

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO
SUR

LEGISLADORES

Nº **212** PERÍODO LEGISLATIVO **2004**

EXTRACTO P.E.P. MENSAJE Nº 04/04; SOLICITANDO AUTORIZACIÓN Y BRINDAR RATIFICACIÓN A LA ADJUDICACIÓN EN VENTA DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA PCIA., NOMENCLATURA CATASTRAL DEPARTAMENTO USHUAIA, PARCELA 23, SECCIÓN RURAL, MATRÍCULA II-B-23, EFECTUADO POR EL P.E.P. SEGÚN DECRETOS PCIALES. Nº2118/03 Y 2826/03

Entró en la Sesión TRATAMIENTO DE URGENCIA

Girado a la Comisión 2 Y 3 LEY SANCIONADA POR ART. 111
Nº:

Orden del día Nº:

TRATAMIENTO
DE URGENCIA

1904 - 2004 Centenario de la Presencia Argentina Ininterrumpida en el Pector Antártico



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

PODER LEGISLATIVO
PRESIDENCIA
Nº 622
02.06.04
HORA 14:00
FIRMA [Firma]

PODER LEGISLATIVO
PRESIDENCIA
02.06.04
15:00
Nº 212



MENSAJE Nº 004

31 MAYO 2004

USHUAIA,

SR. PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de remitir el proyecto de ley adjunto, mediante el cual se solicita a ese Poder del Estado Provincial, la ratificación expresa prevista en el artículo 46 de la ley territorial nº 6, cuyo texto expresamente establece:

“Artículo 46.- Los bienes inmuebles del Territorio no podrán enajenarse ni gravarse en forma alguna sin expresa disposición de Ley que, al mismo tiempo, deberá indicar el destino de su producido, en cuyo defecto, pasará a integrar el conjunto de recursos aplicados a la financiación general del Presupuesto.”

La ratificación se solicita respecto del inmueble identificado como Departamento Ushuaia, Sección Rural, Parcela 23, de propiedad de la Provincia, en el cual se encuentra asentada la denominada “Hostería Kaikén”.

Por Resolución del Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos nº 218/03, de fecha 11 de abril de 2003, que en copia certificada se acompaña, se resolvió autorizar el llamado a Licitación Pública, referente a la venta de los inmuebles Hotel Los Yaganes y Hostería Kaikén.

En fecha 30 de octubre de 2003, el Poder Ejecutivo Provincial dictó el Decreto nº 2118/03, en el cual, por artículo 1º, se dispuso “Declarar desierta, de la Licitación Pública Nº 06/03, la venta del inmueble “Hotel Los Yaganes” por no haberse recibido ofertas”.

El artículo 2º de dicho acto resolutivo, luego modificado por Decreto Nº 2826/03 dispuso: “Adjudíquese en venta el inmueble “Hostería Kaikén” ubicado en Ruta Nacional Nº 3 – Sección Rural – Parcela 23, al Sr. Mario Raúl Borghi, DNI Nº 11.451.557, en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA (U\$S 296.740), pagaderos el CINCUENTA POR CIENTO (50%) al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio, con derecho real de hipoteca a favor de la Provincia de Tierra del Fuego en virtud de la financiación emergente; y el resto en VEINTICUATRO CUOTAS IGUALES Y CONSECUTIVAS, a mes adelantado, con un interés a tasa Libor

[Firma manuscrita]



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

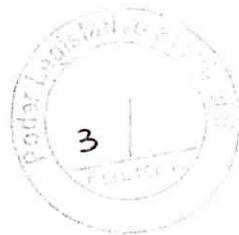
mejorada en un dos por ciento anual; con un año de gracia sobre el capital, debiendo abonar en dicho lapso, un interés sobre el saldo de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA (U\$S 148.370,00) igual a la tasa Libor mejorado en un dos por ciento anual, pagadero proporcionalmente a mes adelantado. En un todo de acuerdo con la Licitación Pública N° 06/03, registro de la Administración Central".

En fecha 2 de diciembre de 2003, se otorgó la custodia del inmueble a quien resultara su adjudicatario, Sr. Mario Borgui, según obra en actuación notarial de certificación de firmas, pasada por ante la Escribanía General del Gobierno.

Con carácter previo al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y constitución de hipoteca a favor del Estado Provincial, la Escribanía General de la Gobernación solicitó la intervención de la Secretaría Legal y Técnica, siendo que el servicio jurídico permanente se exployó suficientemente sobre el procedimiento llevado a cabo, emitiendo el Dictamen S.L. y T. N° 481/04, el que en copia certificada también se acompaña.

... Sin perjuicio de lo que, en los autos, se han producido en la pieza jurisdiccional, que dan andamiaje y justifican el presente proyecto de ley:

"EN CUANTO AL RESTANTE REQUISITO QUE TAMBIÉN EXIGE DICHO CUERPO NORMATIVO COMO REGULACIÓN ESPECÍFICA EN LA



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

ALEGAR SU PROPIA TORPEZA, POR LO TANTO EN LA MEDIDA EN QUE SEA POSIBLE DEBE SANEAR LA INVALIDEZ DEL ACTO, PROCURANDO RESTITUIR LA LEGALIDAD DEL MISMO; ELLO SUMADO A QUE ATENTO EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA EL EXPEDIENTE Y LA PARTICIPACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL AVALANDO EL PROCEDIMIENTO; ACUDIENDO A LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO PRIVADO EN MATERIA DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, LA QUE SÓLO SE PERFECCIONA CON LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO, ENTENDEMOS QUE EN ESTA INSTANCIA Y PREVIO A CONCLUIR CON LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, CORRESPONDE SUBSANAR EL VICIO, REMITIENDO LAS ACTUACIONES A LA LEGISLATURA A EFECTOS DE QUE SE EXPIDA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 46 DE LA LEY TERRITORIAL N° 6."

