

INFORME FINAL

DE AUDITORÍA

Con Informe ejecutivo

Proyecto N° 4.05.14.

**"Concesión de ocupación, uso y explotación de espacios de uso público.
Predio Costa Salguero"**

Buenos Aires, Noviembre de 2007

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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

Con formato: Fuente: 20 pt

Con formato: Fuente: 10 pt

Con formato: Fuente: 16 pt

Con formato: Fuente: 10 pt

PRESIDENTE

DR. JUAN CARLOS TOSO

Con formato: Fuente: 14 pt

AUDITORES GENERALES

DRA. ALICIA BOERO

DR. RUBÉN CAMPOS

LIC. JOSÉ LUIS GIUSTI

LIC. JOSEFA PRADA

Con formato: Fuente: 16 pt

Con formato: Fuente: 14 pt

CODIGO DE PROYECTO: 4.05.14.

NOMBRE DEL PROYECTO: Concesión de ocupación, uso y explotación de espacios de uso público. Predio Costa Salguero

PERIODO BAJO EXAMEN: Años 2001 a 2005.

EQUIPO DESIGNADO:

Coordinadores: Dr. Pablo Madera y Dr. José L. Llorca

Supervisor: Dra. Claudia L. Sencio

OBJETIVO: Controlar los aspectos legales, técnicos y financieros del contrato para la concesión del espacio público.

Informe Ejecutivo

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Noviembre de 2007
Código del Proyecto	4.05.14.
Denominación del Proyecto	Concesión de ocupación, uso y explotación de espacios de uso público. Predio Costa Salguero
Período examinado	Desde el origen de la concesión, en especial el período posterior a la sanción de la Ley 25.436.
Objetivo de la auditoría	Controlar los aspectos legales, técnicos y financieros del contrato para la concesión del espacio público
Alcance	Examen de la concesión de uso de espacio público a partir de la sanción del Decreto 2116/GCBA/01.
Limitaciones al Alcance	<ol style="list-style-type: none"> 1) La DGCyP no dispone de un sistema de información ni de un archivo de documentación apropiado, lo que impide realizar comprobaciones sobre la integridad de la documentación. 2) No se tuvo acceso a antecedentes del traspaso del predio a la CABA ni a documentación que debía ser remitida por la AGP a la Escribanía de Gobierno y a la DGCyP. 3) No se pudo acceder a autorizaciones y/o aprobaciones de la AGP sobre algunas construcciones, ni a determinados acuerdos entre el Telemérix y subconcesionarios. 4) La copia del Acta Acuerdo del 15/01/87 entre Telemetrix y AGP en poder de la DGCyP no es completa, por lo que no resultó factible realizar un análisis integral de sus contenidos. 5) La Procuración General no ha suministrado información resumida sobre acciones entabladas por subconcesionarios en las que el GCBA resultó demandado o codemandado. 6) No se tuvo acceso al Expte. 73.892/98 s/ mensura calle Av. Costanera Norte y Rafael Obligado. 7) No se pudo acceder a las instalaciones ocupadas por 2 subconcesionarios en conflicto con Telemetrix.
Aclaraciones previas	<p><i>Antecedentes del Predio</i></p> <p>Costa Salguero se encuentra emplazado en zona portuaria, en tierras ganadas al Río de la Plata, bajo la jurisdicción de la AGP a partir de la sanción del Decreto 6675/63.</p> <p>Mediante Acta Acuerdo del 15/01/1987 la AGP le otorgó al concesionario Telemetrix un Permiso de Uso por el término de 10 años, con el fin de habilitar un complejo polideportivo. Este permiso se renovó años después, transformándose -en enero de 1992- en la figura contractual de concesión de uso, con un plazo de vigencia de 30 años computables a partir del</p>

	<p>01/05/1991.</p> <p>Con la sanción de la Ley 24.536, el Estado Nacional transfirió a la CABA el dominio de la parcela; asumiendo, desde ese entonces, los derechos y obligaciones que ostentaba la AGP.</p> <p><i>Antecedentes de los principales ocupantes del predio</i> La empresa concesionaria - Telemetrix SA- forma parte de un poderoso grupo económico conformado por diversas compañías, entre otras, una importante constructora contratista del Estado Nacional y de diversas provincias y municipios.</p> <p>El Centro Costa Salguero SA es uno de los subconcesionarios más importantes a partir del año 1993. En sus comienzos, Telemérix tenía participación mayoritaria en su paquete accionario; aunque años después fue traspasado a compañías constituidas en el Uruguay, desconociéndose la identidad de sus accionistas. Este subconcesionario también se encuentra relacionado -a través de uno de sus directores- con el ex Banco General de Negocios.</p> <p>Otro subconcesionario importante es Border's Paking SRL; a partir de 1997 explota playas de estacionamiento, locales comerciales, depósitos y oficinas. La empresa está conformada -entre otros- por David Sutton Dabbah, quien en sociedad con Mario Falak, tiene participación en múltiples negocios.</p> <p><i>Otros antecedentes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Algunos directivos del grupo económico integrado por Telemérix fueron indagados por presunta violación del corralito financiero. • Algunas empresas del grupo económico y directivos de las principales compañías que ocupan el predio han sido involucrados en el vaciamiento de bancos radicados en el Uruguay y pertenecientes al grupo "BGN" • Algunas compañías vinculadas a Telemetrix fueron involucradas en la causa "BGN" e investigadas por el delito de subversión económica; también el presidente del Centro Costa Salguero. • La controlante de Telemérix fue demandada judicialmente en la quiebra del BGN por incumplimientos en la cancelación de un préstamo. <p><i>Aspectos económico-financieros</i> El canon percibido por el GCBA asciende a \$ 30.190 mensuales,</p>
--	---

	<p>invariables a partir de la sanción de la Ley de Convertibilidad en 1991.</p> <p>Este último representa un ratio de \$ 0,16 el m²; mientras que el promedio al cual Telemérix subconcesiona el espacio representa un valor 20 veces superior a aquel (\$ 3,20).</p> <p><i>Situación heredada por la actual administración</i></p> <p>El predio fue recibido por la administración actual con una serie de irregularidades; entre las que se destacan las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausencia de antecedentes sobre el otorgamiento del Permiso de Uso a favor de Telemérix • El Acta Acuerdo inicial hacía referencia a un permiso de ocupación, cuando en sus cláusulas se hablaba de un proyecto de alcance más amplio. • El Acta Acuerdo Complementaria (09/11/87) al permiso de ocupación del 15/01/87 preveía el pago de indemnizaciones conforme a Ley de Expropiaciones, cuando la figura contractual no daba derecho a indemnización alguna. • El Contrato de Permiso de Uso firmado el 29/12/88 agravó el posible perjuicio al Estado proveniente de una rescisión anticipada del vínculo. • La AGP habilitó obras sin certificar la intervención de los organismos municipales competentes. • El Permiso de Uso a Telemetrix ha generado conflictos interjurisdiccionales entre el GCBA y la AGPSE que no fueron ponderados por esta última. • Ausencia de un contrato de concesión de uso. • El predio Costa Salguero, junto con otros proyectos incluidos en la costanera norte, no ha sido adecuadamente evaluado ni planificado desde el punto de vista ambiental. • Ausencia de evidencias documentales sobre el poder de policía ejercido por la AGP sobre el complejo.
<p>Observaciones principales</p>	<p>Aspectos jurídicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demoras en el dictamen sobre la situación jurídica del predio. • Los usos no respetan los lineamientos del Código de Planeamiento Urbano. • Los locales bailables no fueron habilitados por la DGHyP. • Dentro del predio funciona una estación de servicios de alto riesgo. • Diferencias en superficies y actividades desarrolladas con las habilitaciones conferidas por AGP. • Incumplimientos a la Ley 123 y su modificatoria, de

	<p>Impacto Ambiental.</p> <p>Aspectos económico –financieros</p> <ul style="list-style-type: none"> • El predio no paga la contribución local de ABL. • El canon cobrado por el GCBA se encuentra desactualizado. El Poder Ejecutivo no ejerció facultades conferidas por una ley de la Ciudad para renegociar el mismo. • Extemporánea aprobación de un plan de facilidades. • La DGCyP incidió favorablemente en el otorgamiento de un plan de facilidades sin contar con elementos que acrediten las dificultades económico-financieras argumentadas por el concesionario. • Incumplimientos en la presentación de constancias de in de declaraciones juradas anuales del impuesto a los ingresos subconcesionarios. • Insuficiente información de gestión. <p>Aspectos edilicios y estado de las instalaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las construcciones no respetan el ancho libre del Camino de Sirga; también existen restricciones para el libre tránsito a través del mismo. • Faltan tareas de mantenimiento de la defensa costera. • El complejo no cuenta con un Plan de Evacuación. • Debilidades en el mantenimiento de las instalaciones. • Explotación de superficies mayores a las permitidas. <p>Fiscalización y controles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los locales bailables funcionaron con controles insuficientes. • Falta de planificación y coordinación de tareas de fiscalización y control. • La DGCyP no procura obtener información necesaria para monitorear el comportamiento del concesionario y el cumplimiento de la normativa pertinente.
<p>Conclusión</p>	<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</p>

	<p>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> <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 más relevantes agrupadas en cinco grupos.</p> <p>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 8º 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)</p> <p>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</p>
--	---

	<p>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)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>
--	---

	<p>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.</p> <p>Las falencias detectadas, si bien son responsabilidad primaria de la DGCP, 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.</p> <p>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.</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>
Implicancias	<p>Los antecedentes compilados en este informe merecerían ser considerados y –en algún caso– profundizados, de modo de evaluar la posible extinción del contrato de concesión e investigar eventuales responsabilidades del concesionario, del grupo económico que integra y de los principales ocupantes del predio; como también de todos aquellos funcionarios que con su acción u omisión posibilitaron o favorecieron las irregularidades que se detallan en el presente trabajo.</p>

Con formato: Centrado,
 Borde: Cuadro: (Sencillo,
 Automático, 0,5 pto Ancho de
 línea)

Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 4.05.14

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Gabriela Micheti
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 Secretaría de Hacienda y Finanzas, con el objeto que se detalla en el apartado siguiente.

OBJETO

Eliminado: ¶

Concesión de la parcela Costa Salguero a la empresa Telemetrix S.A.

ALCANCE

Eliminado: ¶
¶

Examen de la concesión de uso de espacio público a partir de la sanción del Decreto 2116/GCBA/01.

LIMITACIONES AL ALCANCE¹

Eliminado: ¶
¶

- 1) La Dirección General de Concesiones y Privatizaciones (en adelante "la DGCyP") no dispone de un sistema de información ni de un archivo de documentación apropiado; lo cual ha impedido el adecuado relevamiento y seguimiento de expedientes, circuitos administrativos, documentación y políticas de control. A resultas de lo expuesto no ha sido factible realizar comprobaciones sobre:
 - a) La integridad de la información, expedientes y/o documentación puestos a disposición.
 - b) La oportunidad en que los archivos o soportes documentales han sido confeccionados y/o actualizados.

¹ Las siglas que se utilizan en el presente informe se detallan en glosario incluido en Anexo N° III.

Cabe señalar que en el Informe del Proyecto 4.04.06 –relacionado con la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones- se observó el inadecuado sistema de archivo y guarda de expedientes y documentación en esa Dirección.

- 2) No se ha tenido acceso a los siguientes antecedentes al traspaso del predio a la CABA:
- a) Expediente original de tramitación del permiso de uso otorgado a la empresa Telemetrix.
 - b) Documentación presentada –en forma previa- por el permisionario.
 - c) Informes y/o actuaciones de todas las inspecciones realizadas al predio antes de su traspaso al GCBA.
 - d) Variables utilizadas en la determinación del canon y su evolución.
 - e) Resoluciones AGP 210/65, 71/91, 42/01 y Memorando 180/914-GC-TyR, vinculadas con el otorgamiento de permisos de uso ² y determinación del canon.
 - f) Dictámenes técnicos y jurídicos producidos ante el reemplazo de la calificación de “permiso de uso” por la de “concesión de uso”.
 - g) Superficie total autorizada por la AGP (de terreno y cubierta) y superficie real ocupada por el concesionario al momento de concretarse el traspaso a la CABA.

Todos estos antecedentes –necesarios para analizar la situación del predio al momento de concretarse la transferencia de su dominio- han sido solicitados al Sr. Interventor de la AGP por notas AGCBA 1111/06 (02/05/06) y 1477/06 (26/05/06).

Ante la falta de respuesta, el pedido fue cursado a la DGCyP, quien nos remitió a documentación anexada a expedientes, aunque la misma no satisface en su totalidad los requerimientos realizados.

- 3) No se tuvo acceso a la siguiente documentación:
- a) Copias certificadas de toda la documentación referida a esta concesión que debía ser remitida por la Administración General de Puertos (AGP) a la Escribanía de Gobierno y a la DGCyP, de acuerdo a lo establecido por Decreto 2116/GCBA/01. En su defecto sólo se accedió a algunas copias simples en poder de esa Dirección.

² No obstante no haber accedido a estos elementos, se obtuvo información parcial sobre sus contenidos en el Informe de la Auditoría General de la Nación N° 2005_029; Act. 75-04 (Control de la gestión de los Permisos de Uso otorgados por la AGPSE).

- b) Autorización y/o aprobación de la AGP respecto de algunas construcciones realizadas por subconcesionarios del predio³.
- c) Acuerdos suscriptos entre Telemetrix y Border's Parking SRL el 29/07/97 (subconcesión de playas "E2" y "E4") y el 01/09/98 (estacionamiento denominado "E1").
- d) Contratos de subconcesión entre Border's Parking y las empresas Lan Chile, Buenos Aires Night SRL, Tauromanía SA y Claudio Pino, ocupantes actuales de una porción del terreno asignado a Border's Parking.

Ante la ausencia de estos elementos, no resultó factible verificar el cumplimiento de aspectos legales relacionados con el predio y la legítima ocupación de algunos subconcesionarios.

- 4) La copia del Acta Acuerdo concertada el 15/01/87 entre Telemérix y la AGP en poder de la DGCyP no es completa, por cuanto incluye -en forma parcial- lo pautado en el Título IV (Requisitos y Obligaciones), a la vez que excluye los títulos y cláusulas agrupados bajo los números V, VI y VII.

Debido a la imposibilidad de acceder a un ejemplar completo de este instrumento, no resultó factible realizar un análisis integral de sus contenidos.

- 5) Algunos de los subconcesionarios de Telemetrix han entablado acciones judiciales en las que el GCBA resultó demandado o codemandado⁴. La Procuración General no ha suministrado información resumida sobre el objeto de la demanda, partes involucradas, estado procesal de la causa y/o sentencias recaídas en juicios concluidos; lo que hace suponer la ausencia de ésta en sede de esa dependencia.

Ante la falta de acceso a información sintetizada y compilada provista por el Servicio Jurídico⁵ no resultó posible evaluar los eventuales perjuicios resultantes o que podrían resultar de la resolución de esos litigios; como tampoco sus posibles impactos en el vínculo contractual con la administración actual.

³ Aspecto analizado en Capítulo Observaciones. I. 5. Apartados b) y f).

⁴ Algunos de ellos comentados en Anexo V del presente informe.

⁵ En todas las respuestas a este requerimiento la Procuración ha indicado la procedencia de efectuar la consulta de expedientes en sede de los respectivos tribunales; tarea que no fue realizada por exceder el alcance previsto para el presente este trabajo.

- 6) No se tuvo acceso al Expte. 73.892/98 s/ mensura calle Av. Costanera Norte y Rafael Obligado s/Nro.

De acuerdo a lo informado por la Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires, dicho expediente se encontraba en poder de la Dirección General de Obras y Catastro. Sin embargo, y de acuerdo a lo manifestado en Nota N° 932-DGFOC-2006, el expediente no pudo ser hallado, motivo por el cual se inició un proceso de búsqueda dentro de esa Dirección General que culminó con la publicación en el Boletín Oficial de la CABA del 04/04/2006.

Por último, y de acuerdo a lo informado por la Mesa General de Entradas, Salidas y Archivo al Ministerio de Gobierno (Providencia N° 6871-MGEYA-2006, del 27/07/06) el expediente extraviado no se encuentra ni microfilmado ni digitalizado, lo que hace imposible su consulta.

- 7) No se pudo acceder a las instalaciones ocupadas por las firmas Puerto Malenchini e Intercarpa; ambos subconcesionarios en conflicto con Telemetrix -detallados en Anexo V- que los mantiene cerrados.

Por tal motivo, el presente trabajo excluye el análisis de sus aspectos edilicios y estado actual de las instalaciones.

ACLARACIONES PREVIAS

Antecedentes del Puerto Federal Argentino. Facultades de la AGP sobre el Puerto de Buenos Aires

El predio Costa Salguero se encuentra emplazado en zona portuaria, en tierras ganadas al Río de la Plata.

