



Río Grande, 15 de Julio de 2.015.

**Visto:**

El Expediente T.C.M. N° 11/2015 caratulado: "Llamado a licitación del inmueble del T.C.M."

**Considerando:**

Que, a fs. 1 obra nota de la Sra. Directora de Administración de este Tribunal de Cuentas mediante la cual informa a Presidencia que el próximo 31 de Julio del corriente se vence el contrato de alquiler del inmueble en donde funciona este organismo y, dado que ya se hizo uso de la prórroga que preveía el contrato, se solicita autorización para llevar adelante las actuaciones relacionadas con el llamado a Licitación.

Que, a fs. 16 luce la Resolución T.C.M. N° 060/2015 de fecha 8 de abril de 2015 mediante la cual se aprueba el pliego de bases y condiciones correspondiente a la Licitación Pública N° 1/2015 y se autoriza el llamado a Licitación Pública referente a la locación de un inmueble en la ciudad de Río Grande con destino a sede de este Tribunal de Cuentas.

Que, a fs. 18/23 se encuentra adunado el Pliego de Bases y Condiciones aprobado por la Resolución mencionada en el párrafo anterior.

Que, a fs. 34/78 se encuentran los ejemplares de distintos medios gráficos en los cuales se publicó el llamado a Licitación entre los días 15 y 21 de Abril, junto con los comprobantes de pago de las mismas.

Que, a fs. 79 luce la Resolución T.C.M. N° 104/2015 de fecha 2 de Junio del corriente mediante la cual se designa la Comisión de Pre Adjudicación y Apertura.

Que, a fs. 84/193 se aduna la documentación presentada por el único oferente en la Licitación.

Que, a fs. 196/197 obra Dictamen Jurídico N° 01/15 de la Fiscalía Legal.

Que, en primera instancia debemos determinar si se ha cumplido con la publicidad que para este tipo de actos indica la Ley Territorial N° 6.

Que, dicho cuerpo legal, en su art. 30°, dispone: "**Los llamados a licitación pública o remates se publicarán durante cinco (5) días como mínimo en el Boletín Oficial, sin perjuicio de otros medios que se consideren convenientes para asegurar la publicidad del acto. Las publicaciones se harán con una anticipación mínima de quince (15) días a la fecha de apertura a contar desde la última publicación, o con treinta (30) días si deben difundirse en el exterior. Excepcionalmente, este término podrá ser reducido cuando la urgencia o interés del servicio así lo requiera pero en ningún caso podrá ser inferior a cinco (5) o diez (10) días, según se trate del país o del exterior, respectivamente, debiendo constar los motivos en el acto administrativo que disponga el llamado.**".

Que, de las constancias enumeradas en el Expediente sólo obran publicaciones realizadas por distintos medios gráficos que tiene carácter facultativo para el organismo licitante.



Que, debido a que en el expediente de marras no obran las constancias de publicaciones en el Boletín Oficial ha sido necesario compulsar los ejemplares que se encuentran en poder de la Fiscalía Legal y se desprende que solo se ha publicado el llamado a Licitación en el N° 515 de fecha 15 de abril de 2015.

Que, advertida la falta de publicidad en el boletín oficial de acuerdo a lo que la norma transcripta ordena debemos determinar cuáles son las consecuencias de ello.

Que, entendiendo a la Licitación Pública como un procedimiento administrativo, mediante el cual el Estado elige a su co-contratante, la doctrina ha dicho que tiene sus propios principios además de participar de aquellos que informan a todos los procedimientos administrativos, siendo estos principios propios la igualdad, la concurrencia y la publicidad.

Que, la doctrina ha dicho puntualmente sobre la publicidad: *"...También este principio es de raíz constitucional, porque la publicidad de los actos de los funcionarios públicos es una de las características de la forma republicana de gobierno, adoptada por el art. 1° de la Ley Fundamental. El carácter público del procedimiento licitatorio no solo permitirá la afluencia de interesados, con lo que se potenciara la concurrencia, sino que, además, asegurara la corrección en el trámite, porque estando a la vista la actuación de los funcionarios intervinientes, tal situación los conducirá a extremar el celo en la rectitud de sus actos, para evitar la responsabilidad que un obrar negligente o, aun doloso, les pueda deparar..."* (Comadira, Julio Rodolfo, "Contratos Administrativos", Cap. XI, Pag. 298, Jornadas Organizadas por la Universidad Austral, Buenos Aires, 2000).