Asimismo, en razón de la urgencia que el caso amerita por cuanto se encuentra pendiente, justamente la escritura pública pertinente, se remite el presente proyecto en los términos del artículo 111° de la Constitución de la Provincia.

Se adjuntan al presente: copias certificadas de los Decretos Provinciales N° 2118/2003 y 2826/2003, y copia certificada del Dictamen S.L. y T. N° 481/2004.

Saludo a Ud. atentamente.

Mario Jorge Colaza
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

AL SEÑOR
PRESIDENTE DE LA
LEGISLATURA PROVINCIAL

Dn. Hugo O. COCCARO

S/D.-



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

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1º: Prestar autorización en los términos del artículo 46 de la ley territorial 6, y brindar ratificación a la adjudicación en venta del inmueble de propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, nomenclatura catastral Departamento Ushuaia, Parcela 23, Sección Rural, matrícula II – B- 23 efectuada por el Poder Ejecutivo Provincial conforme a los Decretos Provinciales N° 2118/2003 y 2826/2003.

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.

Mario Jorge Colazo
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur



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

USHUAIA,

30 OCT. 2003

VISTO: el Expediente N° 8566/02 del registro de esta Gobernación; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita la venta de los inmuebles "Hotel Los Yaganes" y "Hostería Kaiken".

Que mediante Resolución M.E.O.y S.P. N° 268/03 se autorizó el llamado a Licitación Pública.

Que a fs 188 obra acta de apertura de la Licitación Pública N° 06/03.

Que vista y analizada la única oferta recibida, sería procedente declarar desierta la venta del inmueble "Hotel Los Yaganes" por no haberse recibido ofertas, y adjudicar en venta al Dr. Mario BORGHI el inmueble Hostería Kaikén, por ajustarse a lo solicitado en el pliego licitatorio, según Acta de Preadjudicación obrante a fojas 254.

Que la presente contratación se encuadra dentro de lo establecido en la Ley de Contabilidad Territorial N° 06 - Capítulo II - Título III - artículo 25°- y Decreto Provincial N° 1289/02 .

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado del presente instrumento legal en virtud de lo dispuesto por el artículo 135° de la Constitución Provincial.

Por ello:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
D E C R E T A

ARTICULO 1°.- Declarar desierta, de la Licitación Pública N° 06/03, la venta del inmueble "Hotel Los Yaganes" por no haberse recibido ofertas.

ARTICULO 2°.- Adjudicar en venta el inmueble "Hostería Kaikén" ubicado en Ruta Nacional N° 3 - Sección Rural - Parcela 23, al Dr. Mario BORGHI, DNI 11.451.557 por la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA (US\$ 296.740,00), de la Licitación Pública N° 06/03.

ARTICULO 3°.- Autorizar al Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos a formalizar el contrato correspondiente ajustándose el mismo a las exigencias del pliego de bases y condiciones.

ARTICULO 4°.- Comunicar, dar al Boletín Oficial de la Provincia y archivar.-

DECRETO N° 2118

Hector Gaspar Cardozo
Ministro de Economía
Obras y Servicios Públicos

Carlos Manfredotti
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Puntos Continentales, son y serán Argentinos"

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho

2826

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



USHUAIA, 18 DIC. 2003

VISTO el expediente N° 8566/02 del registro de esta Gobernación; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita la venta de los inmuebles "Hotel Los Yaganes" y "Hostería Kaiken".

Que mediante Decreto N° 2118/03 se adjudicó la venta del inmueble "Hostería Kaiken" al Dr. Mario BORGHI.

Que sería procedente rectificar los artículos 2° y 3° del Decreto antes mencionado.

Que la presente contratación se encuadra dentro de lo establecido en la Ley Territorial N° 6 de Contabilidad - Capítulo II - Título III - Artículo 25° y Decreto Provincial N° 1289/02 - Anexo II.

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado del presente instrumento legal, en virtud de lo dispuesto por el artículo 135° de la Constitución Provincial.

Por ello:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
DECRETA

ARTICULO 1°.- Rectifíquese el Artículo 2° del Decreto Provincial N° 2118/03, el cual quedará redactado de la siguiente manera: "ARTICULO 2°.- Adjudíquese en venta el inmueble "Hostería Kaiken" ubicado en Ruta Nacional N° 3 - Sección Rural - Parcela 23, al Dr. Mario Raúl BORGHI, D.N.I. N° 11.451.557, en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA (U\$S 296.740,00), pagaderos el CINCUENTA POR CIENTO (50%) al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio, con derecho real de hipoteca a favor de la Provincia de Tierra del Fuego en virtud de la financiación emergente; y el resto en VEINTICUATRO CUOTAS IGUALES Y CONSECUTIVAS, a mes adelantado, con un interés a tasa Libor mejorada en un dos por ciento anual; con un año de gracia sobre el capital, debiendo abonar en dicho lapso, un interés sobre el saldo de DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA (U\$S 148.370,00) igual a la tasa Libor mejorada en un dos por ciento anual, pagadero proporcionalmente a mes adelantado. En un todo de acuerdo con la Licitación Pública N° 06/03, registro de la Administración Central".

