

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.05.15

**CONCESIÓN DE OCUPACIÓN, USO Y
EXPLOTACIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO
SIGNIFICATIVO**

Año 2004

Buenos Aires, Noviembre 2007

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640, Piso 5º -
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PRESIDENTE

DR. JUAN CARLOS TOSO

AUDITORES GENERALES

DRA. ALICIA BOERO

DR. RUBÉN CAMPOS

LIC. JOSÉ LUIS GIUSTI

LIC. JOSEFA PRADA

CODIGO DEL PROYECTO: 4.05.15

NOMBRE DEL PROYECTO: Concesión de ocupación, uso y explotación de espacios de uso público significativo. Auditoria Legal y Financiera –

PERIODO BAJO EXAMEN: Ejercicio Fiscal 2004 y Hechos posteriores

EQUIPO DESIGNADO:

Supervisor Coordinador: Dr. José Luis Llorca (Contador Público)

Supervisor: Dr. Andrés Di Pelino (Lic. Economía)

OBJETIVO:

Controlar y evaluar los aspectos legales, técnicos y financieros de la Concesión de ocupación, uso y explotación de espacios de uso público significativo. Predio Benito Carrasco.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, noviembre de 2007.
Código del Proyecto	4.05.15
Denominación del Proyecto	Concesión de ocupación, uso y explotación de espacios de uso público significativo Auditoría Legal y Financiera –
Período examinado	Ejercicio fiscal 2004 y hechos posteriores.
Objeto de la Auditoría	CONCESIÓN PUNTA CARRASCO S.A.
Unidad Ejecutora	Dirección General de Concesiones y Privatizaciones (DGCyP).
Objetivo de la auditoría	Controlar y evaluar los aspectos legales, técnicos, y financieros de la Concesión.
Alcance	<p>El presente examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de esta A.G.C.B.A.</p> <p>La naturaleza y el alcance de los procedimientos de auditoría aplicados incluyeron:</p> <p>Para la realización de la auditoría se llevaron a cabo los siguientes procedimientos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relevamiento preliminar, tomando como base los informes finales de Auditoría de la AGCBA N° 4.13.0.00 y 4.04.06. 2. Examen de la concesión, del cumplimiento de las cláusulas contractuales, control, cobro y registración del canon.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo del equipo de auditoría finalizaron en marzo de 2006.
Limitaciones al alcance	No las hubo.
Aclaraciones previas	<p>Antecedentes de la Concesión</p> <p>Las tareas de auditoría incluyeron el análisis de los expedientes suministrados por la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, resultantes de las reconstrucciones realizadas por la Comisión Verificadora del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público instituida por Decreto N° 225/GCBA/1997</p> <p>A través de la Ordenanza N° 41742/CjD/86 (BM N° 17.962) se autorizó el llamado a Licitación Pública para adjudicar la concesión de la ocupación, uso y explotación de los Solariums “Saint Tropez” e “Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco” ubicados en Costanera Norte. Posteriormente por la Ordenanza N° 42119/CjD/87 (BM N° 18.096) se</p>

facultó al Departamento Ejecutivo de la ex – MCBA a modificar el pliego de bases y condiciones del mencionado llamado a licitación pública, con el objeto de que la presentación de ofertas y las adjudicaciones fueran independientes en relación a cada uno de los solariums comprendidos en la licitación, modificación que se hizo efectiva mediante el Decreto N° 5100/MCBA/87 (BM N° 18.111).

Con fecha 13/04/1988 mediante el Decreto N° 2153/MCBA/1988 se adjudicó a la Unión Transitoria de Empresas: “Francisco Natino e hijos S.A. , Parenti Mai S.A., Riva S.A.”, la concesión de la ocupación, uso y explotación del Solarium Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco, comprendiendo la adjudicación el otorgamiento por el sistema de concesión de obra pública de las construcciones e instalaciones a levantarse. El plazo de la concesión fue fijado en diecinueve (19) años y seis (6) meses a contar de la firma del contrato y el canon mensual a abonar se estableció en la suma de australes siete mil quinientos (A 7.500) sujeto a las variaciones estipuladas en el Pliego de Bases y Condiciones.

Con fecha diciembre de 1990 comunican la decisión de constituir una sociedad anónima denominada PUNTA CARRASCO S.A. para que tome a su cargo la administración y el manejo total del emprendimiento, solicitando a la ex-Municipalidad que tenga presente que “...en el futuro será PUNTA CARRASCO S.A. quien ejercerá la concesión del solarium...”

La Comisión Verificadora observó incumplimientos contractuales y de inversión del concesionario del Balneario Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco, destacando asimismo que la situación es de similares características a la detectada en el análisis de la concesión del Balneario Saint Tropez, por lo que resuelve proponer la caducidad de dicha concesión.

Entre los incumplimientos detectados por la citada Comisión Verificadora se destacan:

1. Incumplimiento del Plan de Obras obligatorias y ofertadas
2. Realización de un relleno de la costa no autorizado que duplica el área originariamente concesionada.
3. Realización de obras no autorizadas.
4. Incumplimiento del pago de derechos de delineación y construcción.
5. Subarriendo sin autorización del área gastronómica del complejo.
6. Desvirtuación del objeto de la concesión, contrariando el destino de paseo popular.
7. Al momento de efectuar su presentación ante la Comisión Verificadora, no han incluido la totalidad de los contratos por subconcesiones y locaciones.
8. El más grave incumplimiento que atañe al aspecto legal se refiere a la forma societaria asumida por la Concesionaria.

Cálculo y control del Canon

La adjudicación realizada a la Unión Transitoria de Empresas: “Francisco Natino e hijos S.A. , Parenti Mai S.A., Riva S.A.” se efectuó fijando un Canon mensual de A 7.500 (Australes siete mil quinientos), sujeto a las variaciones estipuladas en el punto 2.7 del Pliego de Bases y Condiciones, el cual estipuló un ajuste mensual del canon conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor Nivel General, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ca = b/a * Co$$

donde:

Ca: Canon ajustado

a: Índice del mes anterior al de la apertura de la licitación

b: Índice del segundo mes anterior al del ajuste

Co: Canon de la oferta original

La apertura de la licitación se fijó por Decreto 3874/87 para el día 4 de septiembre de 1987, modificando el Decreto 2521/87 en el cual se fijaba esta fecha para el 10 de julio de 1987, en consecuencia, de acuerdo con lo establecido por el Pliego de Bases y Condiciones, la actualización del canon debió haberse efectuado tomando como base –de acuerdo con la fórmula expuesta arriba- el mes de Agosto de 1987.

Sin embargo, en el Expediente analizado por esta auditoría se constató que el mes tomado como base para la actualización del canon fue el de Noviembre de 1987. Esta situación fue expuesta en el Informe Económico Financiero realizado para información del Interventor de Concesiones y Privatizaciones. Efectivamente, de dicho Informe surge que tomando como base el mes de Noviembre de 1987, el valor actualizado del canon hasta Mayo de 1991 (fecha en que deja de actualizarse por aplicación de la Ley de Convertibilidad) fue de \$ 2340.35 mensuales, monto que actualmente abona el concesionario,

En el mismo Informe Económico Financiero se afirma que la base utilizada para el cálculo del canon a abonar es incorrecta y el canon que debería estar abonando el concesionario desde Mayo/1991 es de \$ 3445,86. Asimismo, se calcularon las diferencias entre el canon abonado por la empresa concesionaria y el que debía haber abonado llegándose a la conclusión que el concesionario registra una deuda actualizada a Diciembre de 1997 de \$ 146.580,67 por diferencia de canon no abonado.

No surge del Expediente analizado que dicha deuda haya sido reclamada por parte de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, ni pagada por el concesionario.

	<p>Cabe asimismo señalar que esta Auditoría General en oportunidad de llevar a cabo el informe 4.04.06 señaló en lo que respecta al Área Control de Canon que la misma trabajaba con un soft que se hallaba con módulos aún sin terminar, sin contar con documentación ni procedimientos formales y pautas de control de operación y carga de datos. El esquema de seguridad era informal y muy precario, impidiendo –la falta de integración- consolidar la información existente con la de otros sistemas.</p>
Observaciones	<p><u>Relacionadas con la concesión:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Se ha verificado que el uso para el cual se otorgaron los permisos objeto de esta auditoría no es compatible con la zonificación Urbanización Parque (UP) del predio afectado al dominio público en el que se alojan. 2) Se ha observado en el Expediente N° 64.059/99 de la Concesión del Solarium Ing. Agrónomo Benito Carrasco (Registro N° 631/CVEOBDP797) que la concesionaria “PUNTA CARRASCO S.A.” ha incurrido en graves incumplimientos de las disposiciones contractuales (tales como: incumplimiento del plan de obras obligatorias y ofertadas, realización de obras no autorizadas, desvirtuación del objeto de la concesión, etc.), sin que haya podido comprobarse la aplicación de las sanciones pertinentes. 3) Se ha observado que el objeto de la concesión aparece desvirtuado, contrariando el destino que le corresponde como paseo público. 4) Se ha observado la realización de un relleno de la costa no autorizado que duplica el área originariamente concesionada. 5) Se ha observado excesiva demora de la DGCyP en expedirse sobre el grado de cumplimiento de las prestaciones a cargo de las subconcesiones objeto de esta auditoría y sobre la razonabilidad y proporcionalidad del canon, tal lo dispuesto por el art. 4 del Decreto N° 225/GCBA/1997 y el art. 1 del Decreto 895/GCBA/2001 6) Se observó la falta de actualización de los Informes referidos a la razonabilidad y proporcionalidad del canon, a pesar de las nuevas condiciones de mercado respecto al momento de otorgarse la concesión. 7) Se ha observado, en las concesión objeto de esta auditoría, la existencia de locales gastronómicos y bailables que carecen de la habilitación correspondiente. 8) Se observado en el expte. N° 64.095/99 (CUERPO IV) la ausencia de la fs. 779 sin que se haya constancia del eventual desglose.

