es la decisión de la empresa CASINO CLUB SA. de retirarse del mercado local, al advertir que la plaza no permitía el desarrollo rentable de su giro comercial.

La decisión adoptada por la referida firma llevó a sus directivos a contactarse con representantes de STATUS SRL para ofrecer la cesión de sus licencias obtenidas a través de la Licitación Pública respectiva, y la venta de los inmuebles e instalaciones donde desarrollaba sus actividades, siempre ad referendum de la aprobación del IPRA.

Dado que en la Ciudad de Río Grande mi representada se encuentra levantando un edificio de alrededor de 4.500 m2. cuyas características e importancia son conocidas por el Gobierno de la Provincia, mi conferente declinó el ofrecimiento de venta del edificio de Río Grande donde funcionaba el casino, teniendo en cuenta la inversión que se está llevando a cabo, en la que está previsto, entre otros objetivos, dotar al establecimiento actual de mayores comodidades.

Distinta fue la situación del edificio de Ushuaia, que estaba especialmente preparado para la inmediata puesta en marcha de la explotación de los juegos de banca que fueran cedidos, pero con posterioridad a las primeras tratativas las autoridades de CASINO CLUB S.A. hicieron saber a esta parte 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"

interés que había demostrado la Provincia en la adquisición del referido inmueble para satisfacer necesidades públicas, circunstancia que se comprendió y que llevó de inmediato a esta parte a desistir de la adquisición. Sin embargo, la empresa debe ahora avocarse a la construcción de un edificio acorde a las características especiales de la actividad, lo que insumirá tiempo y una muy importante inversión, en paralelo con la que se está realizando en Río Grande.

El análisis efectuado supra, implica la necesidad de que esa Autoridad otorgue a mi mandante un plazo no inferior a tres (3) años para contar con los locales apropiados para desarrollar los juegos de banca, sin perjuicio de poner en marcha los nuevos establecimientos si antes fuera posible. No ocurre en cambio lo mismo en lo atinente al funcionamiento de los slots, ya que los locales STATUS S.R.L. actualmente habilitados se encuentran en capacidad de satisfacer la demanda propia y la que eventualmente provenga de la aludida cesión.

(...) Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, mi mandante propone unificar los cánones derivados del contrato original de STATUS SRL y del de la posición cedida -teniendo en cuenta que se tratará de la misma actividad licitada por el Estado- a cuyo fin propone establecerlo en la suma PESOS UN MILLÓN (\$ 1.000.000), importe que incrementará el canon que actualmente abona mi mandante, y absorberá parte del correspondiente a la posición cedida, hasta tanto mi representada pueda usufructuar efectivamente los derechos de los que es cesionaria. De lo contrario, se vería en la difícil situación de tener que solventar un canon sin tener la posibilidad de desarrollar la actividad que debe generarlo y, a la vez, afrontar las ingentes inversiones necesarias para ello".

Por Nota I.P.R.A. N° 710/2019 del 17 de abril de 2019 (fs. 137) se requirió a la firma que se acreditaran fehacientemente los hechos invocados en la presentación, esto es, la caída de la actividad económica y el plazo necesario para el inicio, ejecución y finalización de las obras necesarias para la puesta en marcha de la explotación concedida.

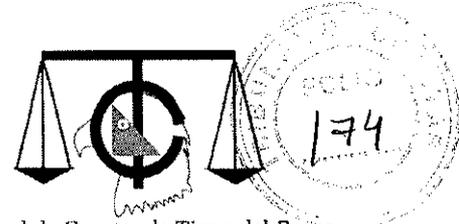
El 8 de marzo de 2019 (fs. 143/156), el concesionario presentó un Informe Técnico Económico-Financiero, en respuesta a lo solicitado. Respecto de la obra necesaria para iniciar la explotación informó sobre: *“(...) la complejidad que presenta establecer un plazo de inicio y finalización para la construcción de una obra arquitectónica de gran magnitud, toda vez que ésta se encuentra supeditada a diferentes autorizaciones tanto de los órganos municipales de contralor como de bomberos y demás organismos encargados de otorgar las habilitaciones necesarias para la misma, tanto para el inicio como para la continuidad de dicha obra.*

Es por ello que se solicita una suspensión de los plazos para iniciar la explotación de la oferta lúdica concesionada, pues además de la realización de la obra es necesaria la adquisición de las máquinas tragamonedas y de las mesas de paño, como también la contratación y capacitación de personal para desempeñarse con las mesas de paño (...)”.