Al dictarse el Decreto 6675/63 se dispuso que la AGP ⁶ entendería “...en lo referente a la explotación de todos los puertos comerciales de la República,

⁶ La Administración General de Aduanas y Puertos de la Nación fue creada por Ley 12964 para ejercer la superintendencia y dirección de los puertos nacionales habilitados para el tránsito comercial. Posteriormente, mediante el Decreto Ley 4263/56 se crea la Administración General de Puertos- Empresa del Estado y por Decreto Ley 7996/56 se aprueba su estatuto, disponiendo que entienda en la explotación de todos los puertos comerciales del país y asignando... “*las funciones de fiscalización y regularización de los servicios autorizados o a autorizar en los puertos y riberas habilitadas o que se habiliten al efecto.....*”. En el año 1992, mediante el Decreto PEN 817/92 (BO 26/05/92) se dispone la disolución de la AGPSE, una vez que hayan sido privatizados, transformados o transferidos los puertos que se encuentran bajo su jurisdicción. No obstante, en el 2003 se elimina el aditamento “en liquidación”, se ratifica la intervención de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado, hasta tanto quede constituido un órgano de contralor de cumplimiento de las obligaciones de los concesionarios (Decreto PEN 19/03).

teniendo a su cargo la prestación de los servicios a que hace referencia el Decreto 8803 del 12 de abril de 1949... y cumplirá, además, las funciones de fiscalización y regulación de los servicios autorizados o a autorizar en los puertos y riberas habilitados o que se habiliten al efecto...”.

Estas disposiciones se complementan con el estatuto de dicha Sociedad del Estado aprobado por Decreto PEN 1456/87 que establece, en su Art. 1º, que “... tiene por objeto la dirección, administración y explotación de puertos comerciales de la República... y de las actividades anexas, accesorias y complementarias de estos fines...”, añadiéndose que “...para el cumplimiento de estos objetivos entenderá también en la planificación de la infra y super estructura portuaria nacional...”.

En forma posterior, con el dictado de la ley 18.339, una porción del Río de la Plata fue destinada a convertirse en tierras de relleno, adjudicándose la superficie delimitada en su Art. 1º a la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que aceptó la donación, mientras que la superficie precisada en su Art. 2º fue reservada para mantenerla en el patrimonio del Estado Nacional, afectándola a la AGP.

La Ley 24.093 (BO 06/06/92) sobre habilitación, administración y operación de puertos estatales y particulares dispuso la transferencia a las provincias del dominio y/o administración portuaria de los puertos que se encuentran en sus territorios. Entre los puertos a transferir se encontraba el de Buenos Aires, pero esta previsión fue vetada por el Decreto 1029/92 (BO 26/06/92). En razón de ello, el Puerto de Buenos Aires quedó bajo la jurisdicción del Estado Nacional y bajo administración de la AGPSE.

A pesar de lo dispuesto en estas normas de alcance nacional, la Ciudad de Buenos Aires en su Constitución sancionada en 1996 declara que el Puerto de Buenos Aires es del dominio público de la Ciudad, quien ejerce el control de sus instalaciones, se encuentren o no concesionadas (Art. 8º penúltimo párrafo). Ese mismo ordenamiento dispone que la Legislatura de la Ciudad es competente para dictar la Ley de Puertos de la Ciudad (Art. 80º), a la vez que le confiere al Jefe de Gobierno de la Ciudad su administración (Art. 104º).

Desde la sanción de la normativa local se plantean conflictos interjurisdiccionales entre la Nación y la Ciudad. En el primer caso, y sobre la base del Art. 129º de la Constitución Nacional, se dictó la Ley N° 24.588 que especialmente dispuso que “... la Nación conserva todo el poder no atribuido por la Constitución al Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires, y es titular de todos aquellos bienes, derechos, poderes y atribuciones necesarios para el ejercicio de sus funciones...”. (Art. 2º). Y luego instituyó que “...continuarán bajo jurisdicción federal todos los inmuebles sitos en la Ciudad de Buenos Aires, que sirvan de asiento a los poderes de la Nación, así como cualquier otro bien de propiedad de la Nación o afectado al uso o consumo del sector público nacional” (Art. 3º).

La superposición de competencias sobre la zona portuaria ha sido objeto de múltiples interpretaciones doctrinarias, entre las que se destacan las siguientes:

“...La mención de que la Ciudad de Buenos Aires tiene el dominio público del Puerto y ejerce el control de sus instalaciones, es una mera declaración que no otorga derecho alguno, en tanto que el Estado Nacional no disponga expresamente su intención de realizar el traspaso respectivo de dominio...” (Enrique J. Cánepa, “Los alcances de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires y el Río de la Plata”, El Derecho, 184-1471)”

“...Nadie puede adjudicarse, por sí, el dominio de un bien si no existe precisamente transferencia de dominio. No se puede desconocer que hasta el presente, la jurisdicción nacional no ha delegado ni transferido a la Ciudad de Buenos Aires su facultad de dominio sobre el puerto de Buenos Aires y el Río de la Plata. Es por ello que, toda normativa de la ciudad adjudicándose una facultad o dominio no cedido en forma expresa por el Estado Nacional, representa una incursión indebida en la esfera federal y debería considerarse como inexistente ...”(conf., Enrique J. Cánepa, ob. cit., pp. 1481/1482).

“...No se puede olvidar, entonces, que el Puerto de Buenos Aires constituye un bien de dominio público natural del Estado Nacional, y por ello, tanto su afectación como desafectación deben contar inexorablemente con una ley del Congreso Nacional que así lo decida, según lo dispone la Constitución Nacional en su Art. 75, inc. 5°, donde expresamente señala que corresponde al Congreso de la Nación disponer del uso y la enajenación de las tierras de propiedad nacional...” .(Jorge Francisco Cholvis, “El Puerto Federal Argentino, Pág. 12).

A partir de lo expuesto se desprende que, no obstante la atribución de jurisdicción y competencia reconocida por la normativa local sobre el Puerto de Buenos Aires, la doctrina se pronuncia a favor de las potestades del Estado Nacional sobre el mismo.

En el caso particular del predio objeto del presente trabajo, si bien el mismo se encuentra emplazado en tierras ganadas al Río de la Plata sobre la zona portuaria, a partir de la transferencia de dominio dispuesta por Ley Nacional 25.436, el mismo ya no se encuentra comprendido en los conflictos interjurisdiccionales que se suscitan en esa zona.

Antecedentes del vínculo contractual con el concesionario

Permiso de Uso

Mediante Acta Acuerdo del 15/01/1987 la AGP otorgaba a la empresa Telemetrix un Permiso de Uso⁷ por el término de 10 años para la ejecución de obras civiles e instalaciones accesorias con el fin de habilitar un complejo Polideportivo. La referida Acta fue homologada por el Consejo de Administración de la AGP el 06/02/1987 (Resolución N° 30/87-AGP).

Dos meses después, el 26/03/87, se firmaba el “Acta de Tenencia”, en la cual se instrumentaba la entrega de la fracción de terreno libre existente frente a la Avda. Costanera R. Obligado y J. Salguero, Dársena “F” de Puerto Nuevo, jurisdicción del Puerto de Buenos Aires, para que –por cuenta y cargo de Telemérix- se ejecuten obras civiles e instalaciones accesorias destinadas a la habilitación de un Complejo Polideportivo.

En sus cláusulas se establecía que la tenencia se regiría por todas y cada una de las normas y disposiciones reglamentarias contenidas en el Capítulo “Permisos de Ocupación” del Cuerpo Tarifario de los Puertos, como también de los que supletoriamente resultaban inferibles y aplicables en virtud de la naturaleza del permiso de uso autorizado y/o actividades a desarrollar.

El 09/11/1987 se firmó el “Acta- Acuerdo Complementaria” introduciendo reformas al instrumento original concertado 15/01/1987⁸.

En la misma se señalaba que los 10 años del permiso comenzarían a computarse a partir del instante en que la AGP declarara técnicamente habilitadas la totalidad de las obras e instalaciones que integraban el Complejo Polideportivo, lo que debía ocurrir dentro de los 24 meses posteriores a la fecha del Acta-Acuerdo.

También se estipulaba el derecho a indemnización (calculada de acuerdo a la Ley de Expropiaciones Ley 21.499) si se extinguía el permiso de uso por razones de interés general o utilidad pública. Por último, establecía como período de recupero de la inversión en 20 años, sobre la base del análisis de Proyección Financiera efectuado por la concesionaria.

⁷ El otorgamiento de un permiso de uso “{...} crea un nuevo status jurídico, ya que mediante él el permisionario podrá utilizar, en lo sucesivo, en forma privativa y exclusiva una porción del dominio público, e incluso podrá construir en él ciertas obras que le permitan utilizar y hacer efectivo el permiso otorgado.{...}” (Marienhoff, pág. 330). Confiere asimismo al permisionario un interés legítimo, siendo éste el interés calificado del ciudadano, que autoriza únicamente a su titular, con exclusión de todos los otros sujetos que no se hallen en su particular posición. Sin embargo, no constituye un contrato de derecho público, como lo es la concesión de uso.

⁸ Homologada por Resolución AGP 180, del 25/11/1987.

Un año después, con fecha 29/12/1988 se instrumentó un nuevo “Contrato de Permiso de Uso” por el cual las partes convenían nuevas cláusulas, entre las que se destacan las siguientes:

- La permisionaria realizaría trabajos previos de deslinde, relleno, nivelación, defensa de la costa y compactación por su cuenta y cargo.
- Las obras civiles tendrían por finalidad la habilitación de un complejo polideportivo y actividades comerciales relacionadas con el conjunto a desarrollar en el predio.
- Vencido el plazo de 10 años se convendría un nuevo contrato, siempre y cuando no se interpongan razones de interés público o portuario debidamente calificadas por autoridad competente.
- La revocación del Permiso de Uso por razones de interés general o de utilidad pública daría derecho a la permisionaria a una indemnización calculada sobre la base del monto de la inversión.
- En caso de rescisión anticipada por parte de la permisionaria, la totalidad de las obras pasarían a integrar el patrimonio de la otorgante.
- Se establecía el monto del canon, ajustes posteriores y actualizaciones por el Índice de Precios Mayoristas No Agropecuarios Nacionales publicados por el INDEC, tomando como base el mes de diciembre de 1986= 100.
- La Permisionaria debía comunicar - a la AGPSE - todo cambio de actividad o explotación que se produzca en el complejo.
- Todas las obras a realizar debían ajustarse a las normas del Código de Edificación de la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- Se facultaba a la Permisionaria -previa comunicación por escrito a la otorgante- a conceder la explotación a terceros de las actividades deportivas y comerciales.
- Se establecían causales de extinción del vínculo contractual y facultad de revocarlo unilateralmente por la otorgante por razones de interés general público o imperativos derivados de la explotación u operativa portuaria.
- Se dejaba sin efecto las Actas Acuerdo del 15/01/1987 y 09/11/1987.

El 12/01/1989 se dictaba la Disposición DNCPyVN –115/89, en la que se declaraba que los trabajos para efectuar relleno y defensa costera en el complejo polideportivo “La Quinta Key Point” (denominación inicial del predio Costa Salguero) en jurisdicción del Puerto de Buenos Aires, no afectaban -hasta ese momento- la navegación.

Adicionalmente, en Anexo a la mencionada Disposición, se señalaba que las obras serían inspeccionadas por la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, a quien se facultaba para introducir modificaciones en forma previa a su habilitación técnica, una vez finalizadas a satisfacción.

Con fecha 29/11/1991, y a través de la Resolución 230-AGP-91, se disponía el análisis y regularización de los inmuebles cedidos con la figura de permisos de uso por aplicación del Art. 1505 del Código Civil.

Asimismo, y por su intermedio, la AGP ampliaba sus potestades, toda vez que se facultaba a otorgar concesiones de uso por un plazo mínimo de 10 años y un máximo de 35; pudiendo otorgar –a su solo criterio- plazos superiores atendiendo a la importancia de las obras o de las inversiones.

También instituía que el estudio, adjudicación y formalización de los permisos y concesiones de uso serían efectuadas por la AGPSE ya sea por contratación directa, concurso o licitación a criterio exclusivo de dicha sociedad.

Por otra parte, y a partir de este acto resolutivo, se establecía que el canon mensual o trimestral a pagar por el permisionario o concesionario debía ser determinado en función de la superficie, ubicación, valor y objeto del inmueble y las tarifas que correspondan por aplicación del Cuerpo Tarifario de los Puertos.

Por último, la Resolución indicaba la aplicación supletoria -a las concesiones de uso -del Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Uso, aprobado por Resolución AGP N° 71/91.

Días después, con fecha 02/12/1991, se dictaba la Resolución 232-AGP-91 aprobando el Programa General de Servicios y Explotaciones presentado por Telemetrix; declarándolo en carácter y alcance orientador, resultando susceptible de modificaciones. En los Considerandos de la Resolución se señalaba que el proyecto había sido declarado de “interés turístico” por la Secretaría de Turismo de la Nación.

Cabe señalar que el Programa comprendía una gran diversidad de actividades, entre otras: canchas de golf, paddle y squash, confitería bailable, gastronomía, centro de exposiciones, centro de convenciones y espectáculos, gimnasio, estacionamientos, comercio y servicios públicos, hotel, centro comercial, discoteca, supermercado, banco, centro de atracciones, parque de diversiones, colegio y oficinas.

Transformación del vínculo a la figura actual (concesión de uso)

El 24/01/1992 se dictó la Resolución 025-AGP-92, haciendo lugar al pedido realizado por Telematrix, tendiente a sustituir la figura contractual entonces vigente (permiso de uso) por la de concesión de uso⁹.

En los Considerandos de esta nueva Resolución, se manifestaba que las tareas realizadas por la permissionaria habían permitido ganar al río aproximadamente 17 hectáreas, insumiendo una inversión del orden de 19 millones de dólares estadounidenses.

La AGP interpretaba que las razones argumentadas resultaban atendibles y ajustadas a la realidad; por lo que resolvió reemplazar la figura de “permiso de uso” por “concesión de uso”, estableciendo un plazo de vigencia de 30 años computables a partir del 01/05/1991, pudiendo ser objeto de prórroga únicamente con expreso acuerdo de las partes.

Por lo tanto, a partir del año 1992, las inversiones efectuadas por Telematrix fueron beneficiadas con una figura que garantizaba mayor continuidad al vínculo contractual.

Traspaso del Predio a la CABA. Habilitación

Por Ley 25.436, el Estado Nacional transfirió a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el dominio sobre la parcela de terreno conocida como “Costa Salguero”, delimitada por el Río de la Plata, el canal de desagüe del Arroyo Ugarteche, la Avenida Costanera Rafael Obligado y la Avenida Presidente Ramón J. Castillo, incluyendo los terrenos anexos ganados al Río de la Plata en virtud de los trabajos realizados, o por accesión o aluvión.

El artículo 3º de la citada norma legal, declaraba en plena vigencia y eficacia las cláusulas, plazos y demás condiciones de la concesión de uso establecidas por Resoluciones AGP SE N° 230/91 y 025/92. Por ende, la Ciudad Autónoma asumía, a partir de entonces, los derechos y obligaciones que ostentaba la Administración General de Puertos.

⁹ “...La concesión de uso especial del dominio público, al igual que todo contrato administrativo, está sometida en razón de su índole a un régimen jurídico exorbitante, en cuya virtud compete a la Administración Pública decidir unilateralmente, por sí y ante sí, modificaciones en la extensión, modo y forma de las prestaciones, aplicar sanciones, sustituir al cocontratante e incluso revocarlo o declararlo caduco. Se diferencia del permiso en que su revocación por razones de oportunidad, mérito o conveniencia es indemnizable, pudiendo ser considerada una expropiación administrativa...” (Roberto Dromi, Derecho Administrativo pág. 900/901)

En el mes de agosto de 2001 (08/08/2001), el Secretario de Hacienda y Finanzas dictaba la Resolución 1419 señalando que –al tratarse de un predio del dominio público de la Ciudad- la DGCyP resultaba de competencia específica sobre el mismo (en virtud del Decreto 654-GCBA-2001); resolviendo la inmediata intervención de esa Dirección sobre la parcela de terreno. También se la instruía para que arbitre medidas y acciones sobre los espacios concesionados, alquilados u ocupados, disponiendo de todos los actos administrativos que fueran menester tendientes a resguardar el patrimonio y los intereses de la CABA.

Por Decreto 2116-GCBA-2001¹⁰ el 27/12/01 se encomendaba a la Subsecretaría de Escribanía General y a la DGCyP la toma formal del inmueble, su notificación al concesionario y los actos de administración que le correspondían sobre la parcela de terreno conocida como Costa Salguero. A través de este instrumento también se disponía la mensura de las parcelas, su nomenclatura catastral y la transferencia del dominio a favor de la CABA, por no contar con título de propiedad y por no hallarse inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble ni registrar nomenclatura parcelaria asignada por la DGFOC.