	<p><u>Relacionadas con el canon:</u></p> <p>9) La empresa concesionaria paga un canon inferior al estipulado por el Pliego de Bases y Condiciones.</p> <p>10) Punta Carrasco S.A. adeuda a la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones la diferencia entre el canon pagado y el canon estipulado por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato de concesión. Dicha deuda asciende a Abril de 2007 a \$ 270.397,79.- cifra que surge de adicionar a la deuda determinada en el Informe Económico Financiero a Diciembre de 1997 -obrante en el Expediente 64095/1999- por un total de \$ 146.580,67. La deuda determinada por esta Auditoría durante el período Enero de 1998 a Abril de 2007 (ciento doce meses) es de \$ 123.817,12 .- {(\$ 3.445,86 – \$ 2.340,35) x 112}. Según el examen realizado no se ha podido constatar que se hubiese realizado el reclamo pertinente. Ver Anexo correspondiente.</p> <p><u>Relacionadas con la documentación suministrada por el organismo de control Inspección General de Justicia:</u></p> <p>11) La empresa Punta Carrasco S.A. presentó sus Memorias y Balances al Organismo de Control fuera del plazo legal establecido, habida cuenta que los Balances de los ejercicios cerrados al 31/12/2001, 31/12/2002, 31/12/2003 y 31/12/2004 se presentaron todos juntos el 21/09/2005, y el cerrado al 31/05/2005 se presentó el 13/07/2006.</p> <p>12) Desde el 2002 al 2005, la empresa tuvo pérdidas y no cubrió con sus ventas siquiera el costo de servicios y locaciones (margen bruto). Asimismo dichas Pérdidas han insumido las reservas y el 50 % del Capital durante los ejercicios económicos 2003, 2004 y 2005.</p>
<p>Recomendaciones</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 Arbitrar las medidas necesarias a fin de que se respeten las normas relativas al uso del suelo teniendo en cuenta las disposiciones vigentes. Haciendo cumplir los artículos 89 y 90 de la constituciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Código de Planeamiento Urbano y la Ordenanza N° 46.229/CjD/92. 2 Aplicar en tiempo y forma las sanciones correspondientes a los incumplimientos de las disposiciones contractuales en las que ha incurrido la concesionaria. 3. Intimar a la concesionario para que arbitre las medidas necesarias a fin de cumplir con el objeto de la concesión, removiendo las barreras que le quitan al predio su condición de paseo público. 4 Arbitrar los medios necesarios para impedir actividades de vuelco de tierra y escombros con el objeto de realizar rellenos costeros que sobrepasen la línea de ribera autorizada al momento de la

	<p>concesión.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Respetar los plazos legales para la verificación del cumplimiento de las prestaciones a cargo de los concesionarios, observando lo dispuesto por los arts. 4 del Decreto N° 225/GCBA/1997, 1 del Decreto N° 895/GCBA/200. 6. Cumplir estrictamente las normas vigentes en materia de habilitaciones y permisos, impulsando el control de los locales gastronómicos y bailables existente dentro del predio concesionado, los que carecen de habilitación correspondiente. 7. Cumplir estrictamente la normativa vigente en materia procesal en la CABA, asegurando la integridad del expediente de la concesión. 8 Actualizar los informes referidos a la razonabilidad y proporcionalidad del canon abonado por la concesionaria, teniendo en cuenta las nuevas condiciones de mercado y el incremento de superficie detectado. 9. Evaluar la suma que correspondería cobrar actualmente en concepto de Canon teniendo en cuenta factores tales como dimensiones del lugar concesionado y valores de mercado, habida cuenta la finalización del contrato de concesión en Enero de 2008 y el probable destino que se dará al predio. 10. Adecuar la suma pagada por el concesionario en concepto de Canon a los valores estipulados por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato firmado oportunamente. 11 Gestionar el cobro de lo adeudado por el concesionario en concepto de diferencia entre el Canon pagado y el que efectivamente debería pagar de acuerdo con lo establecido por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato firmado. 12 Solicitar al concesionario la presentación de sus Estados Contables con el objeto de contar con elementos que permitan realizar un seguimiento de la situación económica y financiera a fin de evaluar periódicamente su capacidad de pago, solvencia patrimonial y el grado de cumplimiento de sus obligaciones antes los organismos de contralor.
Conclusión	<p>Conclusiones globales de los proyectos relacionados con la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones</p> <p>Proyectos involucrados:</p> <p>4.04.06 – Dirección General de Concesiones y Privatizaciones. Ejercicio 2003.</p> <p>4.05.14 –Predio Costa Salguero. Ejercicios 2001-2005</p> <p>4.05.15 – Punta Carrasco – Ejercicio 2004</p> <p>4.05.16 – Balneario Saint Tropez (ex Coconor). Ejercicio 2004 y hechos posteriores.</p> <p>El primero de los informes de auditoria se ocupa de analizar la gestión de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones del GCBA (DGCyP) en general, mientras que los restantes tienen por objeto evaluar los aspectos legales, financieros y de gestión de la DGCyP ante cada una de las concesiones en particular.</p>

Todos los informes analizados, revelan falencias observadas en forma recurrente en toda la órbita de actuación de la DGCyP. A continuación se describen las falencias mas relevantes agrupadas en cinco grupos.

Inactividad de la Administración frente a los incumplimientos contractuales o legales. Los equipos de auditoría han detectado diversos incumplimientos contractuales por parte de los concesionarios (desarrollo de actividades que no se corresponden con el objeto para el cual la concesión fue otorgada, incumplimiento en los planes de obras a cargo de los concesionarios, falta de pago del canon, “privatización” de espacios que deberían ser de uso público, acción que viola el artículo 8ª de la Constitución de la Ciudad; incumplimiento de la Ley 123 y su modificatoria, de Impacto Ambiental. La administración no previó ni aplicó sanciones frente a estos incumplimientos, y en los casos en que ha tomado alguna medida, el actuar administrativo adolece de excesiva morosidad (Proyectos 4.04.06, 4.05.14, 4.05.15 y 4.05.16). Asimismo, la administración tuvo un accionar discrecional ante los distintos ocupantes del espacio público, puesto que mientras en algunos casos impulso el desalojo administrativo en otros permitió la continuidad de las actividades de los concesionarios. En particular, merece destacarse la inactividad del GCBA frente a la falta de pago del ABL y la falta de presentación de declaraciones juradas del ISIB por parte de Telemetrix (Proyecto 4.05.14)

Carencia de habilitación gubernamental para las actividades que se desarrollan en los predios concesionados.

Repetidamente se ha observado que los locales que desarrollan sus actividades en los grandes espacios de uso público sujetos a concesión carecen de habilitación.

Cabe mencionar que, a este respecto, existe una controversia entre distintos órganos del Poder Ejecutivo relativa a la aplicación del Decreto PEN 2409/66. Dicha controversia debería haber sido resuelta por la Procuración General de la Ciudad, la cual, pese a haber sido consultada al respecto, ha demorado su pronunciamiento mas allá de lo razonable incumpliendo con sus obligaciones al respecto. Este accionar de la Procuración General genera incertidumbre respecto al marco jurídico aplicable a los predios sujetos a concesión y obstaculiza la adopción de un criterio uniforme por parte del Gobierno de la Ciudad (Proyecto 4.05.14)

Es opinión de esta AGCBA que dichos establecimientos deberían tramitar las correspondientes habilitaciones ante los organismos del GCBA, y en caso de no cumplir los requisitos que se exigen al resto de los ciudadanos para el desarrollo de dichas actividades, deberían ser clausurados.

Incompatibilidad entre las actividades desarrolladas en los predios concesionados y los usos permitidos por el CPU.

Ligado al punto anterior, las actividades desarrolladas en los predios concesionados son incompatibles con la zonificación establecida en el Código de Planeamiento Urbano (Proyectos 4.05.14, 4.05.15 y 4.05.16), incompatibilidad que sólo podrían ser salvada por una Ley sancionada en las condiciones establecidas en el artículo 89 de la Constitución de la Ciudad en la medida que se respete el libre acceso y circulación a todo el público de los espacios del contorno ribereño.

En tanto dicha ley no sea aprobada, las actividades de los concesionarios se encuentran en abierta infracción a la normativa vigente. El GCBA no ha tomado acciones ni para promover la sanción de la norma (mediante la presentación de un Proyecto de Ley ante el Poder Legislativo) ni para clausurar las actividades en infracción a la ley.

Deficiencias en el registro y resguardo de la información. La DG de Concesiones y Privatizaciones no cuenta con sistemas de registro de la información adecuados, lo cual impide el correcto desarrollo de sus funciones de control sobre los predios públicos concesionados. En particular, las deficiencias más graves consisten en la falta de un padrón actualizado de inmuebles sujetos a concesión o permiso de uso, la carencia de información relativa al tamaño de los establecimientos concesionados y en las deficiencias en el registro de pago de cánones, que impide realizar conciliaciones a fin de controlar el estado de la cuenta de cada concesionario (Proyectos 4.04.06 y 4.05.14)

Desactualización de cánones. En todos los informes se observa la falta de relación entre los montos de los cánones abonados por los concesionarios y el beneficio que éstos obtienen por las actividades lucrativas que desarrollan en los predios sujetos a concesión.