ARTICULO 2°.- Rectifíquese el Artículo 3° del Decreto Provincial N° 2118/03, el cual

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho



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

quedará redactado de la siguiente manera: "ARTICULO 3º.- Autorizar a la Escribanía General de Gobierno a concretar la escritura traslativa de dominio con hipoteca en primer grado a favor de la Provincia de Tierra del Fuego, conforme a la venta de inmueble estipulada en el artículo 2º".

ARTICULO 3º.- Comuníquese, dése al Boletín Oficial de la Provincia y archívese.

2826

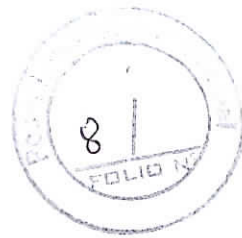
DECRETO N°

Hector Gaspar Cardozo
Ministro de Economía
Obras y Servicios Públicos

Carlos Manfredotti
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho



Cde. Expte. N° 8566/02.
Dos cuerpos.

USHUAIA, 19 ABR. 2004

SRA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO.

Vienen en consulta las presentes actuaciones administrativas caratuladas: "DIR. LICITACIONES Y COMPRAS S/VENTA DE INMUEBLES", a efectos de emitir opinión.

ANTECEDENTES

Estos actuados refieren al proceso licitatorio iniciado con motivo de la venta de inmuebles hoteleros de la Provincia y que tramitaron por expedientes N° 071/02 y N° 074/02 del registro del Instituto Fueguino de Turismo y que fueron incorporados al expediente del corresponde.(ver fs.1,2 y 36)

Mediante el Expte. N° 071/02 se diligenciaron las acciones tendientes a llevar adelante la Concesión de la Hostería Kaiken, ubicado a la vera del Lago Fagnano de nuestra Provincia, posteriormente el Sr. Secretario de Turismo, solicitó se incorporaran estas documentaciones al expediente en el cual se tramitan el llamado a Licitación Pública para la venta de los inmuebles denominados Hotel los Yaganes, Hostería Kaiken y Hostería San Pablo. (ver Nota N° 694/02 de fs. 22).

Es mediante Informe N° 1441/02 que se efectúa la evaluación y descripción de condiciones en las que se hallaba el Complejo Hotelero Kaiken, elaborado por personal técnico de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.(ver de fs. 23 a fs. 30).

La tasación del inmueble de referencia fue realizada por el I.P.V el 22 de agosto de 2002, a solicitud de la Presidencia del In.Fue.Tur, en relación a ello la tasación arrojó el valor de \$ 825.759,92 discriminados en \$ 780.199,92 para el sector en el que se encuentra la Hostería y de \$ 45.560,00 para el sector de talleres.(ver fs. 31 a fs.35).

En fecha 12 de enero de 2001, por nota n° 34/00, el Secretario de Turismo a cargo de la Presidencia del Instituto se dirige al Sr. Secretario Legal y Técnico, en relación a la venta de los inmuebles hoteleros de la Provincia, informando al respecto que su Secretaría ya había elaborado el Proyecto del Pliego de Bases y Condiciones, como así también un Proyecto de Ley remitido al Sr. Gobernador para que la Legislatura autorice la venta de dichos inmuebles, empero observaba que habiendo finalizado el período ordinario de Sesiones sin que se le hubiera dado tratamiento al mismo , se había ocasionado una nueva prorroga en las licitaciones. Es por ello que en interpretación del art. 21 de la Ley de Presupuesto N° 512, entiende que en cumplimiento del inventario que se enuncia, queda el Poder Ejecutivo autorizado a la venta de los inmuebles. Es así que solicita se emita dictamen a fin de poder (de corresponder) utilizar esa herramienta normativa.(ver fs. 37)

Es en relación a dicha consulta, que el ex Subsecretario Legal y Técnico emite su opinión, interpretando el art. 21 de la Ley Pcial 512, sostiene que la venta de los inmuebles hoteleros se hallaba autorizada, ver Informe S.Ly T N° 94/01 de fs.38.

De fs 39 a 46 obran los informes expedidos por el Registro de Propiedad de Inmuebles, referente a los inmuebles en donde se asientan los Hoteles Canal de Beagle y Albatros, ambos de la ciudad de Ushuaia y Yaganes de la ciudad de Rio Grande.

En fs. 47/48 mediante nota I.P.V Z.N N° 112/01 se efectúa el reporte de tasación del Hotel Albatros en la suma de \$ 1.354.274,70.

Mediante Nota N° 557/02 del In.Fue: tur se solicita autorización para efectuar el llamado a Licitación Pública del inmueble de referencia, sugiriendo que lo efectúe el

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho



Ministerio de Economía Obras y Servicios Públicos, en razón de ser un inmueble de propiedad de la Provincia.(ver a fs. 61).

A fs.64 obra nota N° 130/02 del Subsecretario de Turismo por la cual solicita al Sr. Secretario de Turismo la incorporación al llamado de Licitación Pública para la venta de inmuebles, a la Hostería San Pablo, cuyo reporte de tasación surge a fs. 69, valuada en la suma de \$ 224.910,00.