El traspaso físico del predio a la Ciudad tramita por Expte. 53.577/01, a través del cual el 15/08/01 la Escribanía General de la CABA ha dado comienzo al trámite de regularización dominial del predio Costa Salguero, solicitando la intervención de la Dirección General de Catastro a fin de que se proceda a la mensura del inmueble.

Durante el año 2002 se inició otro expediente (Nº 54.570/02) con la solicitud del concesionario de obtener un acto administrativo que disponga la habilitación del predio; bajo el entendimiento que la habilitación del uso del complejo estaría implícita por el carácter del contrato.

En esa presentación, Telematrix informaba la existencia de 24 subconcesionarios, todos –según sus dichos- habilitados por la AGP excepto Intercarpa, con juicio de desalojo iniciado el 02/06/00 (Anexo V).

Sobre el particular, la Dirección General de Planeamiento Interpretativo e Interpretación Urbanística se ha expedido manifestando que no encontraba inconvenientes en regularizar el predio, siempre que se cumpla con mantener y revitalizar las áreas recreativas, que no se efectúen nuevas construcciones y que se regularice la situación de la estación de servicios, sobre la base de una autorización conferida por la Fuerza Aérea Argentina (Informe 553-SIU-03, del 12/03/03).

Este informe fue impugnado por Telematrix (24/03/03), quien alegaba que las restricciones carecían de sustento legal, por cuanto la transferencia a la CABA había sido realizada respetando la vigencia de las condiciones establecidas en el

¹⁰ BOCBA 1354; del 08/01/2002.

contrato de concesión. También señalaba que el Código de Planeamiento no resultaba aplicable y que el GCBA estaba alterando la ecuación económico-financiera del acuerdo.

El 17/06/03 la DGCyP remitió el Informe 933-DGCyP-03 a la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano-Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, en el que cual se pronunciaba a favor de la aplicación del artículo 59º del Decreto 2409-PEN-66, en virtud del cual la habilitación estaría implícita en la figura utilizada¹¹. Por ende, y a criterio de la DGCyP, Telemérix no requeriría otra autorización para funcionar que la que deviene de su condición de permisionario, haciéndose necesaria la emisión del acto administrativo que así lo establezca.

Los actuados fueron remitidos nuevamente a la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística quien ratificó su postura, afirmando que lo manifestado en su informe anterior (553-SIU-2003), no impedía la habilitación de los usos en las construcciones existentes. Asimismo, destacaba la necesaria intervención de la Fuerza Aérea para el uso de la estación de servicio, por la cercanía del Aeroparque y la peligrosidad que implica este rubro en caso de accidentes.

En cuanto a la prohibición de realizar nuevas construcciones, fundaba su posición en las normas del Código de Planeamiento Urbano, que prohíben la realización de construcciones en distritos UF, donde se emplaza el predio. Por último, señalaba que todas las actividades instaladas debían cumplir con la Ley 123 (Impacto Ambiental) y su Decreto Reglamentario.

Ante la existencia de 2 posiciones controvertidas (SIU y DGCyP), con fecha 09/02/05 la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano (SSPLA) emitió la Providencia N° 194; opinando que el tema debía ser girado a la Procuración General. Fundamentaba su pedido en el planteo de conflictos de índole jurídica, fuera de la órbita de competencia de un órgano de planificación urbana, que sólo emite opinión desde el punto de vista urbanístico.

La consulta fue elevada a la Procuración General el 18/04/05, quien desde ese entonces y hasta la fecha de finalización de las tareas de campo, no se había expedido al respecto.

Antecedentes de los principales ocupantes del predio

1) Generales

¹¹ El referido artículo versa “...el otorgamiento del permiso de uso implica también la habilitación para el ejercicio de la actividad objeto de aquel, a cuyo efecto la Administración de Inmuebles y Concesiones efectuará las comunicaciones pertinentes a las reparticiones que correspondan...”.

La empresa concesionaria del predio Costa Salguero –Telematrix S.A.- forma parte de un grupo económico conformado por diversas compañías; todas ellas vinculadas por tener directivos y accionistas en común; como también –en algunos casos- registrar idénticos domicilios comerciales.

El Anexo VI refleja la composición del grupo económico, como también la conformación del paquete accionario de Telematrix S.A, en un 99,99% en poder de Rafoy S.A, ambas firmas con el mismo domicilio legal.

La controlante Rafoy SA cuenta con 2 accionistas ingenieros civiles que concentran el 75% de su paquete accionario (Federico L. Bensadón y Alberto Gutiérrez), también accionistas de Telematrix y miembros partícipes del directorio de ambas sociedades.

El grupo económico se completa con la mayoritaria participación de Rafoy en otras 2 compañías: Emaco S.A (constructora) y D.R SA (prestadora de servicios comunales y sociales, subconcesionaria de Telematrix en el predio Costa Salguero).

Por último, la constructora Edilcenter S.A. también se encuentra relacionada al grupo económico por pertenecer a Emaco SA (33,33%), en sociedad con Mempull SA (33,33%) y Cobey SA (33,33%).

2) La concesionaria Telematrix, empresas relacionadas y principales subconcesionarios

TELEMETRIX S.A.

La sociedad fue constituida el 06/02/1980, con el objeto de producir y difundir programas radiales, televisivos, teatrales o cinematográficos, publicaciones escritas, contrataciones artísticas técnicas y publicitarias. Sus estatutos fueron publicados el 06/10/80.

Por asamblea general extraordinaria del 30/12/1986 se dispuso una modificación de su objeto social; que a partir de entonces sería la explotación -por cuenta propia o de terceros- de la concesión de predios para desarrollar actividades deportivas profesionales y amateurs en todas sus disciplinas; explotación de espacios publicitarios, del negocio de confitería y restaurante, operaciones de importación y exportación, actividades de construcción de todo tipo de obras públicas o privadas y operaciones financieras en general, excepto aquellas comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y las que requieran el concurso de ahorro público.

Hacia fines de 1988, emprendían su participación en esta sociedad los accionistas actuales, ingenieros civiles Alberto L. Gutierrez y Federico L.

Bensadón, manteniéndose como objeto social principal la explotación de una concesión.

EMACO S.A.

La compañía es una importante constructora que participa del capital accionario de otras sociedades, por cuanto posee:

- El 18.9% de Aguas de Corrientes SA, una de las primeras empresas privatizadas del país.
- El 37.5% del capital de la empresa constructora Promoldeadora Patagónica SA.
- El 33% del capital de la constructora Edilcenter S.A y el 49% de DR S.A.
- El 20% de las acciones de URBATEC, empresa constructora con diversificación en otros negocios, entre los cuales se destaca la implementación del sistema informático de cobranzas de la firma Aguas de Corrientes S.A.

Desde su creación EMACO S.A. se ha desempeñado activamente como proveedor del sector público, habiendo formado parte –entre otras- de las siguientes Uniones Transitorias de Empresas (UTE):

- UTE “Comercial del Plata Construcciones SA- EMACO” constituida el 19/12/91 para la ejecución de trabajos para la construcción de 102 viviendas individuales e infraestructura en la Capital Federal para la Comisión Municipal de la Vivienda.
- UTE “EMACO S.A.-Ingeniería Tauro SA- Kocourek SA- Lockwood SA- Sideco Americana SA- SITRA S.A.”, constituida el 26/12/89 para la construcción, operación y mantenimiento del sistema cloacal de San Isidro y su establecimiento depurador para la Cooperativa de Servicios Públicos para Vecinos Propietarios Frentistas del Partido de San Isidro Ltda., en el marco de una licitación privada.
- UTE “EMACO S.A. – Romero Glanzmann SRL”, que se constituyera el 26/10/89 con el objeto de construir 490 viviendas individuales e infraestructura en Rawson, Chubut, para el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Chubut. Licitación Pública 3/87.
- UTE “EMACO S.A.- COBRACO S.A.-OLMATIC S.A.”, conformada el 15/12/92. Objeto: concesión por 8 años del servicio de recolección de residuos domiciliarios, barrido y limpieza y servicios complementarios de las zonas II, III y IV de la Ciudad de Rosario, en el marco del Decreto 2121/92 dictado por la Municipalidad de Rosario.

- UTE “SITRA S.A.-Chubut Construcciones SA”. Objeto: construcción de 290 viviendas e infraestructura en Trelew, Chubut para el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Chubut.
- PROINSA UTE (GINSA S.A. – EMACO UTE), constituida el 30/04/96 para prestar servicios de instalación y mantenimiento de redes de agua y cloacas, colocación y lectura de medidores, confección y entrega de facturas y cobro de las mismas para Agua de Corrientes SA.
- ELEPRINT – EMACO. Objeto: construcción, infraestructura, equipamiento, puesta en servicio y mantenimiento de establecimiento penitenciario Coronda Santa Fe, con un presupuesto oficial de \$ 23.040.000 y una oferta de \$ 42.857.803,39 (licitación pública nº 3/2004).
- En la Ciudad de Buenos Aires, ha constituido con Bricón’s SA una UTE para ejecutar la obra “Polo Sur Cultural- Ampliación y Modernización de Sedes de Museos de Arte Moderno y Museo del Cine Pablo Ducrós Hicken”.
- Ha ejecutado obras en el establecimiento carcelario prototipo de bajo costo en el partido de Saavedra para el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

En síntesis, además de haber participado en la construcción del complejo Costa Salguero, la actividad de Emaco queda claramente reflejada en las declaraciones periódicas vertidas por uno de sus directores, el Ingeniero Federico Alberto Bensadón¹²: *“...Emaco S.A. tiene una participación muy activa con el Estado, aparte de otras inversiones a nivel privado. La sociedad anónima ha participado en la edificación de muchos barrios de viviendas y escuelas. Y asociada con otras empresas se dedica a la construcción de cárceles en la provincia, e incluso se ha integrado a la recolección de residuos en la Ciudad de Rosario.....”*

DR S.A.

Esta sociedad –constituida en el mes de abril de 1988- tiene como objeto la prestación de servicios comunales, sociales y personales. Comparte el domicilio comercial con su controlante Rafoy (51% del capital) y con su vinculada

¹² “El Civismo”, Edición Digital del 03/09/03, www.elcivismo.com.ar.

Telemetrix, con quienes también tiene personal directivo en común; al igual que con EMACO, accionista que posee el 49% restante de su capital (Anexo VI).

DR es subconcesionaria de Telemetrix desde el año 1989; explota una superficie de 61.636 m², 59.404 m² de superficie descubierta y 2.232 ocupados por el área denominada "Club House", subconcesionada a otros emprendimientos comerciales.

SUBCONCESIONARIO CENTRO COSTA SALGUERO S.A.

El Centro Costa Salguero S.A. es uno de los subconcesionarios más importantes de Telemérix y ocupa, a partir del año 1993 y hasta la conclusión del período de la concesión (2021), la segunda superficie descubierta más importante del predio (22% del total).

En Mayo de 1994 fue inaugurado el centro de exposiciones contando por entonces con cuatro pabellones y un salón auditorio. Luego de la incorporación de los pabellones 5 y 6 en los años 1998 y 1999, la superficie bajo techo supera los 20.000 m², a la que se suman áreas de aire libre y playas de estacionamiento, ocupando una extensión total de más de 40.000 m² de terreno dentro de los 185.515,38 m² que conforman el complejo.

El Centro Costa Salguero se constituyó en el año 1993 y fue inscripta como sociedad anónima en la Inspección General de Justicia (IGJ) en el mes de mayo de ese mismo año. Las familias Bensadón-Gutierrez (integrantes del directorio de Rafoy y Telemetrix) fueron accionistas fundacionales, con tenencias que en un principio representaban el 50% del capital.

Hacia fines del año 1993 la participación de Telemetrix en Costa Salguero SA alcanzaba el 62% de su capital; aunque al mes de abril de 1995 ese porcentaje se redujo al 48%, a raíz del traspaso parcial del paquete accionario a Ledilco, sociedad anónima constituida en la República Oriental del Uruguay.

Finalizando la década de los 90, el 48% del capital (hasta ese entonces en manos de Telemérix) fue traspasado a otra compañía radicada en la República Oriental del Uruguay (Clader S.A.); por lo tanto dos sociedades uruguayas (Ledilco y Clader) se convirtieron –a partir de junio de 1999- en accionistas mayoritarias del Centro Costa Salguero, con participaciones que – en conjunto- representan el 78% del capital.

La IGJ no dispone de información actualizada sobre la identidad de los accionistas que conforman -en la actualidad - las 2 sociedades uruguayas; sino que sólo dispone de sus estatutos originales y designación de representantes para

actuar en la República Argentina (en ambos casos accionistas y/o directivos del Centro Costa Salguero).

Ante la falta de información societaria actualizada, no resulta posible conocer si Rafoy y Telemérix han discontinuado sus vínculos comerciales con el Centro Costa Salguero S.A., o si en su defecto, los mantienen a través de su participación en empresas extranjeras.

No obstante, algunos documentos relevados¹³ aportan indicios que indicarían la subsistencia de los vínculos societarios a comienzos de la nueva década.

Además de la posible vinculación analizada en párrafos anteriores, el Centro Costa Salguero se encuentra relacionado con el ex Banco General de Negocios a través de uno de sus directores, el Sr. Fernando Polledo Olivera, quien se desempeñó como directivo de la mencionada entidad financiera antes de su liquidación.

Por otra parte, en la información financiera presentada por Telemérix ante la DGCyP en el mes de mayo de 2003, se indicaba que 2 de los 4 contratos firmados con el subconcesionario Centro Costa Salguero estaban –a esa fecha– cedidos a favor del Banco General de Negocios SA; sin que obren constancias de dicha transferencia en la documentación disponible en esa Dirección General.

SUBCONCESIONARIO BORDER'S PARKING SRL

La actividad principal de Border's Parking SRL consiste en la explotación de garages y playas de estacionamientos. Es subconcesionaria de Telemetrix a partir del 29/12/97 hasta el 2021, ocupando una superficie total de 18.038,85 m², divididos en 4 predios: 3 playas de estacionamiento identificadas como "E1", "E2" y "E4" y un conjunto edilicio constituido por playas de estacionamiento, locales comerciales, depósitos y oficinas denominado "E3".

La sociedad fue constituida en agosto de 1996 por Norberto Jasin y Pedro Miguel Weissmann, aunque en el mes de octubre de 1998 las cuotas sociales de este último fueron traspasadas a los señores Israel Sutton Dabbah, David Sutton Dabbah y Salomón Sutton Dabbah.

¹³ En el Registro 1717/DGCyP/2001 la empresa Border's Parking SRL le informaba a la DGCyP su carácter de concesionaria de diversos predios, a partir de los contratos de concesión de uso y explotación celebrados con la firma Telemetrix S.A. y con la sociedad Centro Costa Salguero SA, "...empresa subconcesionaria y vinculada societariamente a Telemetrix S.A....".

También se relevaron documentos de los que surge que la deuda que el subconcesionario Intercarpa mantenía con Telemérix, debía ser abonada al Centro Costa Salguero S.A. en 2 pagarés con vencimientos 05/03/00 y 05/06/00.

Algunas fuentes consultadas¹⁴ reflejan el poderío económico del empresario David Sutton Dabbah, quien en sociedad con Mario Falak, es dueño del Hotel Alvear de Buenos Aires, de las Galerías Pacífico, del complejo de cines Village Caballito, del 50% del Hotel Liao Liao y de la firma Canon Puntana, dedicada a la fabricación de perfumes.

La documentación relevada refleja la existencia de un juicio entablado contra el Estado Nacional ("Border's Parking SRL c/ Estado Nacional y Otros s/Acción Declarativa); como también exhibe que el subconcesionario ha incurrido en incumplimientos en el pago de sus cánones a Telemérix¹⁵.

Desde el traspaso a la Ciudad Border's Parking fue sancionado con las siguientes actas de infracción:

- En el 2002, por denuncia cursada por la Defensoría por incumplimiento de la Ley 136 (cobro de tarifa fraccionada) y por no exhibir el libro de asiento de inspecciones.
- En el 2003, por idénticas causales del año anterior.
- En 2004, por no exhibir habilitación ni solicitud de habilitación; por desvirtuación de rubro (por funcionar un taller de empresa gráfica) y por falta de seguridad (al no tener luces de emergencia en escalera).

Cabe señalar que no se tuvo acceso a documentación actualizada que acredite el estado actual del vínculo contractual con Telemérix, como tampoco información sobre la posterior regularización de cánones atrasados, canon actual y superficies reales ocupadas por este importante subconcesionario.