Las falencias detectadas, si bien son responsabilidad primaria de la DGCyP, además involucran a diversas áreas del Gobierno de la Ciudad y dejan traslucir graves deficiencias en la política que el Gobierno adopta frente a los concesionarios de espacios públicos. En particular, la inactividad o morosidad de la Administración frente a los incumplimientos contractuales de los concesionarios de los grandes espacios de uso público da cuenta de la falta de definición en los niveles más altos del Gobierno de una línea clara de acción a seguir respecto a estas concesiones, indefinición achacable a varias gestiones que se han sucedido en el Gobierno de la Ciudad Autónoma.

La solución a estas deficiencias requiere, debido a la magnitud de los predios sujetos a concesión, al interés público comprometido y a los intereses económicos involucrados, una clara definición de la solución a seguir, definición que debe ser adoptada por el Poder Ejecutivo e implementada a través de todos los órganos involucrados. Dicha solución debe resguardar en primer lugar el interés general –

	<p>actualmente afectado por las situaciones irregulares detectadas – y en la medida de lo posible los derechos de los concesionarios, solo en tanto éstos sean compatibles con dicho interés público y con el marco normativo vigente en la Ciudad.</p> <p>En suma, el Poder Ejecutivo debe determinar una política de Estado a seguir a fin de sanear las situaciones existentes y evitar la generación y perpetuación de situaciones similares en el futuro, priorizando el interés público sobre los intereses particulares.</p>
--	---

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 4.05.15**

DESTINATARIO

**Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Gabriela Michetti**

S / D

En uso de las facultades conferidas por la Ley 70, artículos 132 y 136 de la Ciudad de Buenos Aires, relacionadas con lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, de la ex Secretaria de Hacienda y Finanzas, con el objeto que se detalla en el apartado siguiente.

I. OBJETO DE LA AUDITORÍA

CONCESIÓN BALNEARIO “INGENIERO AGRÓNOMO BENITO CARRASCO”

II. OBJETIVO:

Controlar y evaluar los aspectos legales, técnicos y financieros de la Concesión.

III. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por la Ley 325 y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires según Resolución N° 161/00 AGC.

Las tareas de campo del equipo de auditoría finalizaron en marzo de 2006.

Para la evaluación de los programas objeto de auditoría, fue necesario relevar los aspectos normativos, operativos y de control relacionados con la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires respecto de la administración de los espacios de uso público correspondientes a la concesión del Balneario Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco.

Para la realización de la auditoría se llevaron a cabo los siguientes procedimientos:

1. Relevamiento preliminar, tomando como base los informes finales de Auditoría de la AGCBA N° 4.13.0.00 y 4.04.06.
2. Examen de la concesión, del cumplimiento de las cláusulas contractuales, control, cobro y registración del canon.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

1) Antecedentes de la Concesión

Concesionario: PUNTA CARRASCO S.A.

OBJETO: Concesión para la ocupación, uso y explotación del solarium Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco ubicado en la Avda. Costanera Norte

PLIEGOS: Aprobados por las Ordenanzas 41.742 y 42.119

OFERTA: Se acompaña a fojas 174/189 (Bibliorato N° 1 del Registro N° 31). Las firmas que resultaron adjudicatarias se comprometieron a presentarse en forma conjunta a la Licitación y asumieron una responsabilidad solidaria. Si el grupo resultaba adjudicatario se comprometían a formar una UTE bajos las prescripciones de los arts. 377 y concordantes de la ley 19550, modificada por la ley 22.903.

PLAZO: 19 AÑOS Y 6 MESES contados desde la fecha de la firma del contrato. (Fojas 63/64 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631).

CONTRATO: FECHA 26/7/1988. (Fojas 63/64 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631).

ADJUDICACIÓN: Decreto N° 2153/1988 de fecha 13 de abril de 1988. (Fojas 66/67 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631).

ADJUDICATARIOS: FRANCISCO NATINO E HIJOS S.A., PARENTI MAI S.A. y RIVA S.A.

FORMA SOCIETARIA: UNION TRANSITORIA DE EMPRESAS. (Fojas 184 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631).

CESIONES: Por nota fechada en diciembre de 1990 las adjudicatarias comunican la decisión de constituir una S.A. bajo la denominación PUNTA CARRASCO S.A. con el objeto de explotar, administrar e instalar balnearios al aire libre o cubiertos... . (Fojas 63/64 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631).

Las tareas de auditoría incluyeron el análisis de los expedientes suministrados por la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones¹ resultantes de las reconstrucciones realizadas por la Comisión Verificadora del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público² instituida por Decreto N° 225/GCBA/1997

Para crear dicha Comisión, el entonces Jefe de Gobierno invocó como fundamento la "desorganización administrativa" en que se recibiera la gestión, argumentándose que era de significativa gravedad el estado de la documentación referida a los bienes dominicales³, especialmente en la carencia o deficiencia de los expedientes administrativos, particularmente en cuanto a pliegos de licitación, circulares aclaratorias, procedimientos de selección del concesionario, contratos, prórrogas, fiscalización de las obligaciones asumidas por los concesionarios, etcétera. Para el cumplimiento de tal fin se fijó un trámite único y específico exigiendo a dichos ocupantes que acreditaran la legitimidad de la obligación y el debido cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones a su cargo.

A través de la Ordenanza N° 41742/CjD/86 (BM N° 17.962) se autorizó el llamado a Licitación Pública para adjudicar la concesión de la ocupación, uso y explotación de los Solariums "Saint Tropez" e "Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco" ubicados en Costanera Norte. Posteriormente por la Ordenanza N° 42119/CjD/87 (BM N° 18.096) se facultó al Departamento Ejecutivo de la ex – MCBA a modificar el pliego de bases y condiciones del mencionado llamado a licitación pública, con el objeto de que la presentación de ofertas y las adjudicaciones fueran independientes en relación a cada uno de los solariums comprendidos en la licitación, modificación que se hizo efectiva mediante el Decreto N° 5100/MCBA/87 (BM N° 18.111).

Con fecha 13/04/1988 mediante el Decreto N° 2153/MCBA/1988 (BM N° 18.264 se adjudicó a la Unión Transitoria de Empresas: "Francisco Natino e hijos S.A. , Parenti Mai S.A., Riva S.A.", la concesión de la ocupación, uso y explotación del Solarium Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco, comprendiendo la adjudicación el otorgamiento por el sistema de concesión de obra pública de las construcciones e instalaciones a levantarse. El plazo de la concesión fue fijado en diecinueve (19) años y seis (6) meses a contar de la firma del contrato y el canon mensual a abonar se estableció en la suma de australes siete mil quinientos (A 7.500) sujeto a las variaciones estipuladas en el Pliego de Bases y Condiciones.

En la oferta (Fojas 184 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631) las presentantes se comprometieron a constituir una UTE en caso de resultar adjudicatarias.

El Decreto de Adjudicación N° 2153/1988 de fecha 13 de abril de 1988 (Fojas 66/67 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631), estaba dirigido a las tres firmas ofertantes.

El Contrato con fecha 26/7/1988 (Fojas 63/64 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631) fue firmado por las tres empresas adjudicatarias.

¹ En adelante DGCP.

² En adelante CVEOBDP.

³ Entiéndase por tales los bienes pertenecientes al dominio público del Gobierno de la Ciudad.

Con fecha diciembre de 1990 (Fojas 63/64 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631) comunican la decisión de constituir una sociedad anónima denominada PUNTA CARRASCO S.A. para que tome a su cargo la administración y el manejo total del emprendimiento, solicitando a la ex-Municipalidad que tenga presente que "...en el futuro será PUNTA CARRASCO S.A. quien ejercerá la concesión del solarium..."

Una vez integrada la Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de las Bienes del Dominio Público (CVEOBPD), creada por el Decreto N° 225/GCBA/97, la concesionaria se presentó ante la misma mediante el Registro N° 631.

La Comisión Verificadora, en su Acta N° 13 de fecha 22 de octubre de 1998 (acápite II), indica que el Secretario Ejecutivo ha observado incumplimientos contractuales y de inversión del concesionario del Balneario Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco, destacando asimismo que la situación es de similares características a la detectada en el análisis de la concesión del Balneario Saint Tropez, por lo que resuelve proponer la caducidad de dicha concesión y enviar el proyecto de Decreto respectivo a la Procuración General.

Entre los incumplimientos detectados por la citada Comisión Verificadora se destacan:

1. Incumplimiento del Plan de Obras obligatorias y ofertadas
2. Realización de un relleno de la costa no autorizado que duplica el área originariamente concesionada.
3. Realización de obras no autorizadas.
4. Incumplimiento del pago de derechos de delineación y construcción.
5. Subarriendo sin autorización del área gastronómica del complejo.
6. Desvirtuación del objeto de la concesión, contrariando el destino de *paseo popular*.
7. Al momento de efectuar su presentación ante la Comisión Verificadora, no han incluido la totalidad de los contratos por subconcesiones y locaciones.
8. El más grave incumplimiento que atañe al aspecto legal se refiere a la forma societaria asumida por la Concesionaria.