A fs. 93 mediante Informe N° 248/02 letra Contaduría General, tomó intervención la Auditoria, a solicitud del Supervisor General de Administración del Ministerio de Economía , Obras y Servicios Públicos, para que efectúe una revisión al Pliego de Condiciones que se utilizaría en la Licitación. A cuyos efectos el órgano de control consigna los motivos de su intervención y hace una serie de consideraciones al respecto.

De fs. 96 a fs. 113 corre el Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares para la venta de los inmuebles Hotel Los Yaganes y Hostería Kaiken

Es a fs. 134 que obra la Resolución del Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos N° 268/03 por la que se Autoriza el llamado a Licitación Pública para la venta de estos inmuebles, se Aprueba el Pliego de Bases y Condiciones y se hace la imputación del gasto a partidas presupuestarias del ejercicio económico y financiero en vigencia.

De fs. 135 a fs. 151 corre el Pliego de Bases y Condiciones correspondientes a la Licitación Pública N° 06/03 para la Venta de Hotel los Yaganes y Hostería Kaiken, indicando fecha y lugar de apertura, hora y valor del pliego.

A fs. 152 se halla el Comunicado por el cual la Provincia hace Público el llamado a Licitación. El mismo comunicado se remite para su publicación y conocimiento: al Boletín Oficial de la Provincia, a la Subsecretaría de Relaciones Institucionales, Coordinación de Información Pública, al Boletín Oficial de la Nación, al Distrito Rentas de la ciudad de Rio Grande y Cámara de Comercio Ushuaia.(ver a fs. 153/163)

En fs. 165 obra la Resolución del Ministerio de Economía Obras y Servicios Públicos N° 417/03, por la cual se prorroga la apertura de la Licitación Pública N° 06/03, fijando como nueva fecha el día 23 de Junio de 2003, ello en razón de garantizar la mayor concurrencia de oferentes. A fs.166 obra el Comunicado que da cuenta de la prórroga de la Licitación y a fs. 167 mediante Circular Aclaratoria N° 01 se informa de la Prorroga y de fs. 168 a fs. 179 se hallan las notas mediante las que se les comunica a las intituciones mencionadas en el párrafo precedente, la Prorroga resuelta para su conocimiento y publicación.

Con fecha 3 de Junio de 2003, el Sr. Mario Borghi solicita, mediante nota obrante a fs. 181, la modificación de un artículo 25 del Pliego de la Licitación Pública N° 06/03, en relación a "Condiciones de Pago" punto b 2, específicamente propone se deje abierta la opción a de financiación a propuestas que puedan ofrecer los propinantes, siempre dentro de la lógica.

Es con motivo del requerimiento realizado por un oferente que se emite la Circular Aclaratoria N° 02 de la Licitación, con fecha 16 de junio, en la que se informa que en el art. 25 "Condiciones de Pago" punto b) 2 de las condiciones particulares del Pliego licitatorio, se podrá indicar opciones de financiación, la que será evaluada por la autoridad de la Licitación. Esta circular aclaratoria fue comunicada al Distrito Rentas de Rio Grande y a la Direc. de Administración de Casa Tierra del Fuego. (ver a fs 185/187).

A fs. 188 consta el Acta de Apertura de Sobres de la Licitación Pública N° 06/03. En la misma consta que solo una oferta fue recibida. La misma fue realizada por el Sr. Mario Borghi, para la compra de la Hostería Kaiken, ofreciendo la suma de u\$s 296.740 en las siguientes condiciones: cincuenta por ciento (50%), es decir u\$s 148.370 pagaderos contra la escritura traslativa de dominio con hipoteca y el saldo del 50% , u\$s 148.370 con doce meses de gracia y veinticuatro cuotas mensuales, iguales y consecutivas, más un interés anual según tasa Libor más dos puntos porcentuales (2%). El depósito de

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho



Garantía de Oferta se realizó en el Bco. Pcia. Tierra del Fuego por la suma de \$ 41.625. Se deja constancia en Acta que no se ha recibido oferta por el Hotel Los Yaganes.

De fs. 189 a fs. 243 corre toda la documental exigida, presentada por el oferente en relación a su propuesta y su oferta concreta que obra a fs.219.

Mediante nota n° 1170/03, letra S.G.A- M.E.O y S.P, se remiten las actuaciones al Sr. Secretario de Turismo para que emita opinión técnica respecto de la única oferta efectuada por el Dr. Borghi sobre la Hostería Kaiken, sin perjuicio de la intervención que debiera realizar la Comisión de Preadjudicación (ver a fs. 244)

Como respuesta de lo requerido anteriormente el Sr. Secretario de Turismo expone, mediante Nota N° 502/02, sus observaciones y concluye en la factibilidad de la adjudicación.(ver a fs. 245)

Continuando con el trámite de las actuaciones se remiten estos actuados a la Secretaría Legal, la cual emite su opinión a través del Dictamen S.Ly T N ° 1240/03, concluyendo que la autoridad de la Licitación debería evaluar y expedirse, sin que la cuestión analizada resulte razón jurídica suficiente para el rechazo de la única oferta en pie.(ver a fs. 247)

La Auditoria Interna interviene en las presentes y emite Informe N° 3932/03, en el que se realizan una serie de consideraciones y se concluye que en atención a que la oferta es única y que el monto ofertado es superior al Precio Base, correspondería evaluar el período de gracia propuesto en la oferta y la tasa de interés vigente en el Bco. Pcia. Tierra del Fuego para descuento de documentos y comparar el mismo, haciendo una proyección de este, conjuntamente con la tasa Libor mencionada en la propuesta. (ver a fs. 249/250).