3) Otros antecedentes

- *Del personal directivo*

El ingeniero Federico León Bensadón (accionista y director de la compañía inversora Rafoy S.A y director titular de las sociedades anónimas Telematrix, Emaco, DR y Edilcenter), ocupa el cargo de Tesorero de la Cámara Argentina de la Construcción y es Secretario de la Unión Argentina de la Construcción. También

¹⁴ www.pagina12.com.ar/2001/01-02/01-02-10/pag03htm. Artículo titulado "La justicia investiga operaciones entre el Mercurio, Uruguay y Nueva York. El triángulo de los amigos de Carlos Menem"

¹⁵ A este respecto, en el flujo de fondos elaborado al mes de mayo de 2003, Telematrix informaba un atraso de un año en el pago del canon de uno de los contratos; mientras que por los 2 restantes el atraso era de 90 días; por lo que la concesionaria estaba evaluando el inicio de las acciones judiciales tendientes al cobro de las sumas adeudadas.

es Director Titular por las acciones clase “C” del Banco Hipotecario SA, habiendo sido designado para ese cargo por Resolución del Ministerio de Economía y Producción N° 666/2001.

De acuerdo a la información pública del Banco Hipotecario S.A., las acciones clase “C” se encuentran en poder del fiduciario del Fideicomiso de Asistencia, y representan acciones a ser adquiridas por sociedades relacionadas con la construcción de viviendas o actividades inmobiliarias. Actualmente dichas acciones representan el 5% de las acciones en circulación del Banco.

- *Algunos directivos del grupo económico integrado por Telematrix han sido indagados por la jueza Servini de Cubría por presunta violación del corralito financiero*

Gabriela Bensadón y María Alejandra Bensadón, integrantes del directorio de las compañías Rafoy, Emaco, Telematrix y DR (Anexo VI) figuraban en una lista de 150 “clientes VIP” del ex Banco General de Negocios (BGN) acusados de evadir las restricciones y retiro de depósitos durante la vigencia del “corralito financiero”. Según las investigaciones, los depositantes habrían constituido plazos fijos en la Argentina a través del Banco General de Negocios¹⁶ pero con documentación que acreditaba que habían sido creados en el Uruguay. De esta manera, los depósitos figuraban como constituidos en el extranjero, por lo que sus titulares habrían dispuesto de los fondos sin sacarlos del país, eludiendo las restricciones dispuestas por el entonces Ministro de Economía.

- *Algunas empresas del grupo económico y directivos de las principales compañías que ocupan el predio han sido involucrados en el análisis del vaciamiento del Banco Comercial (BC) y de la Compañía General de Negocios (CGN), ambos radicados en el Uruguay y pertenecientes al grupo “BGN”.*

Las fuentes consultadas¹⁷ reflejan que la constructora EMACO ha solicitado un préstamo de u\$s 1.614.000 el 01/11/2001 (días antes del denominado “corralito financiero”) a la Compañía General de Negocios S.A.

¹⁶ El Banco General de Negocios y su Compañía General de Negocios del Uruguay, canalizaron 20 de los 37 millones pagados en concepto de coimas por IBM a los funcionarios del Banco Nación que armaron el negocio, a la vez que forma parte de un listado de 16 bancos denunciados por subversión económica.

¹⁷ Fuente: “La fogata digital”, 14/09/2002 titulado “Banco Comercial- Radiografía del vaciamiento” y Sesión extraordinaria Cámara de Representantes del Uruguay, Jueves 18 de marzo de 2004. www.parlamento.gub.uy/sesiones/pdfs/cámara/20040318d0011.pdf.

Dicho préstamo figura en un listado de créditos impagos y fue incluido en un documento del parlamento uruguayo en el que se investigaban las herramientas utilizadas por el “grupo Rhon” para la desviación y ocultamiento de millones de dólares.

Según lo plasmado en el documento, fueron partícipes activos de estas maniobras el BGN y San Luis Financial, “...otorgando créditos a empresas propias o fuertemente vinculadas, falsificando documentos, certificando saldos inexistentes, otorgando custodias de títulos inexistentes, “maquillando” contabilidades y balances, comprando informes de auditoría, etc...”

El préstamo a EMACO fue concedido en el período en el cual se desmoronaba el denominado “imperio Rhom” como consecuencia del Informe de la diputada Carrió¹⁸, del corralito financiero y de la intervención judicial del Banco General de Negocios.

El vencimiento del préstamo operaba 25/03/2002 y al mes de marzo de 2004 se encontraba impago.

Idéntica situación se produce con el Centro Costa Salguero y con Edilcenter S.A.; que figuran en el listado de empresas con deudas impagas analizadas por la Cámara de Representantes del Uruguay (por u\$s 500.000 y u\$s 295.746 respectivamente).

Por último, y conforme al citado documento, también registraban deudas impagas los señores directores del Centro Costa Salguero S.A. Jorge Gómez Álzaga (u\$s 900.000) y Fernando Polledo Olivera (u\$s 50.000), este último funcionario del Banco General de Negocios, antes de la liquidación por parte del BCRA¹⁹.

Todos los préstamos citados precedentemente han sido considerados por el Banco Central del Uruguay, como “de muy difícil recupero”, mencionando que algunos de ellos estuvieron destinados a actividades especulativas cuyos destinatarios fueron “...personas o empresas vinculadas a los señores José y Carlos Rohm y/o al Banco General de Negocios...”²⁰.

- *Otras vinculaciones con la causa “BGN”*

¹⁸La Comisión Especial investigadora sobre hechos ilícitos vinculados con el lavado de dinero redactó el “Informe final”, título “Matriz de la ruta del dinero”, subtítulo “Banco General de Negocios”.

¹⁹ Fuente: Legislación Penal-Lexpenal , file c:roh_m_procesamiento.html

²⁰ Fuente: www.parlamento.gub.uy/sesiones/pdfs/camara/20040318d0011.pdf.

Las empresas Cobey y Edilcenter –socias de EMACO en el capital de la constructora EDILCENTER- figuran en un listado de empresas involucradas en la causa “BGN”, en la que se investiga el delito de subversión económica. Por otra parte, el presidente del Centro Costa Salguero -Fernando Polledo Olivera- forma parte integrante de un listado de personas imputadas en esa misma causa, en situación procesal de indagado con prohibición de salida del país.

- *Rafoy ha sido demandado judicialmente en autos caratulados “BGN (en quiebra) c/ Rafoy SA y otros s/ Ejec” por incumplimientos en la cancelación de un préstamo otorgado por el Banco General de Negocios.*

El 15/08/2001 la compañía Rafoy –controlante del grupo económico- solicitó un préstamo ante el Banco General de Negocios por u\$s 2.300.000. En la documentación presentada ante la IGJ por Rafoy (correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/08/01), se señala que esta línea de crédito fue aplicada a Telemetrix en las mismas condiciones que las pactadas con el banco.

Conforme a esa misma fuente, con fecha 10/09/01 fue convenida -en forma directa entre Telemetrix y Rafoy- la asunción total de la deuda por parte de la primera; motivo por el cual el Balance General de Rafoy no incluye este préstamo entre sus pasivos en los ejercicios económicos subsiguientes.

Sin embargo, y a partir de la asunción de dicho compromiso, no resulta factible identificar la inclusión de este préstamo entre los pasivos de Telemetrix, sino que –en Nota a los Estados Contables²¹- se informa el otorgamiento de una garantía sobre el mismo a favor de Rafoy.

A partir de lo expuesto en párrafos anteriores, existirían algunas inconsistencias en el reconocimiento contable de la operación y en el destino final del préstamo otorgado por el Banco General de Negocios antes de su liquidación.

Por otra parte, la información publicada en Internet refleja la existencia de un juicio ordinario sustanciado por el BGN- actualmente en liquidación- contra

²¹ La Nota 7 a los Estados Contables al 30/06/04 y 30/06/05 se titula “Garantía Asumida” y expresa: “...Telemetrix SA ha asumido **a modo de garantía**, el compromiso de efectuar la cancelación total del crédito de u\$s 2.300.000 (dos millones trescientos mil dólares estadounidenses) obtenido por Rafoy SA y otorgado por el Banco General de Negocios –hoy en liquidación-. Lo expuesto precedentemente surge del “Contrato de Prenda Global de Derechos Creditorios Garantizando Deuda de Tercero” transcripto en la escritura pública N° 112, celebrada en el mes de Agosto de 2001 y suscripta en forma conjunta entre el Banco General de Negocios SA, Rafoy SA y Telemetrix SA...”.

En el ejercicio finalizado el 30/06/03 se incluyó idéntico texto, aunque en este caso en la Nota N° 9 titulada “Bienes de Disponibilidad Restringida”. Por último, en los Estados Contables al 30/06/02 se informa que no existen –a esa fecha- Bienes de Disponibilidad Restringida (Nota 9).

Rafoy²²; lo cual estaría indicando que esta última habría incurrido en incumplimientos en la cancelación de sus compromisos.

Ante la imposibilidad de acceder al número de CUIT de Rafoy²³, no ha resultado factible conocer si –en la actualidad– se encuentra comprendido entre los deudores de entidades financieras en liquidación por parte del Banco Central de la República Argentina; tampoco el importe de la posible deuda.

De verificarse esta última situación, el Ing. Bensadón –como director y accionista de Rafoy y Telemérix (y también director de un banco parcialmente privatizado, en representación del Estado Nacional)– tendría una situación irregular con el sistema financiero argentino. Adicionalmente, el incumplimiento podría registrarse respecto de la operación mencionada en el primer párrafo, realizada con el Banco General de Negocios meses antes del denominado “corralito financiero”.

Por todo lo hasta aquí expuesto, la registración del préstamo examinado, su destino final, su situación actual y sus eventuales implicancias, merecerían ser específicamente analizadas, a los efectos de determinar la existencia de posibles responsabilidades penales.

Asimismo, de verificarse alguna irregularidad, debería evaluarse si las empresas del grupo económico –encabezadas por Rafoy SA– reúnen las condiciones para contratar con la CABA²⁴, tomando en consideración los vínculos existentes con la constructora EMACO²⁵.

Aspectos económico-financieros

²² Banco General de Negocios SA (en quiebra) c/ Rafoy SA y otros s/ Ejec., Sala A, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial. Fuente: Revista de las Sociedades y Concursos N° 32, Enero /Febrero 2005, pág. 197.

²³ La DGCyP carece de información sobre la controlante Rafoy; mientras que la DGR no posee información sobre el CUIT de dicha compañía.

²⁴ El Anexo I del Decreto 101/GCABA/2003 establece, en su Art. 26°, que no pueden estar inscriptos en el Registro de Proveedores de la CABA los evasores y deudores morosos impositivos o previsionales declarados por autoridad competente, según corresponda, así como también los deudores morosos del fisco. El Art. 13°, por su parte, exige –para la inscripción en el Registro– que los comerciantes tengan un sistema de contabilidad y documentación de la que resulten con claridad los actos de su gestión y su situación patrimonial (Art. 44° Código de Comercio).

²⁵ Analizados en punto 2) precedente- “Emaco SA”.

El canon percibido por el GCBA

Desde el traspaso del predio a la Ciudad, el canon percibido por la concesión de esta parcela asciende a \$ 30.190 mensuales.

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Uso celebrado el 29/12/1988, el canon determinado a febrero de 1988, debía continuar reajustándose sobre la base del índice de “Precios Mayoristas No Agropecuarios Nacionales” que publicaba –por ese entonces- el INDEC, base 1986=100, en forma bimestral (Título IV- Canon que aplicará La Orogante, Cláusula V).

Si bien la Resolución 025/AGP/92 luego cambió la figura contractual, se mantenían vigentes las cláusulas indexatorias que pesaban sobre el canon.

Con la sanción de la Ley de Convertibilidad (Nº 23.928 y su modificatoria 25.445), a partir del 1º de abril de 1991, fueron derogadas todas las normas legales o reglamentarias que establecían o autorizaban indexaciones por precios, actualizaciones monetarias, variaciones de costos o cualquier otra forma de repotenciación de deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios.

A partir de este marco legal, la derogación resultaba aplicable también a las relaciones y situaciones jurídicas existentes; alcanzando –entre otros- al canon pagado por Telemetry.

Con la sanción de la Ley Nº 25.561²⁶ no se introdujeron cambios en este aspecto; toda vez que mantenía expresamente la prohibición de toda forma de indexación de las obligaciones dinerarias.

Asimismo, hacía expresa alusión a contratos celebrados por la Administración Pública bajo normas de derecho público comprendiendo, entre ellos, los de obras y servicios públicos, en los que quedaban sin efecto cláusulas de ajuste indexatorias basadas en índices de precios de otros países y cualquier otro mecanismo indexatorio (artículo 8º).

Esta nueva Ley autorizaba al Poder Ejecutivo Nacional a renegociar los contratos celebrados por la Administración Pública Nacional de acuerdo a normas de derecho público, alcanzando también -entre éstos- los de obras y servicios públicos (Art. 9º).

²⁶ La Ley de Emergencia Pública y de Reforma al Régimen Cambiario (25.561), sancionada el 6 de enero de 2002, declaró la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria.

El artículo 10º, por su parte, impedía la suspensión o alteración del cumplimiento de sus obligaciones a las empresas contratistas o prestadoras de servicios públicos, bajo pretexto de lo establecido en los artículos 8º y 9º anteriores.

Al momento de la sanción de esta ley nacional ya se había instrumentado el traspaso del predio Costa Salguero a la Ciudad, por lo que la renegociación de tarifas con Telemetrix no se encontraba alcanzada por esta normativa.

Rentabilidad de la inversión

Sobre la base de lo manifestado en los Considerandos del Acta Acuerdo Complementaria del 09/11/87, Telemetrix ha presentado ante la AGP una Proyección financiera, de la que surgiría un período de veinte años para el recupero de la inversión.

Esos veinte años se contaban a partir del momento de habilitación de las obras, el que no podía exceder de 24 meses de la fecha del Acta Acuerdo Complementaria (noviembre de 1987). Bajo estas premisas, el recupero de la inversión se concretaría al cabo de 20 años contados a partir de noviembre de 1989 y finalizaría en igual mes de 2009.

Por ende, y de acuerdo a esas proyecciones, la rentabilidad del proyecto Costa Salguero estaría representada por las utilidades del período 2010 al 2021; esto es, el margen neto obtenido en los últimos 12 años del convenio.

La última información financiera presentada por Telemérix ²⁷ (Anexo IX- 1.) refleja en esos 12 últimos años ingresos operativos totales proyectados por \$ 28.925.748 y gastos operativos por \$ 20.591.066. El margen neto -\$ 8.334.682- descontado a junio de 2003 a una tasa del 10 % anual ²⁸, asciende a \$ 2.671.183 y representa una rentabilidad del 14,1%.

Sin embargo se advierte que los ingresos proyectados excluyen cánones pactados con Border's Parking (quien registraba morosidad al momento del cálculo) y con algunos subconcesionarios posteriores.

De considerarse éstos, los ingresos de los últimos 12 años se elevarían a \$ 42.065.567 y el beneficio neto a \$ 21.474.501, que descontado a la misma tasa y fecha anterior lleva la rentabilidad al 36.4% de la inversión.

²⁷ Flujo de Fondos Proyectado elaborados por Telemetrix y presentados ante la DGCyP en el mes de mayo de 2003.

²⁸ Se utilizó idéntica tasa aplicada para la evaluación del proyecto destinado a la construcción del corredor verde del oeste. La tasa de descuento refleja el costo de oportunidad del capital si se lo destinara a otras inversiones urbanas.

Cabe señalar que no se tuvo acceso al análisis de evaluación del proyecto de inversión inicial ni a flujos de fondos posteriores elaborados por el concesionario; de los que podría resultar una rentabilidad superior, por la obtención de mayores ingresos provenientes de la explotación de superficies no subconcesionadas a esa fecha (9.070,42 metros cuadrados) y por la posible realización de nuevos ajustes en los cánones.

También es de destacar que las proyecciones no fueron realizadas tomando en consideración la rentabilidad de todas las empresas del grupo económico ocupantes del predio, para lo cual deberían haberse incorporado los beneficios de la explotación de empresas vinculadas (DR) y -de corresponder- de aquellas presuntamente vinculadas al mismo (Centro Costa Salguero).

De adicionarse estos últimos valores, el recupero de la inversión (inicialmente establecido en 20 años) se hubiera anticipado, llevando la rentabilidad final a un porcentaje significativamente superior al analizado.

Relación canon / superficie ocupada

El canon vigente al momento del traspaso del predio a la Ciudad -en ese momento equivalentes a u\$s 30.190- relacionado con la superficie ocupada (185.515,38 metros cuadrados) arrojaba un ratio de u\$s 0,16 el metro cuadrado a diciembre de 2001.