Que, la inobservancia de estos principios acarrea la invalidez de lo actuado, debido a que nos encontramos ante un vicio grave en el procedimiento y de acuerdo a la Ley de Procedimiento Administrativo N° 141 la sanción es la de la nulidad absoluta del acto viciado por el juego de los arts. 99° ("...son requisitos esenciales del acto administrativo: d) antes de su emisión deben cumplirse los procedimientos esenciales y sustanciales previstos y los que resulten implícitos del ordenamiento jurídico...") y 109° ("...será nulo de nulidad absoluta el acto que hubiere sido dictado con: c) violación absoluta del procedimiento legal...") de dicha ley provincial.

Que, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en oportunidad de pronunciarse sobre casos análogos, ha dicho que: *"Que la prueba de la existencia de un contrato administrativo se halla íntimamente vinculada a la forma en que dicho contrato queda legalmente perfeccionado. Cuando la legislación aplicable exige una forma específica para la conclusión de un determinado contrato, dicha forma debe ser respetada pues se trata de un requisito esencial de su existencia. Esta condición, que se impone ante las modalidades propias del derecho administrativo, concuerda con el principio general también vigente en derecho privado en cuanto establece que los contratos que tengan una forma determinada por las leyes no se juzgarán probados si no estuvieren en la forma prescripta (arts. 975 y 1191 del CCiv.) ("Mas Consultores de Empresas s.a. c/ Provincia de Santiago del Estero s/ Cobro de Pesos" 1/06/2000).*

Que, por tanto, se considera pertinente dejar sin efecto el llamado a licitación que se efectuara mediante la Resolución T.C.M. N° 060/2015.



Que, debemos considerar cuales son los pasos a seguir a los efectos de garantizar la continuidad en el funcionamiento de este Organismo de Control teniendo en cuenta el plazo de vencimiento del contrato de locación vigente (31/07/15) y que el mismo no permite una nueva prórroga debemos determinar si es posible iniciar un nuevo proceso licitatorio.

Que, resulta oportuno, nuevamente, traer a colación el art. 30° de la Ley Territorial N° 6 en cuanto a los plazos que exige entre las publicaciones que deben realizarse, advirtiendo, además, que el Boletín Oficial del Municipio de Río Grande es publicado con una periodicidad de quince días entre una publicación y otra. A esto último hay que adicionarle los plazos que llevan la presentación de ofertas, el plazo para oponerse a la Pre-adjudicación y el que tienen los oferentes para impugnar la adjudicación.

Que, no resulta necesario efectuar un cálculo detallado de los días que demoraría la conclusión de un nuevo proceso licitatorio para llegar a la conclusión de que de ninguna manera podría finalizarse el mismo antes del 31 de Julio del año en curso. Arribando a esta conclusión debemos observar cuales son las soluciones que brinda la normativa vigente para estos supuestos de hecho.

Que, el art. 26° de la Ley Territorial de Contabilidad, luego de que el art. 25° del mismo cuerpo legal proclamara que la regla general para las contrataciones es la de la Licitación Pública, establece las excepciones a dicha regla general y en su inc. 3 apartado "c" indica que procede la Contratación Directa cuando: ***"...medién probadas razones de urgencia, o caso fortuito, no previsibles, o no sea posible la licitación o el remate público, o su realización resienta seriamente el servicio..."*** (la negrita y el subrayado nos pertenecen).

Que, así las cosas, nos encontramos ante una imposibilidad de hecho de llevar a cabo la Licitación Pública y por tanto incursos en la causal de excepción que habilitaría la contratación directa, ya que, como ha sido determinado con anterioridad, el tiempo que irroge el procedimiento licitatorio no permitirá satisfacer el interés público comprometido, que no es otro que la garantía de control que este Tribunal de Cuentas debe brindar con su funcionamiento.