A fs. 251/252 obran la Resolución M.E.O y S.P N° 618/03, que rectifica su Resolución de N° 186/03 en lo atinente a la conformación de los miembros de la Comisión de Preadjudicación.

A fs. 254 obra el Acta de Preadjudicación, confeccionada el día 7 de octubre de 2003, en la cual aconseja se declare desierta la Licitación Pública N° 06/03, en lo que respecta a la venta del inmueble "Hotel Los Yaganes" por no haberse recibido ofertas y preadjudicar al Sr. Mario Borghi la compra de la "Hostería Kaiken" por la suma de u\$s 296.740,00, de acuerdo a la evaluación realizada y dando cumplimiento al pliego licitatorio.

Mediante Nota N° 4073/03, se le comunica al único oferente de la Licitación el lugar y los días en donde se haría público el Acta de Preadjudicación de la Licitación mencionada. (ver a fs. 255).

Entre fs.258 y fs.259 consta original de la Escritura registrada bajo N° 002761, de la Escribanía General de Gobierno, por la cual se deja constancia de que al día de la firma de la misma el Adjudicatario de la Licitación asume la Tenencia efectiva del inmueble " Hostería Kaiken", con el exclusivo objeto de custodia del mismo y de los bienes muebles que lo componen. La copia de esta Escritura obra a fs.284.

En fs. 260 se halla el Decreto Provincial N° 2118/03, de fecha 30 de octubre de 2003, por el que se declara desierta la Licitación respecto de la venta del Hotel Los Yaganes y se Adjudica en Venta la Hostería Kaiken al Sr. Mario Borghi, D.N.I N° 11.451.557 por la suma de u\$s 296.740, 00, de la Licitación Pública N° 06/0. Se Autoriza al Ministerio de Economía Obras y Servicios Públicas a formalizar el contrato correspondiente ajustándose el mismo a las exigencias del Pliego de Bases y Condiciones.

Habiendo tomado intervención el Tribunal de Cuentas de la Provincia a fs. 262, mediante Informe Legal N° 20/03, observa que no se ha efectuado la evaluación de la propuesta en los términos sugeridos por la Auditoría Interna a fs. 249/250. por lo que indica que la autoridad competente debería expedirse al respecto. Sin perjuicio de ello señala que la contratación resulta inviable por falta de ley que lo autorice; ello por cuanto el art. 21 de la ley 512 resulta claro en su último párrafo donde dice: " Dichas adjudicaciones sea cual fuera el dominio, y previo estudio de la rentabilidad y estabilidad

COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho

de los proyectos de inversión, o las propuestas de compra o concesión, tarea que se encontrará a cargo del Ministerio de Economía Obras y Servicios Públicos, deberá realizarse conforme a los métodos dispuestos en la legislación vigente que regula cada materia". Continúa diciendo "...Y en materia de inmuebles para su venta la ley 6 es clara cuando en su artículo 46 dice: "Los bienes inmuebles del territorio no podrán enajenarse ni gravarse en forma alguna sin **expresa** disposición de ley que, que al mismo tiempo deberá indicar el destino de su producido, en cuyo defecto, pasará a integrar el conjunto de recursos aplicados a la financiación general del Presupuesto". "O sea en este caso la ley 512 hace una remisión a la ley 6, como ley específica, y en el caso esta ley habilita la venta de inmuebles solamente cuando existe ley **expresa** que aquí no se verifica".

Seguidamente por nota Nº 379/03, letra Administración Central del Tribunal de Cuentas de la Provincia el Auditor fiscal manifiesta compartir en todos sus términos las observaciones efectuadas por el área legal, sin perjuicio de no encontrarse enmarcadas en el proceso de control previo establecido para la tramitación de gastos, establecido en el art. 32 de la ley Pcial. Nº 50 y sus modificaciones, Resolución Plenaria TCP 01/01, Ley Nº 495 y su reglamentación. (ver a fs. 263).

A requerimiento de la Secretaría de Turismo a cargo de la Presidencia del Instituto, la Dirección de Control Interno produce su Informe de fs. 265/267, (Nota Nº 400/03 letra IN.Fue.Tur.), en relación a las observaciones efectuadas por el área legal del Tribunal de Cuentas y concluye: "...la financiación de la deuda en dólares, bajo la tasa de un mismo registro, como la Libor, mejorada en un 2%, y aceptando que el tiempo de gracia es sobre el capital y no los intereses, aprecio que el valor actual, ceteris paribus el resto de las variables, en las condiciones que expuse para ellas, **es aceptable mantiene el valor dólar actual del inmueble y es adecuada a las normas comerciales vigentes.**"

Es mediante Nota Nº 838/03, letra In.Fue.Tur, dirigida al Señor Secretario de Ingresos Públicos de la Provincia que se da respuesta a las dos observaciones realizadas por el Tribunal de Cuentas Provincial. Sobre la primera observación se remite al informe precedente, y en cuanto a la segunda manifiesta que el trámite realizado para la venta de los inmuebles fue realizado previa consulta a la Secretaría Legal y Técnica y esta le autoriza el procedimiento, remitiéndolo en todos los casos a la Ley Pcial 512.(ver fs. 264)

Mediante Nota Nº 72/03, letra Sub.Hac de fs. 268, que se requiere al Sr. Secretario Contable del Tribunal de Cuentas de la Provincia, proceda al levantamiento de las observaciones formuladas por ese Tribunal a fs. 262 teniendo en cuenta los argumentos vertidos por la Secretaría de Turismo.