Al respecto, el comitente seguidamente requirió a la concesionaria la presentación de los estatutos, los que en copia certificada fueron acompañados y obran a Fojas 73/82 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631.

Sostiene la Comisión en la arriba mencionada Acta N° 13 que *"De la lectura de los mismos, surge la clara intención de ceder el contrato por parte de las tres concesionarias a la nueva sociedad (véase artículo tercero sobre objeto social en el Estatuto Societario (Fojas 76 vta. Bibliorato N° 1 del Registro N° 631). No consta en los actuados la aprobación de dicha cesión o transferencia por la ex – Municipalidad, tal como lo exige el pliego de bases en el numeral 2.8 (ver Fojas 13 Bibliorato N° 1 del Registro N° 631). Ello importó una clara trasgresión a lo dispuesto por el numeral 4.3 del Pliego de Bases que establece los pasos a seguir en caso de resultar adjudicatario un consorcio de*

empresas, estableciendo que la firma del contrato recién se realizará cuando la figura consorcial estuviera legalmente inscripta.

En este caso no sólo no se llegó a constituir la UTE, sino que se substituyó a las sociedades contratistas por una tercera persona jurídica ajena al procedimiento licitatorio y a la adjudicación”.

La Procuración General emitió opinión en diversas oportunidades, a la luz de los antecedentes reseñados:

- En la primera de las intervenciones (Fojas 110/118) concluyó que correspondía declarar extinguida la concesión, ordenando su inmediata desocupación y declarando transferidas a la Ciudad todas las subcontrataciones que las concesionarias o la sociedad denominada Punta Carrasco S.A. hayan suscripto con terceros.
- En la segunda oportunidad, con relación a diversas presentaciones efectuadas por la concesionaria, el Órgano Asesor consideró que la Comisión de Verificación, en su carácter de órgano técnico, debía producir un informe preciso y minucioso respecto de cada uno de los puntos aludidos por la concesionaria en sus presentaciones de fs. 156 a fs. 162 del mencionado expediente⁴.
- A fs. 210/236 del Cuerpo II del citado expediente se presenta la concesionaria solicitando que el Jefe de Gobierno se avoque la conocimiento y resolución de las actuaciones reiterando las impugnaciones al Informe de la Comisión Verificadora, interponiendo la declaración de nulidad y peticionando la instrucción del sumario administrativo.
- En tales circunstancias fueron elevados los actuados a la Jefatura de Gobierno para la rúbrica del proyecto de Decreto que disponía: *“Declárase extinguida la concesión otorgada por la ex Municipalidad mediante Decreto N° 2153/88”*. El proyecto, en tal sentido, recogía el temperamento aconsejado por la Comisión Técnica ad hoc y por la Procuración General. Los mismos fueron devueltos a la Secretaría de Hacienda y Finanzas para una nueva intervención de la Comisión normada por el Decreto N° 225-GCBA/97, cuyas funciones a esa fecha (1/8/2000) ya se encontraban a cargo de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones.
- La citada Dirección General, a su vez, remitió nuevamente los mencionados actuados a la Procuración General para que esta produzca el análisis jurídico del Anteproyecto de Decreto por el cual se declaraba extinguida la concesión. En tal oportunidad el Órgano Asesor realizó el tratamiento de las impugnaciones vertidas por la concesionaria y opinó que a fin de dar conclusión a las actuaciones relativas a la concesión y las ocupaciones por terceros, correspondía dictar el decreto proyectado, conforme se aconsejara con anterioridad.

⁴ (Ver fs. 165 del Expdte. N° 64.095/1999 – Cuerpo I)

- Posteriormente, obra en el expediente de la concesión⁵, la nota 4252 AJG/2000 remitida por la Secretaría Privada del Jefe de Gobierno a la DGCyP, adjuntado la carta que enviara la concesionaria haciéndole saber que *“ha tomado conocimiento de la existencia del Proyecto de Decreto antes mencionado y que el mismo se encuentra basado en supuestos de hecho falsos y consecuencias jurídicas erróneas derivadas de los mismos”*. Aduce además que *“en dichos actuados administrativos se ha sostenido la inexistencia de obras que en realidad existen y que se encuentran terminadas, pudiéndose constatar con facilidad su existencia, grado de cumplimiento y mantenimiento”*. Destaca supuestos errores de *“gran magnitud”* como el afirmar que Punta Carrasco realizó un relleno no permitido en el lado sur de la costa, cuando este relleno ha sido ejecutado por orden del propio Gobierno. Estos hechos falsos han inducido a error a la Procuración. Y el dictamen derivado de tales hechos falsos conduciría necesariamente a la ruptura del negocio concesional.

- Recién a fs. 637/654 – Cuerpo IV del expediente de marras, obra el informe N° 1097-DGCyP/01 mediante el cual se realiza un nuevo análisis de la situación actual del Registro N° 631-CVEOBPD/97 conforme a lo solicitado a fs. 283 por la Secretaría Privada del Sr. Jefe de Gobierno de la Ciudad. Como conclusión del nuevo análisis destaca los siguientes puntos:

 1. *“No existen juegos originales ni fotocopias certificadas por la Escribanía General de la ex – Municipalidad de la documentación base para analizar la concesión, habiendo acompañado la concesionaria fotocopias certificadas por escribano en oportunidad de presentarse ante la Comisión creada por el Decreto N° 225-GCBA/97.*

 2. *No se ha constatado la existencia de los planos mencionados en el Anexo I del Pliego de Bases y Condiciones, sin perjuicio de la existencia de un croquis agregado a fs. 344 vta. y diversos planos anexados en el período del análisis llevado a cabo por la ex – Comisión de Verificación, sobre los que basó su informe.*

 3. *Entre las constataciones efectuadas por el personal de la DGCyP y lo informado por la ex – Comisión Verificadora surgen las siguientes diferencias, a saber:*
 - a) *Se han verificado obras existentes, que en el año 1997 no se encontraban construidas;*
 - b) *La existencia de otras construcciones, sobre las que el autor del informe, no se encuentra en condiciones de afirmar si fueron efectivamente construidas en el año 1997, por no haber documentación respaldatoria al respecto.*
 - c) *La supuesta constatación de obras ya existentes en el año 1997 sobre las cuales el informe del ex–Secretario Ejecutivo*

⁵ Expediente N° 64.095 – Cuerpo II, fs. 283

de la Comisión de Verificación mencionaba que no estaban construidas en la fecha indicada.

4. *Existe documentación acompañada por la concesionaria (planos, Actas de Acuerdo, escritos judiciales) suscripta y/o avalada por funcionarios de la ex – Municipalidad, lo que demuestra según la concesionaria, no sólo el conocimiento, sino la autorización respectiva que del documento emana, según el caso.*
5. *Conforme a lo que fuera explicitado por el comitente, surge que el Balneario Ing. Agrónomo Benito Carrasco, posee una superficie aproximada de 11,³⁷ hectáreas, conformada por los rellenos efectuados por la concesionaria, los efectuados por el Gobierno de la Ciudad, la cesión realizada por la Asociación Argentina de Golf, y la sedimentación natural que arroja el río sobre la costa.
Se estima que si bien de la documentación acompañada surgiría la justificación del incremento técnico de la superficie, debería ser motivo de análisis en una próxima etapa, a fin de recomponer la ecuación económica-financiera que dicha mayor superficie, necesariamente ha viciado.*
6. *En cuanto al cambio de tipo societario introducido por el adjudicatario, respecto del comprometido en su “Oferta”, a criterio de la DGCyP deviene irrelevante a los fines de la continuación o no de la concesión.*
7. *Se ha constatado que efectivamente se puede acceder al predio en forma gratuita, y que nada ni nadie impide que el público en general llegue hasta la orillas del río. Sin embargo, una fuerte presencia de personal de seguridad y diversas barreras colocadas en distintos sectores del predio le dan al predio una imagen de “lugar privado” y no de “lugar público”. Por ello de aprobarse una nueva instancia de negociación con la concesionaria, este debería ser uno de los puntos a tratarse a efectos de revertir esta situación.*
8. *Conforme a todo ello el Director de la DGCyP destaca el excelente estado de conservación y manutención en que se encuentra el predio en general, con la totalidad de las instalaciones en funcionamiento y concluye que:*
 - a) *A su juicio merece aconsejarse una instancia negociadora entre el Gobierno de la Ciudad y la concesionaria, tendiente a recomponer los intereses de las partes.*
 - b) *Resulta apropiado incorporar a la mencionada instancia conciliadora, un ítem que solucione el conflicto no resuelto en relación a la fracción de 14.000 m² existente sobre la Avda. Costanera Norte Rafael Obligado, por la complicación que podría traer aparejada al contrato vigente.*

- c) *Surge nítidamente a su entender, de los obrados, la complejidad de su contenido y por ende la extrema medida que se debería observar en el decisorio final a adoptarse, pues también se encuentran en juego, en definitiva y fundamentalmente, los intereses de los vecinos de la Ciudad”.*

Esto originó la última intervención de la Procuración, cuyo dictamen N° 4911/01 del 10/12/01 obra a fs. 680/684, que en sus puntos salientes expresa:

Con relación a los Aspectos Técnicos de la concesión que nos ocupa, la Procuración sostuvo que *“habiendo emitido opinión la DGCyP, excede a sus atribuciones pronunciarse sobre los mismos”.*

Sobre el Aspecto Jurídico, concluyó:

- 1) *“En cuanto a la solicitud de la DGCyP para que el Órgano Asesor emita opinión en torno a los efectos que tendría con relación a terceros, “diversa documentación” acompañada por la concesionaria, suscripta y/o avalada por funcionarios municipales, se determinó que primero debería individualizarse la documentación, y si el funcionario actuante se encontraba facultado para tal acto, por cuanto la Procuración no puede pronunciarse sobre cuestiones abstractas.*
- 2) *En cuanto al cambio de la firma adjudicataria la Procuración se remitió al análisis efectuado a fs. 112 vta. y 113 del primer cuerpo. Sin embargo, la cuestión exige la determinación del sentido y alcance del precepto indicado, es decir el punto 2.8 (Prohibición de ceder el contrato) del Pliego de Bases y Condiciones. Ver fs. 308. Puesto que este tipo de cláusulas apuntan fundamentalmente – más que a vedar la cesión de derechos o acciones– a impedir que el obligado, cuyas condiciones personales, antecedentes y solvencia se han tenido en mira al contratar, pueda sustituirse transfiriendo la carga de cumplir a un tercero, lo previsto en el numeral 2.8 con la consecuencia del art. 8.1.2, en los incisos b),g) y h) (fs.333/334), se encontraría dirigido a evitar cambios en la conformación de la contratista, que pudieran afectar la prestación del servicio.*
Por ello, atento lo informado por el Órgano Técnico conforme al cual el cambio en la firma contratista no habría redundado en perjuicio para la prestación del servicio y estrictamente en base a las constancias de los actuados, parece coherente el temperamento aconsejado por la DGCyP de iniciar una instancia negociadora entre la concesionaria y el Gobierno de la Ciudad tendiente a recomponer los intereses de las partes.
- 3) *El Decreto N° 225-GCBA/97 creó la Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público, con posterioridad, el Decreto N° 895-GCBA/2001 disolvió la mencionada Comisión, disponiendo que las misiones y funciones que tenía asignadas serían ejercidas en su totalidad por la DGCyP.*

4) De tal forma encontrándose dentro de las facultades previstas por el art. 4° del Decreto N° 225, la de citar a las partes a los fines de aconsejar sobre el crédito de la Ciudad y las prestaciones futuras, la DGCyP podría iniciar una instancia negociadora tendiente a recomponer los intereses de las partes.

El 13 de febrero de 2002 en la DGCyP se celebró con la concesionaria la audiencia que dio formal inicio a la instancia negociadora, acordando que la concesionaria realizaría una presentación en la que detallaría los perjuicios sufridos a su juicio y la propuesta de renegociación contractual. Se fijó la fecha para la nueva reunión el 25 de febrero.

En dicha fecha la concesionaria acompañó un detalle pormenorizado de la recomposición contractual propuesta, acordándose que se le notificaría por cédula la fecha de la próxima reunión.

2) Cálculo y control del Canon

La adjudicación realizada a la Unión Transitoria de Empresas: “Francisco Natino e hijos S.A. , Parenti Mai S.A., Riva S.A.” se efectuó fijando un Canon mensual de A 7.500 (Australes siete mil quinientos), sujeto a las variaciones estipuladas en el punto 2.7 del Pliego de Bases y Condiciones, el cual estipuló un ajuste mensual del canon conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor Nivel General, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ca = b/a * Co$$

donde:

Ca: Canon ajustado

a: Índice del mes anterior al de la apertura de la licitación

b: Índice del segundo mes anterior al del ajuste

Co: Canon de la oferta original

La apertura de la licitación se fijó por Decreto 3874/87 para el día 4 de septiembre de 1987, modificando el Decreto 2521/87 en el cual se fijaba esta fecha para el 10 de julio de 1987, en consecuencia, de acuerdo con lo establecido por el Pliego de Bases y Condiciones, la actualización del canon debió haberse efectuado tomando como base –de acuerdo con la fórmula expuesta arriba- el mes de Agosto de 1987.

Sin embargo, en el Expediente analizado por esta auditoría se constató que el mes tomado como base para la actualización del canon fue el de Noviembre de 1987. Esta situación fue expuesta en el Informe Económico Financiero - obrante a fs. 2 a 21 del Expediente 64095/1999- realizado para información del

Interventor de Concesiones y Privatizaciones con motivo de la presentación efectuada por "Punta Carrasco S.A.", en el marco del Decreto N° 225-G.C.B.A.-97. Efectivamente, de dicho Informe surge que tomando como base el mes de Noviembre de 1987, el valor actualizado del canon hasta Mayo de 1991 (fecha en que deja de actualizarse por aplicación de la Ley de Convertibilidad) fue de \$ 2340.35 mensuales, monto que actualmente abona el concesionario,

En el mismo Informe Económico Financiero se afirma que la base utilizada para el cálculo del canon a abonar es incorrecta y el canon que debería estar abonando el concesionario desde Mayo/1991 es de \$ 3445,86. Asimismo, se calcularon las diferencias entre el canon abonado por la empresa concesionaria y el que debía haber abonado llegándose a la conclusión que el concesionario registra una deuda actualizada a Diciembre de 1997 de \$ 146.580,67 por diferencia de canon no abonado.

No surge del Expediente analizado que dicha deuda haya sido reclamada por parte de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, ni pagada por el concesionario.

Cabe asimismo señalar que esta Auditoría General en oportunidad de llevar a cabo el informe 4.04.06 señaló en lo que respecta al Área Control de Canon que la misma trabajaba con un soft que se hallaba con módulos aún sin terminar, sin contar con documentación ni procedimientos formales y pautas de control de operación y carga de datos. El esquema de seguridad era informal y muy precario, impidiendo –la falta de integración- consolidar la información existente con la de otros sistemas.

3) Análisis de Balances suministrados por la Inspección General de Justicia (I.G.J.)

Habida cuenta que ni en la DGCyP, ni en el Expediente puesto a nuestra disposición se pudo verificar la existencia de los Estados Contables de la concesionaria, este equipo de Auditoría solicitó a la I.G.J. con fecha 08/11/2006 copia completa de la Memoria y Estados Contables de Punta Carrasco S.A. correspondientes a los ejercicios finalizados el 31/12/2003, 31/12/2004 y 31/12/2005.

El organismo de contralor suministró copia de toda la información presentada por la empresa con motivo de los cierres de ejercicio al 31/12/2003, 31/12/2004 y al 31/05/2005, este último por modificación de la fecha de cierre del ejercicio social abarca el período de 151 (ciento cincuenta y un) días.

Del análisis de dicha información se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- I) La empresa Punta Carrasco S.A. presentó al organismo de contralor los balances cerrados al 31/12/2003, 31/12/2004 y 31/5/2005, fuera de los plazos legales correspondientes (15 días hábiles administrativos posteriores a la realización de la asamblea que los aprueba).

EECC cerrado al	Aprobado por Asamblea de fecha:	Plazo legal de presentación a IGJ	Fecha real de presentación a IGJ
31/12/2003	20/04/2004	12/05/2003	21/09/2005
31/12/2004	20/04/2005	11/05/2004	21/09/2005
31/05/2005	17/10/2005	07/11/2005	13/07/2006

II) Los EECC de Punta Carrasco S.A. correspondientes a los ejercicios cerrados al 31/12/2003, 31/12/2004 y 31/05/2005 (este último de 5 meses por cambio de fecha de cierre), presentan Pérdidas que insumen las reservas y el 50 % del Capital.

EECC	50 % DEL CAPITAL (a)	RESERVAS (b)	TOTAL (a) + (b)	PERDIDAS
2003	7.396.339,99	29.824,29	7.426.164,28	8.501.228,15
2004	7.421.334,99	29.824,29	7.451.159,28	10.596.575,50
2005	7.421.334,99	29.824,29	7.451.159,28	11.638.557,00

Cabe agregar que la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales establece en el inciso 5° del artículo 94 que la sociedad se disuelve por pérdida del capital social, y asimismo el artículo 206 dispone la reducción obligatoria del capital social cuando las Pérdidas insumen las reservas y el 50 % del capital.

Estas disposiciones legales fueron suspendidas por los siguientes decretos:

Decreto 1269/02 del 16/07/2002: suspendió la aplicación del inc. 5° del art. 94 y del art. 206 de la Ley 19550 (t.o. Dec.N° 841/84) hasta el 10/12/2003.

Decreto 1293/03 del 18/12/2003: prorrogó hasta el 10/12/04 la aplicación del inc. 5° del art. 94 y del art. 206 de la Ley 19550. Además, este Decreto estableció en el art. 2° que las Sociedades obligadas a la publicidad de sus estados contables conforme al art. 67, párrafo 2do. de la ley 19550 (S.R.L. cuyo capital alcance el importe fijado por art. 299, inc. 2 y Sociedades por acciones), podrán hacer uso de la prórroga que se dispone, siempre que cumplan con las condiciones siguientes:

- 1) Se encuentren al día en la presentación de EECC ante los organismos de control, o regularicen tal presentación dentro de los 120 días de la vigencia del decreto, el que fue publicado en B.O el 23/12/03. (o sea presenten EECC antes del 23/04/04).
- 2) Presenten a dichos organismos de control en la oportunidad legal correspondiente, los EECC cuya fecha de cierre sea posterior a la de vigencia de este decreto.
- 3) Que en sus EECC confeccionados con posterioridad a la vigencia de este decreto y las actas de los órganos sociales que los traten, conste explícitamente la situación de la sociedad respecto de las normas legales citadas en el artículo 1° (Ley 19550 art. 94 inc. 5 y 206).