Después de la devaluación del peso, el canon pagado por Telemetrix se mantuvo inalterable; no obstante este criterio no fue aplicado por el concesionario a sus subconcesionarios, quienes sufrieron ajustes en sus cánones para compensar pérdidas por la pesificación de tarifas en dólares.

De esta manera, las cifras volcadas en Anexo X reflejan que el canon pagado por el subconcesionario Terrazas Salguero creció un 186.1%, como también registraron importantes aumentos gran parte de los cánones analizados, como el de June (103.6%), Alfacar y Salguero Gráfica (en ambos casos 92.2%), Hoteles del Sol (69.8%), Jurado Golf (65.5%) y DR (61.1%).

En consecuencia, la brecha entre el canon pagado y el cobrado por Telemetrix –graficada en Anexo XI- se amplió considerablemente después de la devaluación ocurrida a partir de diciembre de 2001, alterándose sensiblemente la ecuación económico – financiera vigente hasta esa fecha.

En términos globales, las relaciones plasmadas en Anexo X reflejan que la explotación realizada por Telemetrix se traduce –después del 2001- en un beneficio de \$ 1,74 por metro cuadrado; guarismo 11 veces superior a la relación canon/ metro cuadrado que el concesionario paga al GCBA (\$ 0,16 el metro cuadrado).

Si se excluye de este cálculo a DR (empresa perteneciente al grupo económico, que paga un canon proporcionalmente muy inferior al resto de los subconcesionarios), la relación entre cánones ajustados y superficies ocupadas se eleva a \$ 3,20 el metro cuadrado; 20 veces superior a la relación de \$ 0.16 anterior.

El subconcesionario que registra mayor relación “canon por metro cuadrado” es June SA, (\$ 10,73), seguido por Hoteles del Sol (\$ 8,52) y Salguero Gráfica (\$ 8,42). En el otro extremo, DR es el subconcesionario que reporta el ratio más bajo (\$ 0,42), seguido del Centro Costa Salguero (\$1,99), por la vinculación y presunta vinculación analizadas en puntos anteriores.

Conformación del predio y distribución de parcelas

Los planos y contratos relevados en la DGCyP reflejan la división del predio Costa Salguero en 24 parcelas; que –en conjunto- ocupan el 82,6% de los 185.515,38 metros cuadrados que exhiben los planos.

Diecisiete firmas comerciales subconcesionan el 77,72% de la superficie; ocupan 144.187,72 metros cuadrados de los 185.515,38 totales (Anexo VIII). Por su parte, cuatro parcelas identificadas con los números 9,16, 23 y 24 son explotadas por Telemetrix, con espacios que en conjunto representan el 4.9% del total (9.070,42 m2).

El subconcesionario que ocupa la superficie descubierta más importante es DR S.A, integrante del grupo económico (33,2% del predio); aunque el ranking de construcciones lo encabeza el Centro Costa Salguero, con una superficie total cubierta que supera los 70.000 metros cuadrados, representativos del 81.01 % del total construido.

Locales bailables

Entre las actividades que se desarrollan en el predio (detalladas en Anexo IV) se incluyen los locales bailables conocidos con los nombres de fantasía “Caix” y “La Diosa”, explotados por las sociedades Jervo SA y June SA, respectivamente .

Antes de la tragedia ocurrida en el local bailable “República de Cromagnón” tanto “Caix” como “La Diosa” funcionaban con habilitaciones otorgadas por la Dirección General de Sanidad de Fronteras y Terminales de Transporte del Ministerio de Salud y Acción Social de la Nación ²⁹, aunque en ninguno de los 2 casos se especificaba la superficie que se habilitaba.

²⁹ Disposición N° 113/94; del 06/12/94 (La Diosa) y N° 186/93; del 30/11/93 (Caix).

En el año 2003, estos dos locales fueron incluidos por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires en un listado de 35 que funcionaban sin habilitación y realizando tareas no permitidas en la zona ³⁰ (Resolución 2022-DPC-03, del 08/05/03), ya sea de acuerdo al código viejo (sancionado en el año 1977), como de acuerdo al nuevo, aprobado en el año 2000.

En esa resolución la Defensoría manifestaba que los controles comunales “...*resultan inexistentes o, al menos, poco eficientes.*”. Asimismo señalaba que los encargados del control de este tipo de actividad eran responsables, por acción u omisión, de permitir que estos locales funcionen; por lo que estas situaciones podrían encuadrarse en actos delictivos tipificados en los artículos 249, 256 del Código Penal (incumplimiento de deberes de funcionario público y cohecho).

Para finalizar, la DPC señalaba que la continuidad de esta situación en el tiempo no resultaría posible sin la connivencia de inspectores del gobierno con funcionarios, figura tipificada en el artículo 210 del mismo Código, que habla de asociación ilícita.

Por todo lo expuesto, se recomendaba al señor Director General de Verificaciones y Control la inmediata clausura de los locales de baile que no contaban con la correspondiente habilitación, bajo apercibimiento de iniciar acciones penales. También recomendaba el seguimiento y control de las habilitaciones y funcionamiento de los distintos locales bailables.

Esta Resolución no fue acatada, como tampoco lo fue otra Resolución anterior (4607-DPC-02) que recomendaba la inmediata clausura del local bailable Follia, ubicado fuera del predio, en el Club Ciudad.

Después de la tragedia de “República de Cromagnón”, fue creado el Registro Público de Lugares Bailables (DNU N° 1/GCBA/ 2005, complementado por su similar N° 2/GCBA/2005), obligándose a todos los locales bailables a iniciar el trámite de inscripción, para lo cual debían acreditar constancia de capacidad autorizada, que no podía exceder un factor de ocupación superior a dos personas por metro cuadrado de superficie destinada a concurrentes.

Caix y La Diosa fueron inscriptos en el Registro durante el 2005 ³¹, mediante el dictado de los siguientes actos:

- Caix (Jervo SA): Disposición Conjunta N° 41/DGHYP-DGFOC y DGFyC/05, del 18/03/05: inscripta con el N° 38. Capacidad máxima autorizada por la Secretaría

³⁰ Por hallarse emplazados en Distrito “UP”, en donde el Código de Planeamiento Urbano impide cualquier uso comercial.

³¹ De acuerdo a lo manifestado en el descargo producido por la DGCyP, las inscripciones fueron renovadas durante el 2006 por los siguientes instrumentos: Disposiciones N° 41-DGFy-C/06 (“Caix”) y N° 53-DGHYP-06 (“La Diosa”).

de Seguridad. Subsecretaría de Control Comunal: 560 personas (11/05/2005), Disposición 062/DGHyP-DGFOC y DGFyC-2005.

- La Diosa (June SA): Disposición Conjunta N° 48/DGHyP-DGFOyC y DGFyC/05, del 23/03/05: inscrita con el N° 45. Capacidad máxima autorizada: 1559 personas (Disposición 063/DGHyP-DGFOC-DGFyC/2005).

Cabe señalar que la Procuración General de la CABA emitió -en ambos casos- dictámenes³² resaltando la aplicación de lo dispuesto en el Art. 60 Decreto 2409-PEN-66, en el que se establece la obligación del permisionario de cumplir con todas las disposiciones vigentes o que se dicten en el futuro para la actividad respectiva, haciéndose pasible en caso de incumplimiento, de las penalidades establecidas en el Código de Faltas y disposiciones especiales aplicables, de acuerdo a la naturaleza de las faltas. También alude al Art. 104 de la Constitución de la CABA, en cuanto a las facultades del jefe de gobierno para ejercer el poder de policía.

Por último la Dirección General de Habilitaciones y Permisos ha informado que, desde el traspaso a la Ciudad, fueron recibidos 3 pedidos de habilitación de locales bailables, a saber:

- A. Klaf SRL (Expediente 23809/05), pedido de habilitación como restaurante, cantina, casa de lunch, café bar, despacho de bebidas, whiskería, cervecería y local de baile clase "C".
- B. Costa Salguero Catering (Expte. 73181/05), que tramita la solicitud para funcionar en los rubros restaurante, cantina, casa de lunch, café -bar, despacho de bebidas, whiskería, cervecería y local de baile clase "C". Local "Tago Mago".
- C. Jervo SA (Expte. 58416/05), que tramita habilitación como local de baile clase "C" del local conocido como "Caix".

En el primer caso el pedido fue denegado por las razones desarrolladas en Anexo V mientras que en los 2 restantes, a la fecha de respuesta, el trámite había sido visado para su remisión al Registro de Profesionales Verificadores de Habilitaciones, para que realice el sorteo del profesional interviniente.

Situación heredada por la actual administración

El predio Costa Salguero fue traspasado a la Ciudad con una serie de características que configurarían debilidades en el otorgamiento del permiso y en

³² Dictamen PG 34194 (Caix) y PG 34199 (La Diosa), ambos del 17/03/05.

la administración anterior. No obstante estar fuera del alcance de esta labor, las cuestiones más relevantes fueron resumidas en los puntos 1. a 13. siguientes.

1. Ausencia de antecedentes sobre el otorgamiento del Permiso de Uso a favor de Telematrix.

De acuerdo a lo manifestado en el punto 2) del Capítulo Limitaciones al Alcance, no se obtuvo respuesta a la solicitud efectuada a la AGP de acceder a las referidas actuaciones.

Tampoco se tuvo acceso a documentación que permita evaluar aspectos tales como:

- Normativa utilizada para el otorgamiento del permiso en cuestión.
- Mecanismos empleados para el proceso de selección de ofertas.
- Cantidad y calidad de propuestas recibidas.
- Identificación de todos los oferentes.
- Características de la propuesta inicial del concesionario.
- Antecedentes presentados por los oferentes para acreditar solvencia patrimonial para encarar el proyecto.
- Criterios para la asignación del permiso de uso a favor de Telematrix.
- Rentabilidad de la inversión a realizar.
- Ecuación económico financiera.
- Límites físicos para la realización de las obras.
- Seguros y garantías constituidas.

La ausencia de estos antecedentes impide realizar una evaluación del proceso seguido para el otorgamiento del permiso de uso inicial a favor de Telematrix, afectando la transparencia del mismo. Tampoco resulta posible evaluar si el predio construido respetó las superficies y locaciones estipuladas, o si por el contrario, su dimensión y emplazamiento actual exceden de lo pautado.

2. El Acta Acuerdo inicial hacía referencia a un permiso de ocupación, cuando en sus cláusulas se hablaba de un proyecto de alcance más amplio.

De la lectura del Acta Acuerdo inicial concertada el 15/01/87³³, se advierte que se utilizaban –en forma indistinta- términos como “permiso de ocupación” (cláusula 1º), “permiso de uso” (cláusula 3º), “ejecución de obras civiles ” (cláusula 1º), “explotación comercial” (cláusula 4º), como si todas estas figuras tuvieran la misma regulación jurídica en cuanto a su naturaleza, presupuestos, alcance y efectos.

³³ Con las limitaciones expuestas en el punto 4) del Capítulo “Limitaciones al Alcance”.

De acuerdo a lo desarrollado en el Capítulo Aclaraciones Previas, el permiso de uso se caracteriza por ser precario y revocable, aún cuando se hubiera estipulado un plazo de vigencia, por lo que la precariedad del vínculo no confiere al permisionario derecho a demandar indemnización en caso de revocación.

Sin embargo, del Acta Acuerdo se desprende que -al momento de su rúbrica - era predecible la realización de una obra de envergadura; tanto por la cantidad, calidad e importancia de los trabajos previstos (deslinde, relleno, nivelación, compactación y obras civiles para la construcción de un complejo polideportivo), como por la inversión económica requerida. También se aceptaba que dicho complejo iba a ser comercialmente explotado por la permisionaria; lo cual hacía impensable la utilización de una figura tan precaria.

A raíz de lo expuesto, se entiende que el contrato inicialmente celebrado (otorgando un permiso de ocupación / uso) no resultó adecuado para el tipo de inversión que se trataba; situación que se vio facilitada por las amplias facultades que se atribuía la entonces empresa del estado; quien -utilizando su criterio discrecional- concedió el uso y explotación de un bien de dominio público³⁴, ignorando el ordenamiento jerárquico superior³⁵.

En otros casos -y en forma coetánea (año 1988)- la ex MCBA otorgó permisos de ocupación, uso y explotación sobre predios ubicados en Costanera Norte, utilizando figuras más apropiadas. A modo de ejemplo, el permiso sobre el predio denominado "Solarium Saint Tropez" fue otorgado -según se señala en los Considerandos del Decreto 317-GCBA-00- utilizando el sistema de Concesión de Obra Pública.

Por lo tanto, y a partir de la aplicación de su propia normativa, la AGP omitió la utilización de mecanismos para garantizar la oposición o libre concurrencia que

³⁴ El dominio público consiste en un conjunto de bienes que, por los fines que con ellos se tiende a satisfacer, hállanse sometidos a un régimen jurídico especial de derecho público. (Marienhoff, Miguel S.). El dominio público está sometido a un régimen jurídico especial de Derecho Público caracterizado por la inalienabilidad e imprescriptibilidad, como también por hallarse sujeto a la policía que sobre él se ejerce y que se manifiesta con modalidades propias o específicas; en este sentido la Corte ha dicho que el régimen jurídico del dominio público se caracteriza por su inalienabilidad, imprescriptibilidad y por las reglas de policía de la cosa pública que le son aplicables, conforme a Fallos de la Corte Suprema t. 146, pág. 289 (Diez, Manuel María, Manual de Derecho Administrativo, T. II, pág. 327).

³⁵ El Art. 147) del Decreto 5720/72 establecía que, para el otorgamiento de permisos y concesiones, resultaban aplicables las disposiciones en él contenidas. Por su parte, el Art. 55 de la Ley de Contabilidad, señalaba que toda compra, venta, locación, arrendamientos, trabajos o suministros se debía realizar por regla general vía licitación pública, regla que repite la Ley de Obras Públicas en su art. 5º.

debe existir entre los oferentes; la publicidad del acto licitatorio y la igualdad de trato o de oportunidades para todos los que quisieran contratar con la Administración.

3. El vínculo contractual utilizado no guarda relación con la propia normativa interna de la AGP.

La Resolución 71/91-AGPSE definía a los Permisos de Uso como la autorización a utilizar inmuebles para actividades de interés privado que no importen la ejecución de obras trascendentes e importantes. Por regla general se daban con carácter precario y el plazo (máximo de 10 años) se determinaba tomando en consideración el objeto, el nivel de inversiones y el grado de utilidad para la operatoria portuaria.

Posteriormente, hacia fines del mes de noviembre de 1991 (29/11/91), la AGP dictó la Resolución 230, ampliando sus facultades. Entre otras cláusulas, establecía que la concesión de uso podría otorgarse por un período de entre 10 y 35 años de plazo, que el estudio, adjudicación y formalización de los permisos y concesiones de uso serían realizados a su criterio exclusivo; que aplicaría las tarifas dispuestas en un Cuerpo Tarifario de puertos y -en forma supletoria a las concesiones - el Reglamento para el otorgamiento de permisos de uso aprobado por Resolución AGP 71/91.

Si bien ambas Resoluciones fueron dictadas con posterioridad al otorgamiento del permiso de uso a Telematrix, es dable advertir que la filosofía definida en ellas no fue aplicada al concesionario objeto del presente análisis.

Prueba de ello es que -al momento de otorgarse el permiso de uso- ya existía la intención de construir en la zona un complejo polideportivo, para lo cual se preveía la realización de tareas de deslinde, relleno y nivelación, obras de defensa de la costa y compactación, tareas éstas que de ningún modo pudieron haber sido consideradas como "poco trascendentes e importantes" para justificar el uso de esta figura.

A este respecto es dable advertir lo manifestado en los Considerandos de la Resolución CA N° 30/87-AGP, en la que se mencionaba la existencia de otras propuestas, entre las cuales fue seleccionada la presentada por Telematrix, "*...por la importante inversión a realizar a través de la ejecución y desarrollo de un ambicioso proyecto de alto nivel técnico...*".

A partir de lo expuesto resulta evidente que el proyecto siempre tuvo una envergadura económica para justificar el uso de otro proceso de selección y asignación más abierto y transparente.

4. El Acta Acuerdo Complementaria (09/11/87) al permiso de ocupación del 15/01/87, preveía el pago de indemnizaciones conforme a la Ley de Expropiaciones.

El Acta Acuerdo complementaria firmada el 09/11/1987 establecía la aplicación de cláusulas indemnizatorias a Telemetrix si la extinción del permiso de uso (establecido en 10 años) proviniera por razones de interés general o de utilidad pública. En ese caso, el Acta establecía la aplicación de la Ley 21.499 de Expropiaciones.