A fs. 269/270 corre Disposición de la Secretaría Contable Nº 227/03, del 18 de noviembre, por la que se dispone en su art. 1º, levantar las observaciones efectuadas en el informe Legal Nº 20/03 y compartidas por el Auditor Fiscal actuante en nota nº 379/03 en virtud de las consideraciones efectuadas en sus considerados. En su art. 2º, recomienda, en lo referido a la financiación, que se indique expresamente que el mismo se refiere únicamente al capital y no a los intereses correspondientes, a los fines de mantener el valor ofertado.

Habiendo tomado conocimiento de lo dispuesto por el Tribunal de Cuentas, El Secretario de Ingresos Públicos a cargo de la Subsecretaría de Hacienda, hace un pase de las actuaciones a la Secretaría de Turismo para que concrete la entrega. (ver a fs.270 vuelta)

Toma nueva intervención la Dirección de Control Interno del In.Fue.Tur. Con Nota Nº 412/03, dirigida al Presidente del Instituto, en el que señala la necesidad de efectuar una modificación del Decreto Provincial de Adjudicación Nº 2118/03 , en sus artículos 2º y 3º indicando la forma en la cual deberían ser redactados, a cuya lectura me remito a fs.271/272.

Mediante Decreto Provincial Nº 2826/03, se efectúa la rectificación del Decreto de Adjudicación Nº 2118/03, en los artículos 2º y 3º, de acuerdo a lo señalado en

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

Gilberto E. Las Casas

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho

12

la nota anterior y por Nota N° 5758/03, letra Direc.Lic. y Com, se notifica al oferente del contenido del mismo.

ANALISIS DE LA CUESTION DE FONDO

La cuestión objeto de revisión es la venta de bienes inmuebles de propiedad de la Provincia; debiendo discernirse si en el caso el procedimiento se ajustó a la normativa correspondiente, y en caso contrario que efectos trae aparejados.

Estamos en presencia de un contrato de compraventa de inmuebles, el que si bien no es de los típicamente administrativos, como sería el de empleo público o concesión de servicios públicos, adquiere ese carácter por ser una de las partes intervinientes el Estado. En consecuencia por tratarse de un contrato administrativo se encuentra equiparado a los actos administrativos en cuanto a que su competencia, procedimiento, voluntad y forma están siempre regidos por el derecho administrativo, y sólo excepcionalmente el objeto puede en parte estar regido por el derecho privado (art. 953 CC).

En los contratos administrativos hallamos los mismos elementos que en los actos administrativos: sujetos (competencia y capacidad); voluntad; objeto y forma. Estos son los elementos esenciales que atañen a la existencia y validez del contrato.

“Los contratos administrativos son actos administrativos en la medida que les son aplicables los principios de su teoría general” (CNFedContAdm, Sala IV, 27/4/82, ED,102-233).

Las diferencias que existen, responden principalmente a la naturaleza bilateral de los contratos. Pero como jurídicamente los actos preparatorios del contrato (actos, simples actos, hechos y reglamentos), son separables, cabe aplicarles las normas propias contenidas en las respectivas leyes de procedimiento.

En consecuencia de lo expuesto, el contrato que se analiza supedita su validez y eficacia al cumplimiento de las formalidades exigidas por las disposiciones vigentes en cuanto a la forma y procedimientos de contratación. Estas formalidades discurren a través de una serie de actos preparatorios del contrato. En tal sentido la Corte Suprema ha señalado que: “en materia de contratos públicos la administración y las entidades y empresas estatales se hallan sujetas al principio de legalidad, cuya virtualidad propia es la de desplazar la plena vigencia de la regla de la autonomía de la voluntad de las partes, en la medida en que somete la celebración del contrato a las formalidades preestablecidas para cada caso y el objeto del acuerdo de partes a contenidos impuestos normativamente, los cuales las personas públicas no se hallan habilitadas para disponer sin expresa autorización legal” (CSJN;22/12/93, “Espacio S.A. v. Ferrocarriles Argentinos”, JA, n° 5.894, 17/8/94,p.30).

El contrato se forma por la concurrencia de dos voluntades; una de ellas la de la Administración, sujeto imprescindible en el contrato administrativo. La formación de la voluntad de la Administración pública recorre una serie de etapas, cumplidas por distintos órganos. La selección del contratista de la Administración está sujeta a las normas que instauran distintos procedimientos especiales y reglados a tales fines.

Entre dichos procedimientos se encuentra el de la licitación que es: “Un procedimiento legal y técnico de invitación a los interesados, para que, conforme a las bases preparadas al efecto, llamadas pliego de condiciones, formulen propuestas de entre las cuales se elige y se acepta la mas ventajosa mediante la adjudicación, que perfecciona el contrato “ (CNCiv, Sala C, 21/4/70, “D’Onofrio, Nicolás c/ Jockey Club de la Ciudad de Buenos Aires”,JA,7-1970-498).