Decreto 540/05 del 30/05/2005: prorrogó hasta el 10/12/05 la aplicación del inc. 5° del art. 94 y del art. 206 de la Ley 19550, disponiendo que podrán hacer uso de dicha prórroga todas las sociedades regularmente constituidas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones previstas en el art. 2° del Decreto 1293/03.

De lo expuesto se infiere que la empresa Punta Carrasco S.A. no cumplió con las condiciones establecidas por el Decreto 1293/03, respecto de la regularización de la presentación de EECC ante los organismos de control. En consecuencia no fue beneficiada por la suspensión de la aplicación del inc. 5° del art. 94 y del art. 206 de la Ley 19550 (t.o. Dec.N° 841/84).

En los EECC cerrados al 31/12/03, 31/12/2004 y 31/5/2005 la empresa Punta Carrasco S.A. no procedió a la reducción obligatoria del capital social teniendo en cuenta que las Pérdidas que declara en sus resultados insumieron las reservas más del 50 % del capital. (art. 206 de la Ley 19550)

V. OBSERVACIONES

Relacionadas con la concesión:

1. Se ha verificado que el uso para el cual se otorgaron los permisos objeto de esta auditoría no es compatible con la zonificación Urbanización Parque (UP) del predio afectado al dominio público en el que se alojan.

La Ordenanza N° 46.229/CjD/92 (BM N° 19504 y sus modificatorias establecen condiciones específicas en lo concerniente al permiso de uso para todo espacio destinado a parque, plaza y todo espacio verde de uso público⁶.

2. Se ha observado en el Expediente N° 64.059/99 de la Concesión del Solarium Ing. Agrónomo Benito Carrasco (Registro N° 631/CVEOBDP797) que la concesionaria "PUNTA CARRASCO S.A." ha incurrido en graves incumplimientos de las disposiciones contractuales (tales como: incumplimiento del plan de obras obligatorias y ofertadas, realización de obras no autorizadas, desvirtuación del objeto de la concesión, etc.), sin que haya podido comprobarse la aplicación de las sanciones pertinentes.
3. Se ha observado que el objeto de la concesión aparece desvirtuado, contrariando el destino que le corresponde como paseo público.

⁶ Artículo 1° - A partir de la promulgación de la presente no se podrá otorgar concesión, cesión, transferencia de dominio, tenencia precaria, permiso de uso ni cambio de destino de todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y de todo otro espacio verde de uso público, se encuentre parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal.

Art. 2° - Las concesiones y permisos de uso vigentes se mantendrán hasta que opere su vencimiento a partir del cual no podrán ser renovados. Las tenencias precarias existentes en la actualidad caducarán a partir de la presente ordenanza.

El Informe N° 1097-DGCyP/01 sostiene: *“Se ha constatado que efectivamente se puede acceder al predio en forma gratuita, y que nada ni nadie impide que el público en general llegue hasta la orillas del río. Sin embargo, una fuerte presencia de personal de seguridad y diversas barreras colocadas en distintos sectores del predio le dan al predio una sensación de “lugar privado” y no de “lugar público”.*

La DGCyP no tiene facultades para autorizar usos comerciales en un predio localizado en un distrito UP -Urbanización Parque- que no admite otros usos que no sean de utilidad pública siendo ésta facultad indelegable de la Legislatura de la Ciudad, debiendo cumplir con los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad De Buenos Aires

4. Se ha observado la realización de un relleno de la costa no autorizado que duplica el área originariamente concesionada.

De acuerdo al Informe Técnico de la CVEOBPD “...1º) Ha habido un efectivo avance sobre el río, en aproximadamente 54.000 m2, es decir una superficie equivalente a la primitivamente concesionada; 2º) No se observan constancias de que tal avance haya sido ordenado o autorizado por la Administración; y, 3º) En la superficie ganada al río, el concesionario ha localizado explotaciones comerciales...”

Según el mencionado Informe N° 1097-DGCyP/01: *“...conforme a lo que fuera explicitado por el comitente, surge que el Balneario Ing. Agrónomo Benito Carrasco, posee una superficie aproximada de 11, 37 hectáreas, conformada por los rellenos efectuados por la concesionaria, los efectuados por el Gobierno de la Ciudad, la cesión realizada por la Asociación Argentina de Golf, y la sedimentación natural que arroja el río sobre la costa. Estima que si bien de la documentación acompañada surgiría la justificación del incremento técnico de la superficie, debería ser motivo de análisis en una eventual etapa a iniciarse de índole transaccional, a fin de recomponer la ecuación económica-financiera que dicha mayor superficie, necesariamente ha viciado “.*

5. Se ha observado excesiva demora de la DGCyP en expedirse sobre el grado de cumplimiento de las prestaciones a cargo de las subconcesiones objeto de esta auditoría y sobre la razonabilidad y proporcionalidad del canon, tal lo dispuesto por el art. 4 del Decreto N° 225/GCBA/1997 y el art. 1 del Decreto 895/GCBA/2001

Conforme el art. 4 del Decreto N° 225/GCBA/1999, efectuadas las presentaciones exigidas por el artículo 2º, la Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público, se expedirá sobre la legitimidad de la ocupación del bien, sobre el grado de cumplimiento de las prestaciones a cargo del administrado, sobre la proporcionalidad de las prestaciones en cuanto a precios y condiciones, pudiendo citar al ocupante a efectos de aconsejar posteriormente sobre el crédito de la Ciudad, prestaciones futuras y/o la rescisión de la concesión, en cuyo caso se labrará el acta correspondiente. Dichas facultades fueron puestas en cabeza de la DGCyP con la sanción del Decreto N° 895/GCBA/01 que en su

Art. 1º resuelve la disolución de la Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio público de la Ciudad de Buenos Aires, creado por el Decreto 225/GCBA/97; y en su Art. 2 dispone que las misiones y funciones que tenía asignada la citada Comisión serán ejercidas en su totalidad, por la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones.

Con respecto al procedimiento de la Comisión, el Art. 12 de la Resolución N° 2176/ GCBA/ SHYF/ 97 dispone que efectuadas las presentaciones exigidas por el artículo 2º del Decreto N° 225/GCBA/97, el Secretario Ejecutivo de la Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público de la Ciudad de Buenos Aires elevará un dictamen fundado para su consideración en pleno por la Comisión. La Comisión establecerá el orden del tratamiento de las presentaciones dando preferencia a las concesiones o permisos que afecten los espacios verdes, las zonas de la ribera o linderos de ambas y la vía pública.

6. Se observó la falta de actualización de los Informes referidos a la razonabilidad y proporcionalidad del canon, a pesar de las nuevas condiciones de mercado respecto al momento de otorgarse la concesión.
7. Se ha observado, en las concesión objeto de esta auditoría, la existencia de locales gastronómicos y bailables que carecen de la habilitación correspondiente.

Al respecto la Resolución N° 2022/03 de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires considera que "...muchas de las discotecas que funcionan en la Ciudad de Buenos Aires carecen de habilitación para tal actividad...Resulta común encontrarse con locales que, en la práctica funcionan como discotecas, pero cuentan con habilitación para restaurante o bar. Cabe aclarar que en la mayor parte de la ciudad no resulta posible habilitar locales de baile, por lo que este artilugio permite de hecho, que gran cantidad de locales funcionen como bailables en zonas prohibidas...De las actuaciones tramitadas en esta Defensoría sólo en los últimos tres años, se ha detectado un conjunto de locales de baile que no cuentan con habilitación y, por la zona donde están ubicados, no pueden obtenerla..." . A continuación la Resolución detalla un conjunto de locales que funcionan como bailables (algunos como actividad principal y otros como complementaria) sin habilitación otorgada., mencionando entre otros a "Terrazas del Este (y otros)" ubicados en Punta Carrasco. Y expresa seguidamente: "...La mayoría de estos locales no sólo no cuentan con habilitación, sino que constituyen actividad no permitida en la zona. A continuación se detallan los distritos a los que pertenece cada uno ...". Ubicando lo locales mencionados de Punta Carrasco en distrito UP (Urbanización Parque) y como actividad no permitida para dicha ubicación. Para finalizar respecto de la responsabilidades en el control la Defensora del Pueblo sostiene que: "En tal sentido, debe señalarse que el organismo que controla el funcionamiento de este tipo de locales es la Dirección General de Verificaciones y Control. También debe tenerse en cuenta que alguno de estos locales se encuentran en sectores concesionados por el Gobierno local (Punta Carrasco, Costa Salguero, Club del Golf), por lo que corresponde el accionar

de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, en cuanto a la verificación del cumplimiento de los convenios oportunamente suscritos”.

8. Se observado en el expte. N° 64.095/99 (CUERPO IV) la ausencia de la fs. 779 sin que se haya constancia del eventual desglose.

Relacionadas con el canon:

9. La empresa concesionaria paga un canon inferior al estipulado por el Pliego de Bases y Condiciones.

En Cuadro Anexo se detalla la actualización del canon desde el inicio de la concesión, determinándose que de acuerdo con lo estipulado estrictamente por el Pliego, el importe del canon debería ser de al menos \$ 3.445,86 y no de \$ 2.340,35 cifra esta última correspondiente al importe que actualmente abona Punta Carrasco S.A. mensualmente. Sin perjuicio que estas cifras no contemplan la mayor superficie que explota el concesionario tal cual se indicó en las observaciones 4 y 6.