En cuanto al pago del canon manifestó: *(...) En virtud del Informe Técnico Económico-Financiero que acompaña la presente en el cual se demuestra claramente una fuerte disminución en las utilidades obtenidas debido a una serie de políticas económicas aplicadas por el Gobierno Nacional y que han producido en el país un desequilibrio económico financiero que es de público y notorio*



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"

conocimiento, en donde se pasó de un dólar a dieciocho pesos con sesenta y cinco centavos (\$ 18,65) a un dólar de cuarenta y siete pesos (\$ 47) a la fecha (...).

Es por lo expuesto que solicito la suspensión del cien por ciento (100%) del canon de concesión por un plazo no inferior a cuarenta y ocho meses (...)"

A continuación, tomó intervención el Área de Asuntos Jurídicos del I.P.R.A., mediante el Informe A.L. I.P.R.A. N° 26/2019, en el que se analizó la presentación efectuada por STATUS S.R.L., manifestándose que: *"(...) la cesión se produjo hace escaso tiempo, en tal sentido, el cesionario empresa STATUS S.R.L. tenía conocimiento de las condiciones y oportunamente de las obligaciones que asumía a su cargo en tiempo inmediato. A más de ello, la experiencia en la actividad económica que ejerce hace muchos años, lo que ha sido en su momento valorada por el Instituto para autorizar la cesión de la posición contractual, por lo que en modo alguno puede soslayarse que conocía las obligaciones que debía cumplir y el estado actual de la economía del país como los ingresos y egresos devenidos de tal actividad.*

Ahora bien, sentado ello cabe analizar la presentación de la empresa, bajo el imperio del instituto de la imprevisión previsto en el art. 1091 del Código Civil y Comercial vigente, el cual permite compensar distorsiones significativas en la relación contractual derivadas de causas externas a los contratantes, extraordinarias e imprevisibles, y que no lleva a una reparación plena, sino que está dirigida a distribuir las mayores cargas derivadas de un acontecimiento imprevisible e irresistible (...).

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

De lo expuesto supra, entiendo que se encuentra acreditado fehacientemente la ruptura tanto de la ecuación económica como de la financiera tenida en vistas al momento de contratar, y con el objeto de evitar la promoción de un planteo judicial, entiendo que correspondería, salvo mejor criterio, suspender en un sesenta y cinco por ciento (65 %) el pago del canon correspondiente a la concesión otorgada como consecuencia del Contrato de Cesión de la posición contractual de CASINO CLUB S.A. Por un período de cuarenta y ocho meses con el objeto de restablecer la equidad y el equilibrio de la ecuación económica-financiera que se ha visto rota por circunstancias ajenas a ambas partes.

Respecto del porcentaje del canon que se sugiere suspender encuentra fundamento en la necesidad de que ambas partes compartan un equitativo esfuerzo en aras a la continuidad del contrato y que las arcas del organismo público no se vean afectadas severamente”.

En tal contexto, por Nota N° 1206/2019, Letra: Presidencia (fs. 168) las actuaciones fueron remitidas nuevamente a este Organismo de Control, a fin de solicitar intervención en torno a la petición realizada por la firma STATUS S.R.L.