En nuestra legislación se establece como principio general de forma de elección del cocontratante la licitación pública, lo que en este caso ha sido cumplido, superando todas las etapas de control correspondiente.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho

Esto en cuanto a la forma de contratar; ahora bien, en materia de enajenación de bienes inmuebles la Ley Territorial de Contabilidad N° 6 ha impuesto que la voluntad estatal de enajenar bienes inmuebles del Estado Provincial, para que quede correctamente integrada debe conformarse con la concurrencia de dos poderes: el ejecutivo y el legislativo.

Esta exigencia está expresamente prevista en el artículo 46 del citado cuerpo normativo que establece específicamente que "los bienes inmuebles del territorio no podrán enajenarse ni gravarse en forma alguna sin expresa disposición de ley, que al mismo tiempo, deberá indicar el destino de su producido, en cuyo defecto pasará a integrar el conjunto de recursos aplicados a la financiación general del presupuesto"

Se entiende por enajenación todo modo de transferir a otro la propiedad de alguna cosa a título gratuito, como la donación; o a título oneroso, como la venta o permuta (Diccionario Jurídico, Abeledo Perrot, T. II, José Alberto Garrone).

Este es un caso donde la manifestación de la voluntad contractual de la Administración requiere una ley autorizante que concurra a la formación jurídica de la voluntad. A través de dicha ley el Poder Legislativo presta su asentimiento o da su consentimiento para que la Administración celebre el contrato.

Sobre este punto cabe aclarar que es el Poder Ejecutivo quien determinará el mérito y conveniencia de vender un bien estatal de su propiedad, y en esto ningún otro poder puede tener injerencia. La decisión la toma el poder administrador por motivos que mientras se mantengan en el marco de lo razonable, escapa a la esfera de los otros poderes. Ahora bien, tomada esa decisión deben respetarse pautas en las que si interviene un órgano extrapoder.

En consecuencia si, conforme la normativa específica que regula la materia (Ley Territorial N° 6), todo acto que implique disposición de bienes inmuebles requiere de expresa sanción de ley, la cuestión a dilucidar es si se ha cumplido con ese requisito y, en su caso, si la falta de cumplimiento torna al acto nulo o anulable.

En relación a la existencia de ley que autorizara el procedimiento oportunamente la Secretaría Legal y Técnica se expidió en cuanto a que dicho requisito se encontraba cumplido por la remisión al artículo 21 de la Ley 512.

Corresponde entonces, determinar si el requisito de ley expresa puede suplirse por la remisión realizada al artículo 21 de la ley 512.

Dicha norma establece: "- El Poder Ejecutivo provincial y todos los organismos de la administración descentralizada, organismos autárquicos y otros Poderes del Estado provincial, deberán realizar en un plazo no mayor a un (1) año, el inventario patrimonial de todos sus bienes muebles e inmuebles, incluso los de carácter o uso público, así como de los activos en fracciones y terrenos, yacimientos, minas y canteras, y todo otro bien tangible o intangible que pertenezca al Sector Público provincial, procediendo a normalizar sus dominios o escrituras, a los fines de su identificación, registración y contabilización patrimonial.

Dicha tarea será coordinada por la Contaduría General de la Provincia, dándole intervención a la Escribanía General de Gobierno, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a las áreas técnicas de catastro y geodesia de la Provincia, a las Municipalidades y Comuna de la Provincia y a los correspondientes registros públicos provinciales y nacionales.

Para tal fin, el Poder Ejecutivo provincial dispondrá de los medios necesarios o proveerá su contratación para la realización de los relevamientos, traslados, identificación, registro, y todas las tareas relacionadas con las salidas a campo, exploración aerofotogramétrica, reconocimiento satelital, mensuras, cateos, y todo otro servicio necesario para su efectiva realización. En tal sentido, podrán asignarse tanto personal como rodados y otros equipos pertenecientes al Estado provincial, cuya afectación tendrá el carácter de "carga pública", o bien se deberá proceder a la contratación de dichos servicios a profesionales o empresas especializadas.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho

14

Una vez identificados y registrados los bienes, éstos podrán quedar sujetos a su transferencia, enajenación, venta o concesión, así como podrán otorgarse los permisos de exploración y explotación a un régimen de canon o de regalías cuando se tratare de predios rurales, yacimientos turberíferos, espejos de agua, reservas forestales, minas, canteras y otras fracciones o parcelas que puedan ser útiles para su explotación agropecuaria, turística, pesquera, minera, forestal o de cualquier otra naturaleza económica.

Dichas adjudicaciones sea cual fuere el dominio, y previo estudio de la rentabilidad y viabilidad de los proyectos de inversión, o las propuestas de compra o concesión, tarea que se encontrará a cargo del Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos, deberá realizarse conforme a los métodos dispuestos en la legislación vigente que regula cada materia-."

Ahora bien, es una regla elemental saber si los bienes que se poseen son propios para poder venderlos; y esto es precisamente lo que establece el precepto transcripto; es decir, ordena mediante el mismo la realización de un relevamiento que permita al Estado Provincial, si desea enajenar sus bienes, regularizar la situación de los mismos a través de su identificación y registro correspondiente, para poder a partir de allí realizar las operaciones que considere conveniente y mediante los procedimientos expresamente establecidos al efecto.