10. Punta Carrasco S.A. adeuda a la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones la diferencia entre el canon pagado y el canon estipulado por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato de concesión. Dicha deuda asciende a Abril de 2007 a \$ 270.397,79.- cifra que surge de adicionar a la deuda determinada en el Informe Económico Financiero a Diciembre de 1997 -obrante en el Expediente 64095/1999- por un total de \$ 146.580,67. La deuda determinada por esta Auditoría durante el período Enero de 1998 a Abril de 2007 (ciento doce meses) es de \$ 123.817,12 .- $\{(\$ 3.445,86 - \$ 2.340,35) \times 112\}$. Ver Anexo correspondiente A Actualización del Canon. Adicionalmente y según el examen realizado no se ha podido constatar que se hubiese realizado el reclamo pertinente.

Relacionadas con la documentación suministrada por el organismo de control Inspección General de Justicia:

11. La DGCy P, no realiza un seguimiento de las obligaciones legales de la empresa concesionaria en referencia al cumplimiento de las normas fijadas por la IGJ en cuanto a la presentación de Estados Contables, toda vez que la empresa Punta Carrasco S.A. presentó sus Memorias y Balances al Organismo de Control fuera del plazo legal establecido, habida cuenta que los Balances de los ejercicios cerrados al 31/12/2001, 31/12/2002, 31/12/2003 y 31/12/2004 se presentaron todos juntos el 21/09/2005, y el cerrado al 31/05/2005 se presentó el 13/07/2006.

En efecto, la empresa concesionaria funcionó incumpliendo sus obligaciones en lo relativo a las fechas de presentación de sus Memorias y Balances sin que la DGCyP tuviera conocimiento de dicha situación. Esto importa un desentendimiento por parte de la Administración sobre el comportamiento del concesionario.

Adicionalmente esta inacción por parte de la DGCyP, le impidió conocer que el Directorio de la sociedad concesionaria (en su Acta de Directorio N° 124) culpa en alguna medida al Gobierno de la C.A.B.A. por los resultados negativos del ejercicio finalizado el 31/05/05⁷.

12. Desde el 2002 al 2005, la empresa tuvo pérdidas y no cubrió con sus ventas el costo de servicios y locaciones (margen bruto). Asimismo dichas Pérdidas han insumido las reservas y el 50 % del Capital durante los ejercicios económicos 2003, 2004 y 2005.

Debido al incumplimiento de las condiciones establecidas por el Decreto 1293/03, respecto de la regularización de la presentación de EECC ante los organismos de control no fue beneficiada por la suspensión de la aplicación del inc. 5° del art. 94 y del art. 206 de la Ley 19550 (t.o. Dec.N° 841/84). No obstante, no procedió a la reducción obligatoria del capital social teniendo en cuenta que las Pérdidas que declara en sus resultados insumieron las reservas más del 50 % del capital.

Al no contar la DGCyP con la información contable del concesionario nunca tuvo conocimiento la administración de la situación crítica en la que se encontraba la empresa, razón por la cuál durante todo dicho lapso se asumieron riesgos innecesarios en relación a la solvencia de la sociedad para hacer frente a sus compromisos económico-financieros.

VI. RECOMENDACIONES

- 1 Arbitrar las medidas necesarias a fin de que se respeten las normas relativas al uso del suelo teniendo en cuenta las disposiciones vigentes. Haciendo cumplir los artículos 89 y 90 de la constituciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Código de Planeamiento Urbano y la Ordenanza N° 46.229/CjD/92.
- 2 Aplicar en tiempo y forma las sanciones correspondientes a los incumplimientos de las disposiciones contractuales en las que ha incurrido la concesionaria.
3. Intimar a la concesionario para que arbitre las medidas necesarias a fin de cumplir con el objeto de la concesión, removiendo las barreras que le quitan al predio su condición de paseo público.
- 4 Arbitrar los medios necesarios para impedir actividades de vuelco de tierra y escombros con el objeto de realizar rellenos costeros que sobrepasen la línea de ribera autorizada al momento de la concesión.
5. Respetar los plazos legales para la verificación del cumplimiento de las prestaciones a cargo de los concesionarios, observando lo dispuesto por los arts. 4 del Decreto N° 225/GCBA/1997, 1 del Decreto N° 895/GCBA/200.
6. Cumplir estrictamente las normas vigentes en materia de habilitaciones y permisos, impulsando el control de los locales gastronómicos y bailables

⁷ No obra en los actuados que la DGCyP haya tomado conocimiento de dicha acusación por parte de la concesionaria donde el Directorio de la empresa señala que "...el balance expresa un resultado previsible pero no deseado en razón de no poder utilizar el terreno sobre costanera norte, por incumplimiento contractual de parte del gobierno de la C.A.B.A.. Dicha pérdida será absorbida en su totalidad por...".

- existente dentro del predio concesionado, los que carecen de habilitación correspondiente.
7. Cumplir estrictamente la normativa vigente en materia procesal en la CABA, asegurando la integridad del expediente de la concesión.
 8. Actualizar los informes referidos a la razonabilidad y proporcionalidad del canon abonado por la concesionaria, teniendo en cuenta las nuevas condiciones de mercado y el incremento de superficie detectado.
 9. Evaluar la suma que correspondería cobrar actualmente en concepto de Canon teniendo en cuenta factores tales como dimensiones del lugar concesionado y valores de mercado, habida cuenta la finalización del contrato de concesión en Enero de 2008 y el probable destino que se dará al predio.
 10. Adecuar la suma pagada por el concesionario en concepto de Canon a los valores estipulados por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato firmado oportunamente.
 11. Gestionar el cobro de lo adeudado por el concesionario en concepto de diferencia entre el Canon pagado y el que efectivamente debería pagar de acuerdo con lo establecido por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato firmado.
 12. Controlar la presentación por parte del concesionario de sus Estados Contables con el objeto de contar con elementos que permitan realizar un seguimiento de la situación económica y financiera a fin de evaluar periódicamente su capacidad de pago, solvencia patrimonial y el grado de cumplimiento de sus obligaciones antes los organismos de contralor.

VII. CONCLUSION

Conclusiones globales de los proyectos relacionados con la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones

Proyectos involucrados:

- 4.04.06 – Dirección General de Concesiones y Privatizaciones. Ejercicio 2003.
- 4.05.14 – Predio Costa Salguero. Ejercicios 2001-2005
- 4.05.15 – Punta Carrasco – Ejercicio 2004
- 4.05.16 – Balneario Saint Tropez (ex Coconor). Ejercicio 2004 y hechos posteriores.

El primero de los informes de auditoría se ocupa de analizar la gestión de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones del GCBA (DGCyP) en general, mientras que los restantes tienen por objeto evaluar los aspectos legales, financieros y de gestión de la DGCyP ante cada una de las concesiones en particular.

Todos los informes analizados, revelan falencias observadas en forma recurrente en toda la órbita de actuación de la DGCyP. A continuación se describen las falencias más relevantes agrupadas en cinco grupos.

Inactividad de la Administración frente a los incumplimientos contractuales o legales. Los equipos de auditoría han detectado diversos incumplimientos contractuales por parte de los concesionarios (desarrollo de actividades que no se corresponden con el objeto para el cual la concesión fue otorgada, incumplimiento en los planes de obras a cargo de los concesionarios, falta de pago del canon, “privatización” de espacios que deberían ser de uso público, acción que viola el artículo 8^a de la Constitución de la Ciudad; incumplimiento de la Ley 123 y su modificatoria, de Impacto Ambiental. La administración no previó ni aplicó sanciones frente a estos incumplimientos, y en los casos en que ha tomado alguna medida, el actuar administrativo adolece de excesiva morosidad (Proyectos 4.04.06, 4.05.14, 4.05.15 y 4.05.16). Asimismo, la administración tuvo un accionar discrecional ante los distintos ocupantes del espacio público, puesto que mientras en algunos casos impulsó el desalojo administrativo en otros permitió la continuidad de las actividades de los concesionarios. En particular, merece destacarse la inactividad del GCBA frente a la falta de pago del ABL y la falta de presentación de declaraciones juradas del ISIB por parte de Telemetrix (Proyecto 4.05.14)

Carencia de habilitación gubernamental para las actividades que se desarrollan en los predios concesionados.

Repetidamente se ha observado que los locales que desarrollan sus actividades en los grandes espacios de uso público sujetos a concesión carecen de habilitación.

Cabe mencionar que, a este respecto, existe una controversia entre distintos órganos del Poder Ejecutivo relativa a la aplicación del Decreto PEN 2409/66. Dicha controversia debería haber sido resuelta por la Procuración General de la Ciudad, la cual, pese a haber sido consultada al

respecto, ha demorado su pronunciamiento mas allá de lo razonable incumpliendo con sus obligaciones al respecto. Este accionar de la Procuración General genera incertidumbre respecto al marco jurídico aplicable a los predios sujetos a concesión y obstaculiza la adopción de un criterio uniforme por parte del Gobierno de la Ciudad (Proyecto 4.05.14)

Es opinión de esta AGCBA que dichos establecimientos deberían tramitar las correspondientes habilitaciones ante los organismos del GCBA, y en caso de no cumplir los requisitos que se exigen al resto de los ciudadanos para el desarrollo de dichas actividades, deberían ser clausurados.