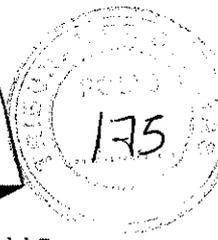
Así, por Nota Interna N° 1355/2019, Letra: T.C.P -S.C., el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Contable, C.P. Rafael A. CHORÉN, indicó que la consulta referiría al petitorio realizado por la empresa STATUS S.R.L. por el que se solicitó autorización para posponer el inicio de la explotación de los juegos de banca correspondiente a la posición contractual cedida por CASINO CLUB S.A. por un plazo mínimo de tres (3) años y la unificación de los cánones de sus



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"

concesiones en la suma de pesos un millón (\$ 1.000.000), hasta tanto pueda comenzar a explotar la concesión, solicitando la intervención de esta Secretaría Legal en cuanto a las cuestiones legales involucradas.

ANÁLISIS

Preliminarmente, corresponde aclarar que las actuaciones vienen a este Tribunal de Cuentas, a fin de brindar asesoramiento en el marco de la atribución conferida por el inciso i) del artículo 2º de la Ley provincial N° 50, conforme a la misma postura sentada ante una anterior remisión de las actuaciones (fs. 93).

En tal sentido, vale recordar que la Resolución Plenaria N° 124/2016 reglamentó el procedimiento de consultas e indicó con precisión las condiciones y requisitos necesarios para que este Organismo pueda brindar una respuesta circunstanciada y acabada de las requisitorias que se formulen.

En la solicitud de asesoramiento formulada mediante la Nota externa N° 1206/2019, Letra: Presidencia, no se advierte con claridad el alcance de la consulta realizada tal como lo requiere la citada reglamentación. No obstante, como lo expuso el Auditor Fiscal a cargo de la Secretaría Fiscal, C.P. Rafael A. CHORÉN, aquella giraría en torno a la posibilidad de otorgar autorización a la empresa STATUS S.R.L. para posponer el inicio de la explotación de los juegos de banca correspondiente a la posición contractual cedida por CASINO CLUB S.A. por un plazo mínimo de tres (3) años y la unificación de los cánones de sus concesiones en la suma de pesos un millón (\$ 1.000.000), hasta tanto pueda comenzar a explotar la concesión.

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

En tal contexto, corresponde señalar que la Ley provincial N° 88, establece: “ARTICULO 3°.- El Instituto Provincial de Regulación de Apuestas tendrá como objetivo principal la autorización, regulación, control, administración, explotación y demás actividades inherentes a los juegos de azar, mecánicos, electrónicos, electromecánicos, de habilidad o destreza, y de todas aquellas acciones que generen apuestas o que impliquen sorteos de premios u obsequios, por cualquier medio, forma o motivo, siendo la enumeración precedente de carácter enunciativo.

A tal efecto, podrá ejercer sus funciones en forma directa, como así también a través de concesiones o permisos a particulares, o con entidades nacionales, provinciales, interprovinciales o municipales.

(...) ARTICULO 9°.- El Presidente es el representante legal del Instituto y tendrá como funciones:

a) Aplicar y hacer cumplir esta Ley, su reglamentación, y toda norma vigente o que se dicte en el futuro que tenga relación con el objetivo del Instituto;

(...) p) fijar los cánones de las actividades a concesionar a terceros, así como las alícuotas por la autorización de rifas, bonos, bingos y sorteos de cualquier tipo;

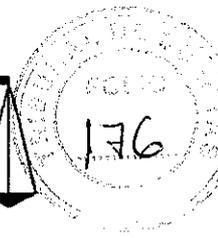
(...) u) disponer la caducidad o suspensión de concesiones o autorizaciones, quedando facultado para requerir el auxilio de la fuerza pública a



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"

efectos de cumplimentar las mismas y proceder a clausuras de locales ante violación o incumplimiento de las normas que regulen la actividad".

En atención a las facultades conferidas al Presidente del Instituto Provincial de Regulación de Apuestas mediante la citada normativa y, en concordancia con lo expuesto por la Secretaría Legal y Técnica a fojas 128, surgiría que aquél contaría en principio con competencia para resolver la petición formulada por la concesionaria, en tanto se trataría de la fijación de los cánones y la suspensión de la explotación de la concesión cedida en las presentes actuaciones (v. incisos p y u del artículo 9 de la Ley provincial N° 88), mas allá de la jurisdicción que deberá ostentar la eventual resolución con el resto del marco normativo.