Sobre este particular cabe señalar que la figura de permiso de uso no da derecho a indemnización alguna en caso de revocación, lo cual proviene de la precariedad del vínculo. En ese orden, la doctrina se pronuncia:

*“...El permiso de ocupación es precario y revocable. La administración puede revocarlo sin que el permisionario tenga derecho a indemnización. La administración actúa en ejercicio de su poder discrecional, sea para otorgar el permiso, sea para revocarlo. Es precario ya que la atribución o facultad emergente de un permiso no constituye un derecho perfecto, un derecho subjetivo, puesto que por su propia esencia admite que sea revocado sin derecho a indemnización. Ello explica la facultad que tiene la administración para revocar el permiso sin necesidad de cláusula expresa que así lo establezca y sin el pago de una indemnización ...”*³⁶.

*“...De la precariedad del permiso y de la posibilidad de su revocación sin derecho a indemnización alguna para el permisionario, se deduce que no constituye un derecho subjetivo de quien se favorece con él, sino tan sólo un interés legítimo. El otorgamiento de permisos de uso constituye una actividad discrecional de la Administración, en consecuencia, ésta no está obligada a otorgarlos, y puede negarlos cuando lo estime procedente...”*³⁷.

“...Es opinión unánime reconocer carácter precario al permiso y su posibilidad de revocarlo sin derecho a resarcimiento (CSJN, Fallos 165:413), pues el precario según su acepción doctrinal es un acto de simple tolerancia, revocable a voluntad del que ha concedido la cosa sin que pueda dar derecho alguno al poseedor...”
*“...Así se ha expresado que “el permiso de uso otorgado por la Administración tiene un carácter precario, por lo que la facultad emergente del mismo no constituye un derecho perfecto, un derecho subjetivo ya que su propia esencia admite que sea revocado sin derecho a indemnización (CCivCom Morón, Sala 2º, 9/2/95, “Guindi, Aldo y otros c/ Municipalidad de Morón, JA, 1997, IV, síntesis, p. 51...”*³⁸

³⁶ Díez, Manuel María – Manual de Derecho Administrativo T II, pág. 365.

³⁷ Farrando, Ismael. Manual de Derecho Administrativo, Pág. 486.

³⁸ Roberto Dromi, Derecho Administrativo, pág. 900.

Como corolario se observa la incorporación de cláusulas no adecuadas a la figura jurídica utilizada, que exponían al Estado Nacional -a quien la AGP representaba- a riesgos de un perjuicio económico proveniente de la eventual extinción anticipada del vínculo con el permisionario.

5. El Contrato de Permiso de Uso firmado el 29/12/88 agravó el posible perjuicio al Estado proveniente de una rescisión anticipada del vínculo.

El nuevo contrato celebrado el 29/12/88 confirmaba las cláusulas indemnizatorias por revocación, transformándolas aún en más perjudiciales para la Administración; por cuanto eliminaba la aplicación de la Ley de Expropiaciones e incorporaba el reconocimiento del monto de la inversión por las obras y mejoras realizadas.

De lo expuesto se desprende el paulatino mejoramiento de las garantías a favor del concesionario en perjuicio de los intereses del Estado Nacional.

Cabe señalar que estas cláusulas indemnizatorias se mantienen en el vínculo actual (concesión de uso), toda vez que en esta figura la revocación por razones de oportunidad, mérito o conveniencia es indemnizable, pudiendo ser considerada una expropiación administrativa. Adicionalmente, la Resolución AGP 25/92 (que transforma el permiso en concesión de uso) deja sentada la plena vigencia de todos aquellos aspectos normados por el contrato anterior que no hubieran sufrido alteraciones en la misma.

6. Exceso de facultades para el trámite de habilitación.

De acuerdo a lo establecido en Anexo a la Disposición 115- DNCPyVN-89, la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos debía inspeccionar las obras a realizarse en el complejo y habilitarlas técnicamente una vez finalizadas a satisfacción.

No obstante, los antecedentes compulsados no exhiben la intervención de este Ministerio; sino que, en todos los casos (excepto los locales bailables³⁹) las habilitaciones fueron conferidas dentro del ámbito de la AGP.

Lo mencionado precedentemente configura un exceso en las facultades que se atribuyera la AGP para la habilitación de las obras.

³⁹ Analizado en punto 6) precedente.

7. El convenio concertado con Telemetrix establecía que se debía aplicar la reglamentación técnica vigente en el municipio más próximo; sin embargo la AGPSE habilitaba las obras sin certificar la intervención de los organismos municipales competentes.

El contrato de permiso de ocupación firmado el 15/01/87, el acta de tenencia del 26/03/87 y el permiso de uso del 29/12/1988 establecían la obligación de que las obras se ajusten a las Normas del Código de Edificación de la Municipalidad de Buenos Aires. No obstante, la AGPSE declaraba habilitadas las obras sin certificar la participación de los organismos municipales competentes.

Esta situación también demuestra exceso en las facultades e incumplimiento de las exigencias establecidas en cláusulas contractuales y reglamentaciones locales.

8. El Permiso de Uso a Telemetrix, al igual que en otros casos⁴⁰, ha generado conflictos interjurisdiccionales entre el GCBA y la AGPSE que no fueron ponderados adecuadamente por esta última.

Antes del traspaso a la Ciudad, se han suscitado una serie de conflictos entre los ocupantes del predio y el GCBA, toda vez que los mismos desconocían las potestades del GCBA para habilitar obras o para ejercer el poder de policía; terminando –en la mayoría de los casos- en la justicia.

Entre otros, se destacan algunas clausuras realizadas por el GCBA sobre obras no autorizadas (Microtel Inns) y multas por falta de habilitación otorgada por el GCBA (DR SA); todas ellas analizadas en Anexo V de este informe.

Cabe señalar que en algunos casos los conflictos derivaron en planteos en sede judicial y fueron producto de una inadecuada evaluación efectuada por la AGPSE al momento de otorgar los permisos de uso, toda vez que dicho organismo no contempló ni advirtió a su permisionario que –al tratarse de una actividad ajena a la portuaria- debía cumplirse con toda la normativa aplicable en el lugar de asentamiento del emprendimiento.

⁴⁰ A modo de ejemplo, el permisionario "Limpia Buenos Aires", construyó una planta de tratamiento de residuos hospitalarios, infecciosos y peligrosos en su predio, violando la zonificación municipal establecida en el Código de Edificación y Plan Urbano Ambiental, que prohíbe tales actividades en dicha área. La permisionaria invocó un permiso otorgado por Resolución de la AGP 149/00, criterio compartido por la PTN, en Dictamen 225 (06/03/04), que sustenta que la AGPSE es el organismo competente para otorgar el certificado de radicación industrial y que el permiso de uso concedido por ella mediante Resolución AGPSE 149/00 y el Acta de Tenencia Provisoria constituyen el instrumento.

De acuerdo a lo volcado en el Informe AGN 2005_029 (Act 75-04), en otros 3 casos la facturación a la permisionaria fue suspendida por intervención del GCBA (Fundación Actuar, Club Obras Públicas y CT Air SA).

Asimismo, y conforme a lo señalado en un informe de la AGN⁴¹, la AGP no estaría eximida de responsabilidad ante un eventual reclamo de los permisionarios; por lo que también en este caso puso en riesgo los intereses de su representado.

9. Las habilitaciones conferidas a las construcciones existentes en el predio han sido otorgadas por la AGPSE, por personal –definido por un informe de la AGN⁴²- “de poca capacitación técnica”.

En tal sentido, un informe de la AGN observa que “... los recursos humanos con que cuenta la AGPSE resultan de poca capacitación especializada y de escasa afinidad con las funciones que debe desempeñar en cada puesto de trabajo. Asimismo, el perfil etario y la antigüedad del personal en los cargos generan un alto grado de resistencia al cambio y de adaptación a las transformaciones...”.

Este aspecto, unido a la falta de participación de los organismos competentes, debería ser tomado en cuenta para dictaminar sobre la pertinencia y suficiencia de las habilitaciones conferidas por la gestión anterior.

10. Ausencia de un contrato de concesión de uso

El vínculo de concesión de uso no fue formalizado mediante un contrato entre las partes, imponiéndole al concesionario obligaciones en cuanto a:

- Mantenimiento del camino de sirga⁴³.
- Obligaciones respecto de la parquización y mantenimiento de las especies.
- Servicios o prestaciones públicas que el concesionario se obligaba a prestar.
- Obras de infraestructura de ejecución obligatoria.
- Pólizas de seguros a constituir y montos mínimos.
- Causales de rescisión por culpa del concesionario (por ejemplo, atrasos en el cumplimiento del cronograma anual de inversiones y ejecución de obras).
- Capitales mínimos a constituir por parte de la concesionaria.
- Presentación de un proyecto con delimitación de las etapas e inversión requerida en cada una de éstas.
- Sanciones y garantías.

⁴¹ Identificado como INF 2005_029; Act. 75-04, Pág. 19.

⁴² Informe identificado en la página web de la AGN con el N° 2004_82; aprobado por Resolución del 07/07/04.

⁴³ Analizado en el punto III. 1 del capítulo Observaciones.

La ausencia de este instrumento restó formalidad al compromiso asumido por el concesionario, favoreciendo el libre albedrío en el desarrollo del proyecto y en la explotación del negocio.

11. No se tuvo acceso a un Reglamento de Explotación.

En la documentación compulsada (con las limitaciones expuestas en el capítulo respectivo) no se advierte la existencia de un reglamento que contemple las especificaciones y/o limitaciones impuestas por la AGP al concesionario Telemetrix acerca de espacios verdes, paisajes, residuos y otros parámetros ambientales.

La ausencia de este cuerpo reglamentario habría favorecido la desnaturalización del objetivo inicial de la explotación (consistente en la explotación de un complejo polideportivo); a la vez de contribuir a las situaciones comentadas en el Capítulo Observaciones- “Aspectos Edilicios –Calidad de las Construcciones”.

12. Impacto ambiental

Costa Salguero, junto con otras construcciones realizadas en la Escuela Mecánica de la Armada, instalaciones náuticas del C.U.B.A., la Ciudad Universitaria, el área ex-Coconor, Punta Carrasco y la Reserva Ecológica, surgen de una serie de rellenos generados por el refulado de los fangos, conformándose superficies y formas que sólo surgieron a consecuencia de los planes de dragado.

En la revista D4, del Colegio de Arquitectos del Distrito IV de la Provincia de Buenos Aires, N° 31, de diciembre de 2002 un arquitecto especialista en gestión ambiental metropolitana ⁴⁴, realiza los siguientes comentarios:

- Una de las consecuencias más graves de estas penínsulas-hematomas costeras son las afectaciones de las salidas de los arroyos del Norte de la Ciudad (Cuenca Escuela Raggio, Medrano, White, Vega, Maldonado y Ugarteche), los que deben prolongarse cada vez más, modificando y en general desmejorando las condiciones de sus salidas. En consecuencia, la Ciudad aumenta aún más su vulnerabilidad a las inundaciones causadas por las lluvias.
- En general en todos los proyectos de la zona costanera norte no se ha considerado la situación de la toma de agua que consume la Ciudad de Buenos Aires y gran parte del conurbano Norte y Oeste.

⁴⁴ Arquitecto Luis Alberto Costa, Especialista en Gestión Ambiental Metropolitana. Postgrado en Ingeniería Ambiental; Director de la ONG “Acción Ambiental”.

- Estos proyectos avanzaron sobre el río arriesgando las salidas de los ríos y arroyos de la ciudad. Adicionalmente, gran parte de estas construcciones han sido construidas con material de demolición a granel. El río ha arrastrado materiales sueltos, haciendo posible el taponamiento de los canales cercanos.
- Existe un estado de crisis ambiental sin interrupción, con permanentes fracasos en los intentos por establecer una costa definitiva.
- Resulta necesario proponer una planificación de la zona costera, involucrando a todos los sectores necesarios para su factibilidad.

De todo lo expuesto se desprende que –de acuerdo a la opinión de los especialistas- este proyecto, junto con otros incluidos en la costanera norte, no ha sido adecuadamente evaluado ni planificado, situación que en la actualidad contribuye a aumentar la exposición de la Ciudad a inundaciones causadas por lluvias.

13. Ausencia de evidencias documentales sobre el poder de policía ejercido por la AGP sobre el predio.

No se tuvo acceso a documentación anterior al traspaso que acredite el poder de policía ejercido por la administración anterior sobre el predio en cuestión.

Por otra parte, la documentación cotejada incluye una nota dirigida por Telematrix a la AGP (19/03/01) informando el extravío del Libro de Inspecciones Internas del Complejo.

La cláusula 5º apartado e) punto 4 del Acta Acuerdo del 15/01/87, establecía como deber de la permissionaria (Telematrix) de poseer en el lugar de explotación, un libro de inspecciones rubricado por la otorgante. Posteriormente, en el Contrato de Permiso de Uso firmado el 29/12/88 (Cláusula 6º apartado e) punto 4.) se incluía -entre los requerimientos al concesionario- idéntico requisito.

También el Art. 61 inciso 154) de la Ley de Contabilidad (Decreto Ley 23.354/56), reglamentada por Decreto 5720/72 vigente en esa época, exigía a los permisionarios o concesionarios el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones, libros de contabilidad y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato.

Ante la ausencia de libros obligatorios y antecedentes, no resulta posible analizar el alcance y la oportunidad de las tareas de fiscalización y control ejercidas por la anterior administración, en especial aquellas referidas a habilitación, seguridad, higiene y catastro.

En síntesis, las cuestiones descriptas no contribuyen a clarificar la gestión desarrollada por la AGP sobre el predio en cuestión.

OBSERVACIONES

Debido al alcance definido para el presente trabajo, las cuestiones más relevantes originadas con anterioridad al traspaso fueron incluidas en el capítulo anterior; por cuanto no configuran responsabilidad para la actual administración.

Por lo tanto, en el presente capítulo sólo se desarrollan aspectos que tuvieron su origen a partir del traspaso del predio al GCBA o bien aquellos que –si bien anteriores al mismo- subsisten en la actualidad.

Las observaciones fueron compiladas en cuatro agrupamientos; el primero de ellos incluye aspectos jurídicos; el segundo, cuestiones económico-financieras; el tercero, aspectos edilicios y estado de las instalaciones, mientras que el cuarto y último concentra temas relacionados con fiscalización y controles.

I. Aspectos jurídicos

1. Demoras en el dictamen sobre la situación jurídica del predio.

De acuerdo a lo relatado en el Capítulo Aclaraciones Previas, el 20/09/2002 Telemetrix elevó una nota a la DGCyP solicitando el dictado de un acto administrativo que disponga la habilitación del predio por parte del GCBA, bajo el entendimiento que la habilitación del uso del complejo está implícita por el carácter del contrato. En caso de no compartirse este razonamiento, solicitaba información sobre los pasos que deberían cumplimentarse para obtener la habilitación de los espacios ocupados.

Esta nota dio origen al expediente 54.570/02, que se encuentra pendiente de resolución por parte de la Procuración General de la Ciudad, ante la existencia de opiniones controvertidas sobre la legalidad y suficiencia de las habilitaciones conferidas por la AGP.

Los antecedentes detallados en el capítulo Aclaraciones Previas, reflejan un lento peregrinar de los actuados por distintas dependencias del GCBA (DGCyP, Dirección de Planeamiento Interpretativo, Dirección de Planeamiento e Interpretación Urbanística, Subsecretaría de Planeamiento y Procuración General), quienes tomaron intervención en forma excesivamente lenta, ocasionando

importantes dilaciones para la definición de un tema de marcada relevancia, como es la habilitación del predio para los usos actuales.

A continuación se resaltan algunas fechas que sirven para ejemplificar las demoras que se observan:

- El planteo de la controversia ante la Procuración General fue realizado el 20/05/05, esto es, casi 4 años después del traspaso del predio a la Ciudad y casi 3 años después del pedido de habilitación por parte de Telemetrix.
- La Procuración recibió el expediente el 18/04/05 y 4 casi meses después (el 11/08/05) lo volvió a derivar a la DGCyP para solicitar documentación; pedido al que 5 meses después (02/02/06) esta última responde.

En síntesis, la lentitud del trámite y las múltiples solicitudes de documentación recurrente hacen que el predio siga funcionando en condiciones irregulares; con total incertidumbre sobre la suficiencia y legalidad de las habilitaciones conferidas y sobre el cumplimiento de la reglamentación técnica de la Ciudad.

2. Los locales bailables Caix y La Diosa, si bien figuran inscriptos en el Registro Público de Locales Bailables, no han sido habilitados por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos del GCBA.

La documentación compulsada señala que los locales bailables Caix y La Diosa están emplazados en distritos UP del Código de Planeamiento Urbano; en donde su funcionamiento está prohibido ⁴⁵.

Por lo expuesto, y a los efectos de su habilitación, resulta necesaria la emisión de un dictamen favorable de la Dirección General de Planeamiento Urbano e Interpretación Urbanística y una excepción convalidada por la Legislatura de la Ciudad, por tratarse de un uso no permitido.