Como se advierte, la generalidad de esta norma no permite colegir que pueda suplir a los procedimientos legales y reglamentarios establecidos para la disposiciones de bienes del Estado; y así lo aclara la propia norma al establecer en su última parte que dichas adjudicaciones sea cual fuere el dominio, y previo estudio de la rentabilidad y viabilidad de los proyectos de inversión, o las propuestas de compra o concesión, tarea que se encontrará a cargo del Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos, deberá realizarse conforme a los métodos dispuestos en la legislación vigente que regula cada materia-.

No cabe dudas, que en materia de venta de inmuebles la legislación vigente es la ley 6, en el ya referido artículo 46; en consecuencia, la ley 512 lo que hace es remitirse a la ley 6 como ley específica en la materia, la que sólo habilita la venta de inmuebles solamente cuando exista una ley expresa; por tanto no es posible entender que la ley 512 suple la autorización legal prevista por la ley 6, pues aquella norma hace una remisión expresa a esta.

Por tanto la ley 512, es una norma de carácter general, que establece un procedimiento tendiente a ordenar la situación de los bienes de la Provincia, pero de ninguna forma habilita por si misma a enajenarlos, sin aplicar el procedimiento establecido a tal efecto; esto es una ley expresa para el bien de que se trate, donde se establezca el destino de su producido.

Entenderlo de otra forma implicaría desvirtuar y vaciar de contenido el artículo 46 de la Ley 6, puesto que habría que interpretar que a partir de dicha norma y con el resultado del relevamiento efectuado, el Poder Administrativo se encontraría facultado para enajenar todos sus bienes sin necesidad de autorización legislativa.

En consecuencia de todo lo expuesto resta por último analizar la validez del procedimiento realizado, y en caso de presentar un vicio, si el mismo puede ser subsanado.

Del análisis de las presentes actuaciones se observa que mediante Decreto Provincial N° 2118/03, modificado por Decreto Provincial N° 2826/03, se adjudicó la venta del inmueble Hostería Kaikén al Dr. Mario Borghi, tramitado mediante Licitación Pública N° 06/03; autorizando a la Escribanía General de Gobierno a concretar la escritura traslativa de dominio con hipoteca en primer grado a favor de la Provincia de Tierra del Fuego.

En esta instancia y remitidas las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno para tramitar la correspondiente escritura a favor del mencionado, las actuaciones son remitidas a este servicio jurídico a efectos de dictaminar.

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

[Firma manuscrita]

GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho

A este respecto se debe destacar que la escritura traslativa es el único medio por el cual puede transmitirse la propiedad de un inmueble, por tanto recién en ese momento habrá de darse por concluido el procedimiento licitatorio en su faz integrativa.

Se destaca que toda la fase preparatoria previa (licitación), a la firma del instrumento legal mencionado se ha realizado conforme a las pautas jurídicas establecidas para la conclusión del mismo, habiendo tomado intervención los distintos órganos de contralor que avalaron el accionar de la Administración; dando cumplimiento a las exigencias del Capítulo II, Título III de la Ley de Contabilidad.

En cuanto al restante requisito que también exige dicho cuerpo normativo como regulación específica en la materia, esto es el artículo 46, entendemos que el mismo no se ha cumplido conforme los fundamentos expuestos supra, y que en consecuencia la voluntad estatal no ha quedado debidamente integrada para materializar la enajenación del inmueble.

En este punto, el tema a dirimir es si este vicio puede o no ser subsanable.

Si bien entendemos que por tratarse de uno de los casos de autorización legislativa, dicha ley debe ser anterior a todo el procedimiento de selección del contratista; al analizar este caso en particular se debe tomar en cuenta, por un lado que la administración Pública debe velar siempre por el estricto cumplimiento de la ley y ante la presencia de un vicio debe procurar la forma de subsanarlo, sin que le sea aplicable a ella el principio civilista de que nadie puede alegar su propia torpeza, por lo tanto en la medida en que sea posible debe sanear la invalidez del acto, procurando restituir la legalidad del mismo; ello sumado a que atento el estado en que se encuentra el expediente y la participación de los órganos de control avalando el procedimiento; acudiendo a los principios del derecho privado en materia de transmisión de la propiedad, la que sólo se perfecciona con la escritura traslativa de dominio, entendemos que en esta instancia y previo a concluir con la transmisión de la propiedad, corresponde subsanar el vicio, remitiendo las actuaciones a la Legislatura a efectos de que se expida en los términos del artículo 46 de la Ley Territorial N° 6.

DICTAMEN S.Ly T N° 481/04



Dra. PATRICIA R. BERTOLIN
Subsecretaría Legal y Técnica

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



GILBERTO E. LAS CASAS
Director General de Despacho



As. 212/04

44

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

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1º: Prestar autorización en los términos del artículo 46 de la ley territorial 6, y brindar ratificación a la adjudicación en venta del inmueble de propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, nomenclatura catastral Departamento Ushuaia, Parcela 23, Sección Rural, matrícula II - B- 23 efectuada por el Poder Ejecutivo Provincial conforme a los Decretos Provinciales N° 2118/2003 y 2826/2003.

13

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.

Mario Jorge Celazo
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

102/07/04
DISEC