Sentado lo anterior, corresponde abocarse al análisis de las peticiones formuladas por la concesionaria. Así, en relación a la solicitud de suspensión de la explotación, cabe en primer lugar indicar que de acuerdo al pliego de bases y condiciones de la Licitación Pública N° 2/2004 del I.P.R.A., el objeto del llamado consistió en otorgar la concesión oficial para la administración y explotación conjunta de dos salas de juegos de banca en las ciudades de Ushuaia y Río Grande (v. fs. 35).

En tal sentido, en el punto 27.11 del Anexo I de la Resolución I.P.R.A. 1627/2004, se estableció que: "(...) *El concesionario debe: (...) Explotar el servicio durante los 365 días del año, pudiéndose exceptuar, a pedido de la concesionaria, el 24 y el 31 de diciembre*".

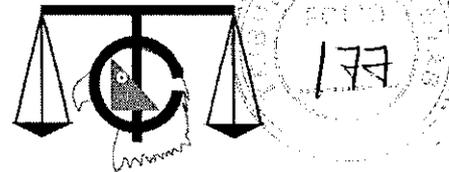
En consecuencia, en principio el adjudicatario estaría obligado a brindar la prestación en los términos acordados y su incumplimiento daría lugar a las sanciones previstas.

Sin embargo, no puede dejar de advertirse que en el segundo Acuerdo de Renegociación celebrado el 21 de septiembre de 2017 entre el I.P.R.A. y CASINO CLUB S.A., en el punto 2.1.1. se acordó que: “(...) *EL CONCESIONARIO deberá proceder al cierre definitivo de la Sala Tragamonedas que explota en la ciudad de Ushuaia dentro del plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la suscripción de la presente, debiendo reubicar al 100% (cien por ciento) del personal que actualmente se desempeña en la misma. Ello, atento a que el IPRA comparte la opinión del Poder Ejecutivo Provincial en cuanto a que existe un exceso de oferta lúdica en la Provincia de Tierra del Fuego y, al no ser un objetivo del INSTITUTO fomentar el incremento de la demanda del juego, se torna imprescindible promover el cierre de alguna de las salas de juegos de azar que funcionan actualmente en la provincia, como única forma de equilibrar dicho mercado*”.

A partir de tales premisas, cabría entender que la autoridad consultante podría razonablemente analizar la suspensión temporal de la obligación de explotación requerida al Concesionario por Pliego, ello en caso de considerar por ejemplo que continua el exceso de oferta lúdica a la actualidad y, por el otro, teniendo en cuenta la ausencia actual de un espacio físico disponible por parte del cesionario para desarrollar la actividad dadas las especiales características en que aconteció, conforme se tratará más adelante.



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"

No obstante, no se encuentra agregado a las presentes actuaciones un informe o análisis pormenorizado que permita justificar el plazo de cuarenta y ocho (48) meses de suspensión propuesto en el proyecto de acto administrativo acompañado a fojas 165/167. En particular, además, teniendo en cuenta que la solicitante requirió un plazo de treinta y seis (36) meses sin justificarlo tampoco.

En consecuencia, entendería prudente que la repartición de origen considere la posibilidad de otorgar un plazo de suspensión provisorio y razonable a la empresa, para permitirle la presentación de un plan de acción que determine el inmueble en el que realizará la explotación.

En caso que la concesionaria continúe con la intención de proceder a la construcción o adecuación de uno existente, correspondería que se acompañe un plan de obra y, en consecuencia, se indique el plazo de finalización para el inicio de la explotación, como fue requerido oportunamente en la Nota Externa N° 719/19. Ello, a los fines de analizar la razonabilidad de la propuesta particular.