Incompatibilidad entre las actividades desarrolladas en los predios concesionados y los usos permitidos por el CPU. Ligado al punto anterior, las actividades desarrolladas en los predios concesionados son incompatibles con la zonificación establecida en el Código de Planeamiento Urbano (Proyectos 4.05.14, 4.05.15 y 4.05.16), incompatibilidad que sólo podrían ser salvada por una Ley sancionada en las condiciones establecidas en el artículo 89 de la Constitución de la Ciudad en la medida que se respete el libre acceso y circulación a todo el público de los espacios del contorno ribereño.

En tanto dicha ley no sea aprobada, las actividades de los concesionarios se encuentran en abierta infracción a la normativa vigente. El GCBA no ha tomado acciones ni para promover la sanción de la norma (mediante la presentación de un Proyecto de Ley ante el Poder Legislativo) ni para clausurar las actividades en infracción a la ley.

Deficiencias en el registro y resguardo de la información. La DG de Concesiones y Privatizaciones no cuenta con sistemas de registro de la información adecuados, lo cual impide el correcto desarrollo de sus funciones de control sobre los predios públicos concesionados. En particular, las deficiencias más graves consisten en la falta de un padrón actualizado de inmuebles sujetos a concesión o permiso de uso, la carencia de información relativa al tamaño de los establecimientos concesionados y en las deficiencias en el registro de pago de cánones, que impide realizar conciliaciones a fin de controlar el estado de la cuenta de cada concesionario (Proyectos 4.04.06 y 4.05.14)

Desactualización de cánones. En todos los informes se observa la falta de relación entre los montos de los cánones abonados por los concesionarios y el beneficio que éstos obtienen por las actividades lucrativas que desarrollan en los predios sujetos a concesión.

Las falencias detectadas, si bien son responsabilidad primaria de la DGCyP, además involucran a diversas áreas del Gobierno de la Ciudad y dejan traslucir graves deficiencias en la política que el Gobierno adopta frente a los concesionarios de espacios públicos. En particular, la inactividad o morosidad de la Administración frente a los incumplimientos contractuales de los concesionarios de los grandes espacios de uso público da cuenta de la falta de definición en los niveles más altos del Gobierno de una línea clara de acción a

seguir respecto a estas concesiones, indefinición achacable a varias gestiones que se han sucedido en el Gobierno de la Ciudad Autónoma.

La solución a estas deficiencias requiere, debido a la magnitud de los predios sujetos a concesión, al interés público comprometido y a los intereses económicos involucrados, una clara definición de la solución a seguir, definición que debe ser adoptada por el Poder Ejecutivo e implementada a través de todos los órganos involucrados. Dicha solución debe resguardar en primer lugar el interés general – actualmente afectado por las situaciones irregulares detectadas – y en la medida de lo posible los derechos de los concesionarios, solo en tanto éstos sean compatibles con dicho interés público y con el marco normativo vigente en la Ciudad.

En suma, el Poder Ejecutivo debe determinar una política de Estado a seguir a fin de sanear las situaciones existentes y evitar la generación y perpetuación de situaciones similares en el futuro, priorizando el interés público sobre los intereses particulares.

ANEXO MARCO NORMATIVO

NORMATIVA NACIONAL				
TIPO NORMA	DE	NUMERO	FECHA DE PUBLICACION	DESCRIPCION
Ley		23928	28/03/1991	CONVERTIBILIDAD DEL AUSTRAL SE DECLARA LA CONVERTIBILIDAD DEL AUSTRAL A PARTIR DEL 1 DE ABRIL DE 1991

NORMATIVA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES				
TIPO NORMA	DE	NUMERO	FECHA DE PUBLICACION	DESCRIPCION
CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD (ARTS. 89 Y 90)			1/10/1996	^[1] ARTICULO 89.- <i>Establece el procedimiento de doble lectura para las materias que dispone:</i> 1. Códigos de Planeamiento Urbano, Ambiental y de Edificación. Y 2. Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Entre otros. ARTICULO 90.- Fija los requisito que debe tener el procedimiento de doble lectura . Disponiendo que: Ningún órgano del gobierno puede conferir excepciones a este trámite y si lo hiciera éstas son nulas.
Ordenanza		Nº 41742/CjD/86 (BM Nº 17.962)	19/12/1986	Llamado a Licitación – Concesión de Uso y Explotación Solariums Saint Tropez e Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco
Ordenanza		Nº 42119/CjD/87 (BM Nº 18.096)	13/08/1987	Modifica Plegó de Bases y Condiciones para el llamado a Licitación Pública Concesión de Uso y Explotación Solariums Saint Tropez e Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco con el objeto que la presentación de ofertas y las adjudicaciones sean independientes con relación a cada solarium.

Ordenanza	Nº 46229/CjD/92 (BM Nº 19504)		<p>[1] Artículo 1º - A partir de la promulgación de la presente no se podrá otorgar concesión, cesión, transferencia de dominio, tenencia precaria, permiso de uso ni cambio de destino de todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y de todo otro espacio verde de uso público, se encuentre parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal.</p> <p>Art. 2º - Las concesiones y permisos de uso vigentes se mantendrán hasta que opere su vencimiento a partir del cual no podrán ser renovados. Las tenencias precarias existentes en la actualidad caducarán a partir de la presente ordenanza.</p>
Decreto	Nº 2521		Modifica fecha apertura de la licitación
Decreto	Nº 3874		Fija fecha apertura licitaciónn
Decreto	Nº 2153/MCBA/ 2001 (BM Nº 18264)		Adjudicó a la unión transitoria de empresas: Francisco Natino e hijos S.A. , Parenti Mai S.A., Riva S.A., la concesión de la ocupación, uso y explotación del Solarium Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco

ANEXO ESTRUCTURA PATRIMONIAL COMPARATIVA

(expresado en miles de pesos)

	Ejercicio cerrado			Variación Monetaria	
	31/12/03	31/12/04	31/12/05	2004/2003	2005/2004
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos	398,1	511,6	239,1	113,5	(272,5)
Inversiones				0,0	0,0
Cuentas por Cobrar	324,4	442,8	314,2	118,4	(128,6)
Otros créditos				0,0	0,0
Bienes de cambio	90,6	91,9	101,4	1,3	9,5
Otros				0,0	0,0
Total del activo corriente	813,1	1.046,3	654,7	233,2	(391,6)
ACTIVO no CORRIENTE					
Creditos por ventas					
Otros creditos					
Inversiones					
Bienes de Uso	8.693,5	6.965,6	5.809,6	(1.727,9)	(1.156,0)
Bienes Inmateriales	399,7	268,9	214,4	(130,8)	(54,5)
Total del activo no corriente	9.093,2	7.234,5	6.024,0	(1.858,7)	(1.210,5)
TOTAL del ACTIVO	9.906,3	8.280,8	6.678,7	(1.625,5)	(1.602,1)
PASIVO CORRIENTE					
Deudas Comerciales	1.246,8	1.200,8	918,6	(46,0)	(282,2)
Soc. Vinc. (Parenti-Mai S.A.)	368,2	741,9	550,6	373,7	(191,3)
Deudas fiscales	341,0	495,9	571,9	154,9	76,0
Deudas Sociales	224,2	287,1	193,4	62,9	(93,7)
Provisiones para Gastos	288,9	160,0	160,0	(128,9)	0,0
Previsiones				0,0	0,0
Anticipos Recibidos	125,8	171,7	235,9	45,9	64,2
Total del pasivo corriente	2.594,9	3.057,4	2.630,4	462,5	(427,0)
PASIVO no CORRIENTE					
Deudas Comerciales				0,0	0,0
Deudas Financieras					
Deudas Sociales					
Deudas Fiscales	422,6	350,2	266,4		
Provisiones para Gastos	567,6	597,2	548,0		
Previsiones				0,0	0,0
Total del pasivo no corriente	990,2	947,4	814,4	(42,8)	(133,0)
TOTAL DEL PASIVO	3.585,1	4.004,8	3.444,8	419,7	(560,0)
PATRIMONIO NETO	6.321,2	4.276,0	3.233,9	(2.045,2)	(1.042,1)
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	9.906,3	8280,8	6678,7	(1.625,5)	(1.602,1)

Mar-90	5,0980	0,0076269	5.013.177,04
Abr-90	8,2368	0,0076269	8.099.752,19
May-90	16,1052	0,0076269	15.837.234,00
Jun-90	17,9367	0,0076269	17.638.260,63
Jul-90	20,3775	0,0076269	20.038.449,44
Ago-90	23,2095	0,0076269	22.823.329,27
Sep-90	25,7220	0,0076269	25.294.025,10
Oct-90	29,6672	0,0076269	29.173.582,98
Nov-90	34,3182	0,0076269	33.747.197,42
Dic-90	36,9574	0,0076269	36.342.485,15
Ene-91	39,2416	0,0076269	38.588.679,54
Feb-91	41,0767	0,0076269	40.393.246,27
Mar-91	44,2390	0,0076269	43.502.930,42
Abr-91	56,1793	0,0076269	55.244.562,01
May-91	62,3828	0,0076269	34.545.404,00
Jun-91	65,8204	0,0076269	34.545.404,00
Jul-91	67,6664	0,0076269	34.545.404,00
Ago-91	69,7801	0,0076269	34.545.404,00
Sep-91	71,5881	0,0076269	34.545.404,00
Oct-91	72,5194	0,0076269	34.545.404,00
Nov-91	73,8004	0,0076269	34.545.404,00
Dic-91	74,7973	0,0076269	34.545.404,00
			Canon Actualizado en PESOS
MES	Indice b	Indice a	
Ene-92	75,0882	0,0076269	3.454,54