Nada de esto ha ocurrido, sino que por el contrario, los locales funcionan sin la habilitación respectiva. A este respecto, la Subsecretaría de Control Comunal ha interpretado en algunos actuados ⁴⁶ que – al operar ambos locales en un área

⁴⁵ Conforme el cuadro de usos del Art. 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, pueden habilitarse salones de baile clase "C" en los siguientes distritos:

- Locales de menos de 1000 m²: en distritos C1, C2, C3 y E2, previo estudio por parte del Consejo Asesor de Planificación Urbana (CAPU), para determinar la conveniencia de la localización propuesta.
- Locales de más de 1000 m²: permitidos en distrito C1, previo estudio por parte del CAPU.
- Como actividad complementaria (locales de comida, hoteles): permitidos en distritos C1 y C2, previo estudio del CAPU en los distritos R2bIII (Residencial), C3, E2 y E3.

⁴⁶ Carta enviada a la Procuradora General, de fecha 08/04/05. Act. C.E.N. 10604/2005.

concesionada- resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 59º del Decreto PEN 2409/66, conforme a la cual “...el otorgamiento del permiso de uso implica también el de la habilitación para el ejercicio de la actividad objeto de aquél, a cuyo efecto la Administración de Inmuebles y Concesiones efectuará las comunicaciones pertinentes a las reparticiones que correspondan...”.

No obstante lo dispuesto en este artículo, como lo aclaró la Procuración General de la Ciudad, bajo ningún aspecto impide a la Ciudad de Buenos Aires ejercer el poder de policía sobre estas áreas y tomar las medidas necesarias en materia de seguridad.

Sobre el particular cabe señalar, que esta interpretación será corroborada o desvirtuada cuando se resuelva la situación planteada en el punto precedente, esto es, cuando la Procuración se expida sobre la habilitación del predio y la aplicabilidad del Decreto PEN 2409/66.

3. Los restantes usos no respetan los lineamientos del Código de Planeamiento Urbano⁴⁷ para el área en la que se encuentran emplazados.

El predio Costa Salguero se encuentra emplazado dentro de distritos UP y UF (Anexo XII)

Los distritos U son aquellos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.

Los distritos UF (urbanización futura) corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como tierras destinadas a uso ferroviario, zonas de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos. Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, sobre la base de normas y programas especiales.

Los distritos UP (urbanización parque) corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parqueización de uso público. Las Disposiciones Particulares (CPU 5.4.10) establecen que en estos distritos el Gobierno de la Ciudad puede autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

⁴⁷ Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

Del análisis de esta normativa y de las características del predio se desprende que las construcciones emplazadas en él no se adaptan a las Normas del Código de Planeamiento Urbano.

Adicionalmente el predio excede ampliamente el objetivo inicial previsto para la zona (edificación y explotación de un complejo polideportivo); el cual ya se vislumbraba holgadamente superado cuando Telemetrix presentó ante la AGP – para su aprobación- el Programa General de Servicios y Explotaciones; en el que se incluía una variada gama de actividades a desarrollar, entre otras confiterías bailables, gastronomía, centro de exposiciones, centro de convenciones y espectáculos, hotel, centro comercial, oficinas, discoteca, supermercados, banco, estación de servicios y colegio.

También se advierte que las construcciones en él realizadas no respetan parámetros establecidos en el Código, como son el Factor de ocupación del suelo (porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del edificio) ni el Factor de ocupación total (número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable).

Para finalizar, la Supervisión de Interpretación Urbana ha informado a esta AGCBA respecto de este complejo en particular, que en el momento de la concesión y privatización de la zona en cuestión, esa dependencia no fue consultada, como tampoco lo fue en las licitaciones efectuadas o al momento de suscribirse los convenios. Respecto de la localización de los usos, informa que recién fue consultada en el año 2002⁴⁸, en cuya oportunidad emitió el dictamen comentado en el Capítulo Aclaraciones Previas – Traspaso del predio y habilitación.

4. Dentro del predio existe una estación de servicios de alto riesgo, tanto por su cercanía con el Aeroparque Metropolitano como por la contaminación ambiental.

La estación de servicios emplazada en el predio⁴⁹ (EG3 Red SA), explotada por Petrobrás, constituye una actividad no permitida de acuerdo al Código de

⁴⁸ Fuente: Informe 633 SIU-DGPIN-2006 (06/03/06) y Providencia N° 633-DGPIN-2006, remitidos a esta AGCBA por Informe N° 2922 (03/08/06), de la Dirección General de Tránsito-Subsecretaría de Tránsito y Transporte dependiente del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.

⁴⁹ Se encuentra ubicada en el extremo norte del complejo, en la margen sur del arroyo Ugarteche y fue habilitada legalmente por Disposición N° 72-APBA-93, del 14/05/93. La construcción fue realizada por Telemetrix y posteriormente cedida a la Compañía General de Combustibles SA. Años después, en el mes de diciembre de 1996 la Gerencia General de AGP aprobaba la inspección final de un lubricentro, declarándose habilitado por Disposición 23/96-GG.

Planeamiento Urbano. En efecto, el área en cuestión corresponde al Distrito UP⁵⁰, que pertenece a zonas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Más allá de que la misma ha sido aprobada y habilitada por Disposición N° 72-APBA -93 (14/05/93), representa un importante riesgo por su cercanía con el Aeroparque Metropolitano, como también promueve a riesgos ambientales derivados de eventuales pérdidas de combustible que contribuyan a la contaminación del río.

Sobre este particular corresponde analizar los siguientes antecedentes:

- a) La Fuerza Aérea Argentina, por medio de la Dirección de Tránsito Aéreo, ha confeccionado dos informes al GCBA, fechados el 07/12/97 y 05/06/98, donde se hacía mención a la estación de servicios próxima a la pista donde el Boeing de LAPA se estrellara en el año 1999. En sus conclusiones finales, se mencionaba *“...esta Dirección no recomienda el emplazamiento de la estación de servicio, atendiendo a su política de desalentar nuevas construcciones, potencialmente peligrosas en las áreas indicadas...”*.
- b) La Dirección de Planeamiento Interpretativo ha opinado, con relación a la estación de servicios instalada en el predio, sobre la necesidad de solicitar autorización a la Fuerza Aérea Argentina, atendiendo el elevado grado de peligrosidad que ésta presenta por su proximidad con el Aeroparque Metropolitano⁵¹.
- c) Existen otros antecedentes vinculados con emplazamiento de estaciones de servicio en Distritos UP, entre los que se destaca el Decreto N° 317-CABA-00 (14/03/00), mediante el cual el Jefe de Gobierno declaró inoponible al GCBA el contrato celebrado entre Coconor SA-UTE y la Compañía General de Combustibles SA; disponiendo la inmediata desocupación administrativa de las instalaciones ocupadas por la Compañía General de Combustibles SA y/o EG 3 Red SA dentro del predio denominado Saint Tropez.

En sus Considerandos se señalaba que el Decreto 4008/91 de la ex MCBA (por el cual se autorizó la construcción e instalación de la estación de servicios y expendio de combustible), *“...constituye un acto nulo por violación del Código de Planeamiento Urbano...”* ya que *“...modificó por vía de excepción, la prohibición de instalar un servicio como expendio de combustibles en un Distrito UP, prohibición que emana del Código respectivo...”*.

⁵⁰ Al tratarse de terrenos ganados al río, se aplica como criterio la extensión de las zonificaciones existentes en los terrenos aledaños, por ello se considera que el predio denominado Costa Salguero corresponde a un distrito UP.

⁵¹ Informe N° 553-SIU-2003.

De tal modo que, desde el punto de vista técnico jurídico, el Código de Planeamiento Urbano es una norma de contenido general, por lo tanto, una excepción de naturaleza singular y concreta, debe realizarse por medio de otra norma de igual jerarquía.

5. Diferencias en superficies y actividades desarrolladas con las habilitaciones conferidas por AGP.

La Resolución 71/AGP/91 establecía obligaciones relacionadas con la utilización del predio, entre las que se incluía la prohibición de ocupar mayor superficie que la concedida, como también ampliar, modificar o reparar las obras o instalaciones autorizadas o cambiar el destino de la ocupación sin la previa autorización de la AGP.

Sin embargo, los antecedentes relevados muestran la existencia de:

- a) Superficies ocupadas que superan a las incluidas en documentación de AGP y diferencias en las mismas.

A modo de ejemplo, el local bailable "Caix" explotado por Jervo SA tendría una superficie de 1410,16 metros cuadrados totales ⁵², mientras que en un informe de la SIU se menciona que la superficie habilitada por AGP es de 813 metros cuadrados cubiertos y 132 semicubiertos, esto es, 945 totales (Inf. N° 292-SIU-DGPINT-2005).

Esta misma situación se advierte con relación al local bailable "La Diosa", explotado por June SA, que reconoce una superficie de 1518 metros cuadrados (en nota dirigida por el subconcesionario a la DGPIN con fecha 24/05/05); que se contraponen con los 1228.13 metros cuadrados incluidos en el Informe de Inspección del 04/03/05, los 955 metros cuadrados registrados por la AGP (Informe 1308-SIU-DGPINT-2005) y los 1187.58 m² del Informe 1858-SIU-DGPIN- 2005.

- b) Espacios presuntamente habilitados por la AGP ⁵³ en los que no se pudo acceder a la Disposición respectiva.

En este grupo se incluyen los siguientes subconcesionarios:

⁵² Fuente: Certificado de Inspección Final N° 4097/05 emitido por la DGFOC-Dirección Contralor de Instalaciones –Departamento de Instalaciones contra Incendio Térmicas Inflamables y Sanitarias.

⁵³ Informados en nota enviada por Telemetrix a la DGCyP de fecha 19/11/2002; Registro 1298/DGCyP/2002.

- Enrique Sánchez, que explota una pista de karting y servicios anexos, cuyas construcciones (de acuerdo a lo informado por Telemetrix), fueron aprobadas en expediente nº 3322/92 APBA.
- Costa Urbana SRL (que explota un restaurante y parrilla con el nombre de fantasía "La Potota"). En este caso la habilitación habría sido conferida en Registro Nº 7258/93-APBA.
- June SA (La Diosa), que habría sido habilitado por Disposiciones AGP Nº 113/94; 46/GG/98 y AGP 6/01.

c) Espacios ocupados para el desarrollo de una actividad distinta para la cual fueron habilitados.

Se incluye el terreno ocupado por Alfacar SA (nombre de fantasía "Mitsubishi"), dedicado a la exposición y venta de automóviles. En este caso, la información provista por Telemetrix menciona la Disposición habilitante Nº 170-PBA-92 que aprueba la construcción de un restaurante.

d) Habilitaciones conferidas para actividades que ya no se desarrollan en el predio.

Se incluye la Disposición Nº 111/APBA/93, que aprobaba la inspección final y habilitaba los trabajos realizados por Telemetrix para la construcción de un centro de fútbol 5, inexistente a la fecha.

e) Estacionamientos explotados por Telemetrix (áreas 23 y 24) sin Disposición habilitante informada.

Estos espacios podrían haber sido habilitados para la finalidad aludida en el párrafo precedente.

f) Locales subconcesionados por Border's Parking en los que Telemetrix no ha informado Disposición habilitante ni se tuvo acceso a la misma (Anexo IV).

Se incluyen en este grupo:

- Buenos Aires Night SRL ("Azabache") dedicado a la explotación de gastronomía, restaurante café, show y baile.
- Tauromanía SA ("Tauro Rent a Car"), cuya actividad principal es el alquiler de autos.
- Claudio Pino ("Selva Negra"), que funciona como vivero y venta de plantas.
- Lan Argentina (oficinas comerciales).

La ausencia de un respaldo documental ordenado y consistente favorece la explotación de superficies no autorizadas, autorizadas para otros fines, o bien habilitadas por dimensiones inferiores a las efectivamente ocupadas.

Ratificando lo observado en este punto, la Supervisión de Interpretación Urbana dependiente de la DGPIN ha informado a esta AGCBA⁵⁴, que las construcciones que se efectuaron en Costa Salguero se encuentran sólo en parte, registradas por la AGP, observando en algunas situaciones falencias en los registros, por lo que indicó que las mismas no podían ser ampliadas, sino solamente adecuadas a los nuevos usos que se soliciten.

6. Incumplimientos a la Ley 123 y su modificatoria, de Impacto Ambiental⁵⁵.

La Ley CABA 123, sancionada el 10/12/98 y su modificatoria 452, del 12/09/00 han establecido pautas con el fin de coadyuvar el derecho de las personas a gozar de un ambiente sano, preservar el patrimonio natural, cultural, urbanístico, arquitectónico y de calidad visual y sonora, como también regular toda actividad que se considere necesaria para el logro de los objetivos ambientales consagrados por la Constitución de la CABA.

Conforme al artículo 5º, las actividades, proyectos, programas o emprendimientos de construcción, modificación y/o ampliación, demolición, instalación, o realización de actividades comerciales o industriales, susceptibles de producir impacto ambiental de relevante efecto, deben someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) como requisito previo a su ejecución o desarrollo, y cuando correspondiera, previo a su certificado de uso conforme, habilitación o autorización.

El Art. 8º por su parte, establece que las actividades, emprendimientos, proyectos y programas susceptibles de producir un impacto ambiental de relevante efecto, deberán cumplir con la totalidad del Procedimiento Técnico Administrativo de EIA.

Con relación a los proyectos en desarrollo que se presumen como de Impacto Ambiental con relevante efecto, se instituye la obligación de presentar un Estudio

⁵⁴ Informe N° 633-SIU-DGPIN-2006, remitido a la AGCBA mediante Informe N° 2922; del 03/08/06.

⁵⁵ La ley 123 fue sancionada por la Legislatura de la Ciudad el 10/12/1998 y reglamentada a mediados de 1999 por Decreto 1252/99. Luego fue modificada el 12 de septiembre de 2000 por la ley 452, por lo que el decreto 1252/99 fue derogado y reemplazado por el decreto reglamentario 1120/01, sancionado el 16 de agosto de 2001. Finalmente, este último decreto también ha sido derogado y reemplazado en octubre de 2002 por el decreto 1352/02, vigente en la actualidad.

Técnico de Impacto Ambiental y un Plan de Adecuación Ambiental, según las condiciones que determine la autoridad de aplicación (Subsecretaría de Espacio Público y Desarrollo Urbano) a los efectos de obtener, en caso de corresponder, el Certificado de Aptitud Ambiental.

En el predio ocupado por Costa Salguero se emplaza una estación de servicios EG3, actividad comprendida en la lista enunciativa de actividades que se presumen como de Impacto Ambiental con relevante efecto ⁵⁶.

También el resto del predio se halla incluido entre las actividades de relevante efecto, por encontrarse inmerso en la enunciación contenida en el inciso j) del artículo 7º de la ley 452/00, que refiere a “...la ocupación o modificación de la costa y de las formaciones insulares que acrecieren, natural o artificialmente, en la porción del Río de la Plata de jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Riachuelo...”.

Sin embargo, no se ha tenido acceso a antecedentes que demuestren la invitación cursada al concesionario para que presente el Estudio Técnico y el Plan de Adecuación Ambiental, lo que podría derivar en un probable incumplimiento del marco legal señalado.

Sobre este particular, cabe destacar que mediante Resolución Nº 2625/05, del 23 de agosto de 2005, la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires recomendó al señor Subsecretario de Medio Ambiente de la CABA, que arbitre las acciones necesarias para que todas aquellas actividades, proyectos, programas o emprendimientos susceptibles de producir un Impacto Ambiental, provean cumplimiento a lo normado por la Ley Nº 123, enviando cuatrimestralmente a la Defensoría los registros de actividades con Certificado de Aptitud Ambiental Vigentes; en trámite o con intimación para su incorporación al Régimen de Adecuación.

7. Defectos de los contratos con subconcesionarios

7.1. El contrato celebrado el 01/10/03 entre Telemetrix y la firma Terraza Salguero SRL, no establece el objeto o actividad a desarrollar por el subconcesionario.

Conforme a lo dispuesto por el Art. 1167 del Código Civil, son de aplicación a los contratos las disposiciones sobre el objeto de los actos jurídicos. En ese orden, el Art. 953 del CC señala que el objeto de los actos jurídicos debe ser cosas que estén en el comercio o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que

⁵⁶ El Artículo 7º inciso h. De la Ley 452/00 incluye, entre las actividades que se presumen como de Impacto Ambiental con relevante efecto, los depósitos y expendedores de petróleo y sus derivados en gran escala y las estaciones de servicio de despacho o expendio de combustibles líquido y/o gaseosos inflamables y fraccionadoras de gas envasado.

sean objeto de algún acto jurídico, o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición son nulos como si no tuviesen objeto.