Una vez producida dicha información, la autoridad podría analizar y definir en términos prudentes el plazo máximo de suspensión de la explotación solicitado y las consecuencias que ello acarrea, sobre la base de datos objetivos que den sustento a la decisión adoptada y, en definitiva, existan controles sobre el cumplimiento del concesionario en el plan propuesto.

En segundo lugar, en cuanto a la disminución o suspensión del pago del canon que debe abonar el concesionario en base a las estipulaciones contractuales, la peticionante fundamentó la necesidad de su suspensión o disminución en base a

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

la teoría de la imprevisión, toda vez que la crisis económica que atraviesa el país y la falta de un inmueble apto para la actividad, impediría el inicio de la explotación, afectarían su ecuación económica-financiera.

En tal sentido, adjuntó un Informe Técnico que según lo expuesto avalaría sus afirmaciones respecto de la baja de rentabilidad entre los períodos 2018/2019.

Sobre la teoría de la imprevisión se ha dicho que: “(...) es un instituto de justicia contractual destinado a abordar situaciones en las que el cumplimiento de una prestación convenida en un contrato se ha hecho excesivamente oneroso para alguna de sus partes, o para todas ellas, por razones ajenas a los contratantes.

Es de aplicación cuando un hecho sobreviniente, imprevisible y extraordinario coloca al deudor de una obligación de fuente contractual, ajeno a la producción de la circunstancia incidente, ante una gran dificultad para cumplir la prestación convenida, sin llegar a tornar ese cumplimiento imposible, lo que constituiría un caso fortuito, idóneo como tal para extinguir la obligación” (Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, Marisa Herrera -Directores- *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. 1a ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Infojus. 2015. Tomo III. Pág. 485).

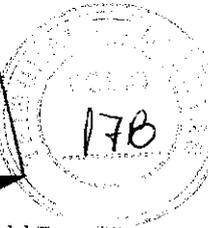
Al respecto, es menester señalar que el contrato de cesión entre CASINO CLUB S.A. y STATUS S.R.L. se celebró el 1º de noviembre de 2018. En esa fecha, la situación macroeconómica del país, así como la inestabilidad del valor de la moneda de curso legal, eran hechos de público y notorio conocimiento.



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"

Por otro lado, debería haber sido de conocimiento de la cesionaria la situación en que se encontraba la empresa cedente que explotaba la concesión y por ende los términos de rentabilidad de la explotación, que conforme a la certificación agregada a autos (fs. 5/14) arrojó pérdidas en los ejercicios 2017 y 2018, ello basado en la diligencia propia de todo hombre de negocios.

Asimismo, en el contrato de cesión, STATUS S.R.L. expresamente manifestó que contaba con los recursos financieros para hacer frente al pago del canon y aceptó que el convenio no implicaba la transmisión ni cesión bajo cualquier carácter de ningún inmueble o local comercial.

Sobre la primera de estas manifestaciones, se observa de la certificación contable acompañada (fs. 148/156), que si bien podría advertirse una baja de rentabilidad en la empresa STATUS S.R.L., la misma por sí sola no podría erigirse como una "*gran dificultad para cumplir la prestación convenida*" (en los términos de la Doctrina citada) sin brindarse mayores explicaciones, máxime si se comparan los resultados financieros de la mentada empresa con los acompañados por CASINO CLUB S.A. a fojas 5/14 -lapso durante el cual esta última empresa continuó la prestación-.

En cuanto a la ausencia de un espacio apto para la explotación, en la presentación del 27 de diciembre de 2018, la peticionante expresó que durante las tratativas para adquirir el inmueble donde desarrollaba la actividad CASINO CLUB S.A. en la ciudad de Ushuaia, fue anoticiada de la voluntad de la Provincia de adquirir el bien.

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

Sobre este punto, vale aclarar que mientras el contrato de cesión se realizó el 1° de noviembre de 2018, el interés estatal en la adquisición del inmueble se inició recién a partir de la presentación de una nota suscripta por tres habitantes de la ciudad de Ushuaia, el 9 de noviembre de 2018 y se formalizó a posterior, mediante la sanción de la Ley provincial N° 1261. Ello, conforme a los antecedentes obrantes en el expediente Letra: E.C. N° 23396/2018, que fueran analizados a través de la Resolución Plenaria N° 93/2019.