Que, arribar a la fecha de extinción del contrato de locación del inmueble donde funciona este Tribunal sin haber resuelto la continuidad en el mismo, o la contratación de otro inmueble, implicará tener que desalojar el edificio, con el grave perjuicio al desarrollo de las tareas de este Tribunal.

Que, el funcionamiento de este Tribunal, que se encuentra regido por la Carta Orgánica Municipal y las Ordenanzas 2493 y 2912 además del Reglamento Interno del Cuerpo, se encuentra sujeto a plazos para ejercer su competencia que resultan improrrogables por lo que cumplidos impiden la actuación de este Tribunal.

Que, asimismo, al momento de proceder a la contratación del nuevo inmueble, deberá evaluarse el costo que irrogaría la adecuación de un local a las necesidades de funcionamiento de este Tribunal, así como el valor que pueda tener en plaza un inmueble de similares características, costo que implicaría la realización de la mudanza y todo otro gasto que pueda acarrear el traslado.

Que, en ese marco, mediante Notas N° 148/2015, N° 149/2015 y N° 150/2015 la Dirección de Administración, solicitó valuación locataria a Inmobiliaria Tierra del Fuego, Inmobiliaria Austral e Inmobiliaria Prinos & Seguros, del inmueble que ocupa actualmente este Tribunal a los efectos de determinar un valor razonable a pagar por el alquiler del mismo.



Que, a los efectos de garantizar una mayor concurrencia, mediante Notas N° 151/2015, N° 152/2015, N° 153/2015, N° 154/2015, N° 155/2015 y N° 156/2015 solicitó cotización locataria a seis (6) inmobiliarias de la ciudad: Soluciones Inmobiliaria, Valdes Inmobiliaria, Gea Emprendimientos Inmobiliarios, Inmobiliaria Tierra del Fuego, Inmobiliaria Austral e Inmobiliaria Prinos & Seguros; éstas últimas con plazo de recepción límite el día 14 de Julio a las 14 hs.

Que, los referidos pedidos de valuación y cotización se realizaron conforme las siguientes características: PLAZO: dos años con opción a prórroga por un año más; UBICACIÓN: dentro de la "Zona Microcentro" según el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Río Grande, con fachada principal sobre la vía pública y fácil acceso para el público en general; COMODIDADES: Una superficie de 300 m<sup>2</sup> desarrollados 2 (dos) niveles; capacidad para 30 (treinta) personas, con 3 (tres) oficinas principales y 4 (cuatro) áreas administrativas generales; con 4 (cuatro) oficinas individuales con tabiques divisorios completos de cielorraso a piso, con cerraduras en perfecto estado; núcleos sanitarios para ambos sexos, con 1 (un) inodoro, 1 (un) lavabos por sexo y 1 (un) mingitorio en el sanitario de caballeros, en buen estado de conservación; cocina / office con pileta de cocina, instalación de agua fría y caliente, gas y disponibilidad para la ubicación de una heladera grande; sala de reuniones, con una superficie de 24 m<sup>2</sup> (veinticuatro metros cuadrados); patio para que funcione el área de fumadores; sistema de calefacción por radiadores; provisión de agua caliente con termotanques instalados, en buen estado; iluminación artificial y tomas corriente acorde al uso de oficinas.

Que, a fs. 207/209, obra respuesta de Inmobiliaria Tierra del Fuego a la Nota N° 148/2015 Letra: T.C.M. (D.A.) adjuntando valuación locataria, cuyo monto asciende a la suma de pesos sesenta mil con 00/100 (\$60.000,00) mensuales.

Que, a fs. 210/211, obra respuesta de Inmobiliaria Austral a la Nota N° 149/2015 Letra: T.C.M. (D.A.), indicando que el valor locativo estimado asciende a la suma de pesos cincuenta y cinco mil con 00/100 (\$55.000,00).

Que, las Notas N° 150/2015, N° 151/2015, N° 152/2015, N° 153/2015, N° 154/2015, N° 155/2015 y N° 156/2015 Letra T.C.M. (D.A.) no fueron respondidas por las inmobiliarias.