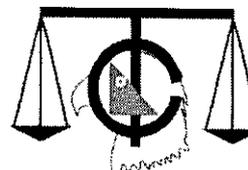
Así, la necesidad de adquirir o construir un inmueble para iniciar la explotación si bien no resultó un hecho imprevisible para STATUS S.R.L., puesto que en el contrato de cesión original deliberadamente no incluyó inmuebles, podría ser considerado sobreviniente al acuerdo celebrado en el marco de las presentes actuaciones que tuvo por objeto la cesión de la posición contractual. En tal contexto, el hecho de la Administración Pública provincial de promover la compra del inmueble perteneciente a CASINO CLUB S.A. se habría configurado en principio, en un obstáculo para que la cesionaria pudiera explotar la concesión en la ciudad de Ushuaia en forma inmediata.

En base a lo expuesto, no podría sostenerse que los acontecimientos expuestos por la firma para justificar el pedido de revisión del canon hayan resultado imprevisibles; requisito necesario para la aplicación de la teoría de la imprevisión.

En efecto, STATUS S.R.L. tenía conocimiento de las circunstancias antes descriptas al suscribir el contrato de cesión y decidió voluntariamente someterse a dichas condiciones.



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"

Entonces, entiendo que no se encontrarían reunidas las circunstancias sobre las cuales resultaría aplicable la teoría de la imprevisión y no cabría que la Provincia renuncie al cobro del canon previsto contractualmente.

Sin perjuicio de lo expuesto, de acuerdo a las manifestaciones vertidas en el escrito obrante a fojas 2/4, la concesión fue cedida por una sociedad que presentó déficits en dos (2) períodos consecutivos de su explotación y se vio en la presunta imposibilidad de continuarla.

A su vez, la merma en lo ingresos se corroboraría con el Informe Técnico presentado por STATUS S.R.L. que si bien refiere a la actividad correspondiente a otra concesión, demostraría una baja en la rentabilidad durante los últimos meses de esa actuación empresarial sobre el mismo rubro.

Por otra parte, aún cuando la falta del espacio físico necesario para la explotación de la concesión no haya sido imprevisible para la concesionaria por no ser prevista en el contrato de cesión de la posición contractual entre las empresas (fs. 22/31), no deja de ser cierto que el Poder Ejecutivo provincial formalizó su pretensión de adquirir el inmueble de CASINO CLUB S.A. con posterioridad al referido convenio; por lo que la cesionaria se vería obligada a proceder a la adquisición, locación o construcción de otra propiedad para tener un lugar habilitado para prestar el servicio lúdico concesionado, ello solo en el hipotético caso que el inmueble ya hubiese sido adquirido, cuestión que no surge probada en estos actuados.

Dicha circunstancia habría acaecido frente a cualquier eventual cesionario de la concesión de CASINO CLUB S.A., que se encontraría ante similar impedimento para el inicio inmediato de la explotación. En consecuencia, cabría advertir que la eventual solución que otorgue el I.P.R.A. a la peticionante, en tanto se funde en este hecho, no alteraría el principio de igualdad que rige toda contratación pública, en la medida que las decisiones adoptadas encuentren debida razonabilidad y proporcionalidad a las constancias de estos actuados.

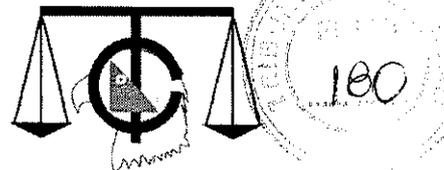
Por ello, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso aquí expuestas, la autoridad consultante sin renunciar al cobro del canon previsto podría analizar razonablemente en base a informes técnicos que así lo aborden, la posibilidad de habilitar a la empresa a diferir parcialmente su pago como fue propuesto en el acto administrativo traído a análisis, durante un lapso que debiera coincidir con el necesario para el inicio de la explotación y con aplicación de los correspondientes intereses que permitan evitar la desactualización de las sumas adeudadas.

En ese andarivel y con basamento en los Informes Técnicos así lo corroboren, se podría permitir a la empresa contar parcialmente con los recursos para afrontar la inversión necesaria para la preparación del inmueble, sin dañar el patrimonio estatal y siempre en la medida de la estricta necesidad por parte de la beneficiada.

El acto que se dicte debería establecer claramente que el Ente no renuncia al cobro del canon sino sólo permite su diferimiento, supeditado a un plan concreto de obra a los fines de dotar al concesionario de un inmueble apto, conforme a los requerimientos previstos en el Pliego de Bases y Condiciones y 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"

reglamentación vigente, estableciendo por último, una forma de pago del canon diferido y, principalmente, aquellas condiciones particulares en relación al incumplimiento y sus consecuencias.

Por otro lado, el Organismo consultante debería exigir a la empresa las garantías necesarias para el eventual cobro mediante aquellos instrumentos que resulten idóneos a esos fines (vgr. caución bancaria, pérdida de esta u otras concesiones).

Desde otra perspectiva, el porcentaje del canon que eventualmente se permita diferir, deberá encontrarse justificado en los Informes Técnicos que lo calculen y determinen con especial consideración de la finalidad de dotar al concesionario de un inmueble apto para la explotación, evitando otorgarle beneficios injustificados por desproporcionados o innecesarios.

Por último, con anterioridad a la emisión del acto administrativo que resuelva el reclamo de la concesionaria, el I.P.R.A. deberá realizar un análisis económico y financiero del impacto que la decisión adoptada conlleve en sus arcas, a los fines de constatar su inocuidad o evaluar las medidas necesarias para dar solución a sus consecuencias, atento a la previsible disminución de los ingresos.

CONCLUSIÓN

A partir de las consideraciones vertidas y en base a las competencias otorgadas por el artículo 9 de la Ley provincial N° 88, el Presidente del I.P.R.A.

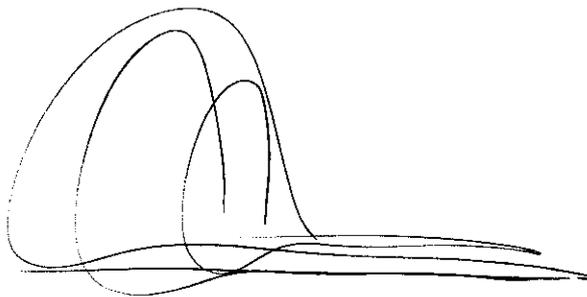
"Las Islas Malvinas, Georgias, Sandwich del Sur son y serán Argentinas"

podría previo análisis de la razonabilidad de la medida y en forma fundada, debiendo acreditar previamente el peticionario la efectiva compra por parte del Poder Ejecutivo del Inmueble en cuestión, autorizar la suspensión que fuera requerida por STATUS S.R.L. de la explotación de la concesión otorgada en la Licitación Pública N° 2/2004 para la ciudad de Ushuaia.

En cuanto a la modificación del canon previsto contractualmente, entiendo que dada las especiales circunstancias observadas en el presente expediente administrativo y analizadas en el apartado precedente, la autoridad podría analizar y fundamentar con base en Informes Técnicos que lo justifiquen, el diferimiento del pago del canon con los respectivos intereses, en orden a permitir a la concesionaria la adecuación de un lugar físico a los fines de iniciar la explotación de la concesión cedida, conforme fue abordado en el acápite Análisis y los parámetros allí expuestos.

Ello, sin perjuicio de requerir a la empresa las garantías necesarias que afiancen el pago del canon diferido y sus correspondientes intereses, mediante los instrumentos idóneos a tal fin. El cumplimiento de tales parámetros permitirá prevenir toda afectación al erario provincial.

En virtud de lo expuesto, remito a usted las presentes actuaciones para la prosecución del trámite.



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