Que, habiendo realizado publicaciones en tres (3) medios gráficos de nuestra ciudad durante cinco (5) días, publicado en la página de internet de este Tribunal y solicitado cotizaciones a 6 inmobiliarias de esta ciudad, sólo se recibió la oferta del Sr. ANDINO.

Que, a fs. 171 del Expediente T.C.M. N° 11/2015: "Llamado a licitación del inmueble del TCM", obra oferta del Sr. Carlos Ernesto ANDINO, considerando un plazo de dos (2) años con una prórroga de un (1) año; que establece por pago anticipado: "1°) Precio de los alquileres correspondientes al primer semestre del contrato, pesos doscientos ochenta y ocho mil (\$288.000); 2°) Precio de los alquileres correspondientes al segundo y tercer semestre del contrato, pesos seiscientos ochenta y ocho mil quinientos (\$688.500); 3°) Precio de los alquileres correspondientes al cuarto semestre del contrato, pesos cuatrocientos diez mil sesenta y cuatro (\$410.064)".

Que, desagregando la oferta de referencia se desprende que la suma mensual a pagar por el alquiler del inmueble ofrecido, donde actualmente funciona el Tribunal de Cuentas Municipal, asciende a pesos cuarenta y ocho mil con 00/100 (\$48.000,00) para el primer semestre de contrato, siendo



considerablemente más económica que las tasaciones presentadas a fs. 207/209 por Inmobiliaria Tierra del Fuego y a fs. 210/211 por Inmobiliaria Austral.

Que, considerando que la oferta más económica es la presentada por el Sr. Carlos Ernesto ANDINO, D.N.I. N° 11.810.832, resulta oportuno y conveniente resolver la contratación directa respecto del inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Espora 523 de esta ciudad.

Que, mediante Resolución T.C.M. N° 103/2015 se adhirió al Art. 1° de la Acordada N° 039/2015 del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Tierra del Fuego que fijó el periodo de la feria de invierno desde el día 13 de Julio hasta el día 24 de Julio de 2015, inclusive.

Que, a los efectos del dictado de la presente se considera necesario habilitar la feria dispuesta mediante Resolución T.C.M. N° 103/2015.

Que, los suscriptos se encuentran facultados para el dictado del presente acto administrativo de acuerdo a la Carta Orgánica Municipal, el Reglamento Interno del Tribunal de Cuentas aprobado por Resolución T.C.M. N° 107/2011 y las Resoluciones del C.D. N° 08/2014 y 016/2014.

Por ello:

**EL TRIBUNAL DE CUENTAS MUNICIPAL  
RESUELVE**

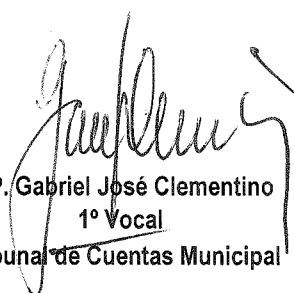
**ARTICULO 1°.- HABILITAR LA FERIA** dispuesta mediante Resolución T.C.M. N° 103/2015, a los efectos de dictar el presente acto.


**ARTICULO 2°.- DEJAR** sin efecto el llamado a Licitación Pública efectuado mediante la Resolución T.C.M. N° 60/2015, referida a la contratación de un inmueble bajo la figura de locación, el cual sería destinado a la sede del Tribunal de Cuentas Municipal, por los motivos señalados en los considerandos.

**ARTICULO 3°.- AUTORIZAR** la contratación directa con el Sr. Carlos Ernesto ANDINO, D.N.I. N° 11.810.832, en el marco del art. 26, inc. 3 apartado "c" de la Ley Territorial de Contabilidad N° 6, por los motivos señalados en los considerandos.

**ARTICULO 4°.- REGISTRAR.** Comunicar, Notificar al único oferente, publicar y cumplido, archivar.

**RESOLUCIÓN T.C.M. N° 144/2015**

  
C.P. Gabriel José Clementino  
1° Vocal  
Tribunal de Cuentas Municipal

  
C.P. Leonardo Ariel Gómez  
2° Vocal  
Tribunal de Cuentas Municipal

  
Abogada Daniela Carina Salinas  
Presidente  
Tribunal de Cuentas Municipal