A raíz de lo expuesto, el contrato con el subconcesionario Terrazas Salguero sería pasible de ser considerado nulo.

7.2. Los contratos entre Telemetrix y los siguientes subconcesionarios no guardan un orden cronológico adecuado; advirtiéndose en ellos cláusulas repetidas o inexistentes.

- Costa Urbana SRL, (30/08/2003)
- Héctor Enrique Sánchez, (30/04/2003)
- Alfacar, (24/08/2001).
- Salguero Grafica SRL, (04/07/1997).

7.3. De acuerdo a lo manifestado en el punto 3) del Capítulo Limitaciones al Alcance, no se tuvo acceso a contratos celebrados entre Telemetrix y Border's Parking el 20/07/97 (playas E2 y E4) y el 01/09/98 (E1). Tampoco a los contratos de subconcesión entre Border's Parking y las empresas Lan Chile, Buenos Aires Night SRL, Tauromanía y Claudio Pino.

Estas situaciones reflejan, en algún caso, defectos formales en el vínculo contractual de Telemetrix con sus subconcesionarios, mientras que en otros obstaculizan los controles que la DGCyP debería realizar sobre todos los ocupantes de un espacio público concesionado.

8. Ausencia de normas e instructivos.

La DGCyP no ha dictado normas de procedimiento imponiendo sanciones – pecuniarias y no pecuniarias- derivadas del incumplimiento de las obligaciones a cargo de los concesionarios; toda vez que entiende de aplicación el Decreto 2409/PEN/66.

La ausencia de normativa propia favorece el desconocimiento sobre las penalidades que correspondería aplicar ante eventuales incumplimientos de los concesionarios de la Ciudad.

Adicionalmente, promueve la realización de acciones o aplicación de penalidades disímiles ante incumplimientos contractuales análogos, por lo que el aspecto también ha sido observado por la UAI.

Cabe señalar que en la gestión de la AGPSE, a pesar de la vigencia del Decreto señalado en el primer párrafo, su normativa (Resol. 71/91) establecía las penalidades de apercibimiento, multa, inhabilitación y caducidad.

II. Aspectos económico -financieros

- 1) Desde su inauguración, el predio subconcesionado a Telemetrix no paga la contribución local de alumbrado, barrido y limpieza.

De acuerdo a la información suministrada por la DGR, el predio fue empadronado por la ex concesionaria Catrel S.A. UTE, con el número de partida 802.243.

En el Informe Final del Proyecto 4.04.20 –Padrón de Contribuyentes de A.B.L (Punto N° 3 del Capítulo Observaciones); esta AGCBA observaba que el rango comprendido entre los números de partida 800.000 y 899.000 no habían sido incluidos entre los habilitados por la DGR para las distintas circunscripciones de la Ciudad. Esto significa que no se hallaban incluidos en los registros de la DGR, aunque lo estaban en los sistemas de la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica de la Ciudad (DGSIG).

Por lo expuesto, y al no hallarse esta partida incluida en los registros de la DGR; no ha sido incorporada al SIAC, por lo que nunca fue practicada la liquidación del gravamen.

La DGR ha informado que, en el mes de Mayo de 2006 - y con posterioridad al pedido de informes realizado por esta AGCBA -, dispuso la baja de la partida asignada por Catrel SA y el alta de un nuevo código de partida en los sistemas de la DGR.

Meses después, en el mes de agosto de 2006, le fue asignada valuación fiscal al inmueble, que de acuerdo a lo informado por la DGR, se halla pendiente de conformidad por la Dirección General de Administración de Bienes.

En síntesis, desde sus orígenes y hasta la fecha de finalización de las tareas de campo, el predio no fue alcanzado por la contribución local, situación que contraviene las disposiciones del Código Fiscal (Ley 541 - CABA).

En efecto, antes del traspaso del predio a la CABA, el titular era el Estado Nacional, sujeto no alcanzado por ninguna de las exenciones del gravamen⁵⁷.

Con posterioridad al traspaso, también le corresponde la liquidación y pago de la contribución, aunque esta vez encuadrado en las disposiciones del Art. 220º - Título III de ese mismo Código (Contribuciones de ABL Territorial y de Pavimentos y Aceras), que impone la obligación de pagar el gravamen cuando exista posesión otorgada por sujetos exentos (en este caso, el GCBA) a sujetos no exentos (Telemetrix) “...aún cuando la propiedad permanezca a nombre del sujeto exento...”.

Cabe señalar que esta situación deriva en perjuicio fiscal por la falta de liquidación del gravamen desde la habilitación del complejo hasta nuestros días, a la cual se le suman otras irregularidades, como su falta de inscripción –al momento del traspaso- en el Registro de la Propiedad Inmueble y de asignación de nomenclatura parcelaria por parte de la DGFOC⁵⁸.

2) Desactualización del canon.

La Ley 25.561 (comentada en el capítulo Aclaraciones Previas) provocó en todos los contratos –incluyendo el analizado en el presente proyecto- importantes desequilibrios provocados por la pesificación de contratos en dólares y por el mantenimiento de la prohibición de aplicar cláusulas indexatorias a contratos en pesos.

A los efectos de reestablecer el equilibrio, dicha Ley autorizaba al Poder Ejecutivo Nacional a renegociar contratos celebrados por la Administración Pública bajo normas de derecho público; incluyéndose en el Art. 1º del Decreto reglamentario 293/02- BO 14/02/02 el “Servicio Portuario”⁵⁹. También en la referida ley se

⁵⁷ El Art. 34º inc. 1. (comprendido en el Capítulo VI de la Ley 541) establece que están exentos del pago de los tributos establecidos por el Código: el Estado Nacional, las Provincias, el GCBA y las municipalidades, sus dependencias, reparticiones autárquicas y descentralizadas, la Corporación Buenos Aires Sur S.E. y el Fideicomiso creado por Decreto 2021/2001. Sin embargo, el último párrafo señala que la exención **no alcanza a las contribuciones de ABL, de Pavimentos y Aceras**, salvo para el GCBA, la Corporación Buenos Aires Sur S.E. y el Fideicomiso creado por Decreto 2021/2001 (GCBA).

⁵⁸ Estas dos últimas irregularidades fueron puestas de manifiesto en los Considerandos del Decreto GCBA 2116-01; publicado en Boletín Oficial N° 1354, el 08/01/2002.

⁵⁹ En el ámbito nacional, la Resolución ME N° 20/02 (BO 20/03/02) incluyó taxativamente entre los contratos a renegociar a los celebrados con las empresas concesionarias de las terminales portuarias TRPsa, TPAsa, Terminal 4 y BACTSSA, estableciendo una Guía de Renegociación que contempla la presentación de propuestas por parte de las empresas.

invitaba a todas las provincias, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Municipios a adherir a sus disposiciones (Artículo 14º).

Años después fue promulgada la Ley 25.790 (BO 22/10/2003) disponiendo la extensión del plazo para llevar a cabo la renegociación hasta el 31/12/2004.

La invariabilidad del canon pagado por Telemetrix demuestra que este contrato no ha sido objeto de revisión y ajuste por la administración local; por lo que la ecuación económico-financiera del concesionario quedó desvirtuada, profundizando las disímiles relaciones ya existentes al momento del traspaso⁶⁰.

Esto a pesar de que a través del Art. 4º de la Ley CABA 744 (30/12/2001), sancionada días antes de la Ley Nacional 25.561, el Poder Ejecutivo había sido facultado por la Legislatura de la Ciudad a renegociar cánones y contraprestaciones ya establecidos, por el uso de bienes objeto de cada contrato de concesión.

De esta manera, la Ciudad no utilizó las facultades otorgadas por la Ley nacional ni por su propia normativa local para actualizar los contratos con sus concesionarios⁶¹ -entre otros Telemetrix- lo cual contribuyó a ampliar los beneficios de estos últimos en perjuicio de sus propios intereses.

- 3) El acto administrativo accediendo al plan de facilidades solicitado por Telemetrix fue dictado cuando esta compañía ya había formalizado el pago de la última cuota.

En el mes de enero de 2002 el concesionario Telemetrix discontinuó el pago del canon al GCBA; situación que mantuvo hasta el mes de agosto de ese mismo año, en el que comenzó a pagar el 50% de la tarifa pactada. El pago parcial del canon se extendió hasta el mes de mayo de 2003, por lo tanto durante un año y cinco meses el concesionario pagó irregularmente el canon comprometido.

En diciembre de 2002 el Jefe de Gobierno de la CABA facultó al Secretario y Finanzas a refinanciar las deudas en concepto de canon permisionarios del GCBA

⁶⁰ A este respecto, nos remitimos a lo analizado en el Capítulo Aclaraciones Previas- Aspectos Económico-Financieros, Relación canon / superficie ocupada.

⁶¹ A excepción de los contratos para la prestación del Servicio del Sistema de Captación, Registro Gráfico y Procesamiento de Infracciones de Tránsito, suscriptos el 02/09/99 y 06/09/99 (con las firmas ITRON S.A., CAM FILM WORKS LC, MULVIHILL ELECTRIC CONTRACTING CORPORATION; TECNOLOGÍA Y CONTROL SA-UTE MELLER SA, PETROSID SA y CONSULTORA TECNOLÓGICA SA- UTE), readecuados por Decreto -GCBA- 61/01, del 22/01/01.

de Bienes del Dominio Público, cuya mora se haya producido hasta la fecha de publicación de esa medida (Decreto 1613/GCBA/2002, BOCBA 1586).

También se lo facultaba a disponer, para aquellos concesionarios y permisionarios que manifestaran dificultades económicas y financieras, la refinanciación de cánones no adeudados a devengarse desde la fecha de publicación (diciembre de 2002) hasta el 31/05/2003.

El decreto admitía la refinanciación hasta un máximo de 20 cuotas iguales, mensuales y consecutivas con un interés resarcitorio del 1% mensual. La reglamentación (Resolución N° 265/GCBA/SHyF/ 03, de fecha 04/02/03), establecía que la DGCyP debía expedirse sobre la validez del acogimiento; para lo cual debía verificar la presentación de la documentación exigida en el Art. 3°⁶², la veracidad y exactitud de los datos y montos consignados, elevando lo actuado al Señor Secretario de Hacienda y Finanzas, definido como la autoridad competente para dictar el acto administrativo que resuelva la petición.

Conforme a los antecedentes relevados, el Concesionario se acogió a los 2 beneficios, por cuanto refinanció la deuda vencida a diciembre de 2002 (en 20 cuotas mensuales de \$ 20.903,74) y también la deuda a vencer a esa misma fecha, vale decir, el canon correspondiente al período enero- mayo de 2003 (en 20 cuotas mensuales de \$ 5.0166,11).

A este respecto se observa que la Resolución 4141- SHyF-2004⁶³ aprobando el plan de pagos fue dictada el 16/12/04, en forma posterior al pago de la última cuota de la deuda vencida de \$ 20.903,74, realizado el 12/10/04.

Cabe señalar que en virtud del texto de la norma, la SHyF era la autoridad competente para dictar el acto administrativo que resolvía la petición, lo que demuestra excesivas demoras en su intervención, cuando el plan de pagos sobre la deuda vencida se había consumado.

- 4) La DGCyP ha incidido favorablemente en el otorgamiento del plan de facilidades de pago acordado por la SHyF sin contar con elementos que acrediten las aparentes dificultades económico-financieras que atravesaba el concesionario.

⁶² Se exigía la presentación de una nota conteniendo la solicitud de incorporación al Plan de Facilidades de Pago y Refinanciación de Deudas, cantidad de cuotas solicitadas, monto de la primera cuota, detalle del personal a cargo, declaración jurada de cumplimiento de los Arts. 10° y 11° del Decreto 1613/GCABA/02; que exigían la constitución de garantías a favor del GCBA y la prohibición de reducir personal.

⁶³ La Procuración General emitió el Dictamen PG 26231 (28/06/04) no hallando impedimento alguno para la instrumentación del acuerdo que se propicia.

De acuerdo a lo desarrollado en el punto anterior, el Plan de Facilidades sobre cánones a vencer estaba orientado a asistir a todos aquellos permisionarios que manifestaran dificultades económico-financieras.

En los análisis realizados por la DGCyP –que concluyen con la opinión favorable al otorgamiento del plan- no fueron consideradas circunstancias tales como:

- La exigüidad del canon que venía pagando el concesionario.
- La falta de antecedentes sobre los parámetros utilizados para la determinación del canon y la ecuación económico-financiera al momento de la transferencia.
- Los múltiples negocios y ganancias del poderoso grupo económico integrado por Telemérix.
- Las denuncias y sospechas que pesaban sobre sus directivos, en el marco de investigaciones por evasión al corralito financiero y sus vínculos con el Banco General de Negocios.
- Las inconsistencias que reflejaban los Estados Contables de Telemérix y su controlante Rafoy⁶⁴.
- Los honorarios que el Directorio seguía percibiendo a pesar de haber discontinuado el pago completo del canon. A este respecto es dable advertir que, en el período comprendido entre junio de 2002 y junio de 2003 -en el que Telemérix pagaba el canon al 50% de su valor-, los anticipos al directorio se incrementaron en aproximadamente \$ 280.000; a pesar de las pérdidas obtenidas en el ejercicio precedente.
- La buena evolución proyectada de los índices de liquidez y endeudamiento.

De lo expuesto se concluye que el análisis no ha sido realizado por esa Dirección en forma completa y apropiada.

A resultas de lo expuesto, su opinión favorable no se encuentra respaldada por elementos suficientes que acrediten las dificultades financieras invocadas.

- 5) No se tuvo acceso a evidencias que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos por Decreto 1613/GCBA/02.

De acuerdo a lo establecido por el Art. 11º del mencionado Decreto, durante la vigencia de los planes de facilidades de pago sobre cánones vencidos y a vencer, los concesionarios y/o permisionarios no podían reducir el personal a su cargo, bajo apercibimiento de declararse la caducidad de los mismos.

⁶⁴ Detalladas en el Capítulo Aclaraciones Previas –Antecedentes de los principales ocupantes del predio.

Si bien la DGCyP sostiene que los requisitos fueron cumplidos en su totalidad, no se tuvo acceso a documentación que acredite lo actuado. Por otra parte, tampoco se tuvo acceso a antecedentes que confirmen los controles de la DGCyP sobre la observancia de estos aspectos, lo que aumenta los riesgos de que se hayan registrado situaciones pasibles de los efectos enunciados en su Art. 19º ⁶⁵.

6) Disparidad en el régimen sancionatorio

De acuerdo a lo analizado en el punto 3), Telemetrix suspendió el pago de los cánones a partir del mes de enero de 2002, a la vez que solicitó al GCBA la disminución temporaria del mismo (Registro 170/SHyF/2002). Si bien esto último fue denegado, la DGCyP se ha expedido favorablemente en el otorgamiento de un plan de pagos y financiación, a una tasa equivalente al 1% mensual.

En otro extremo es dable advertir que la política aplicada por Telemetrix con sus subconcesionarios no resultó tan contemplativa ni blanda. A modo de ejemplo, el contrato concertado con Corral de Fraga y Galdar el 19/07/02, establecía que en caso de mora en el pago de la suma adeudada por nuevos cánones o por cuotas pendientes, sus efectos incrementarían las sumas adeudadas hasta el día de su efectivo pago, con más la multa que resulte de aplicar la tasa de interés que fija el Banco Nación Argentina para descubiertos en cuenta corriente incrementada en un 50% sobre la suma adeudada.

La situación de marras muestra una gran disparidad en el tratamiento de idéntica problemática en un mismo año; mientras el GCBA no ajustaba cánones y refinanciaba deuda atrasada con un bajo interés resarcitorio, Telemetrix renegociaba los contratos con sus subconcesionarios y aplicaba penalidades económicas más severas por morosidad en los pagos ⁶⁶, medidas que contribuyeron a ampliar su margen de beneficios.

7) Incumplimientos a las exigencias de la Disposición N° 121-DGCyP-01 por parte de algunos subconcesionarios

La Disposición N° 121-DGCyP/01, del 14/09/01 (B.O. N° 1281, del 21/09/01) resolvía la citación de toda persona física o de existencia ideal ocupante de

⁶⁵ Renacimiento íntegro de la obligación y de los intereses resarcitorios y punitivos fijados en los instrumentos contractuales, o en su defecto, el Código Fiscal vigente, desde la fecha de vencimiento original, imputándose los pagos realizados al importe adeudado más antiguo y dentro de éste, primero a los intereses.

⁶⁶ Durante el año 2002 la tasa promedio de interés por adelantos en cuenta corriente en \$ del sistema financiero fue del 5% mensual. Fuente: B.C.R.A.-Estadísticas de tasas de interés por préstamos al sector privado no financiero.

parcelas; quedando obligados los concesionarios, permisionarios, ocupantes o tenedores que por cualquier título ocupen o usen espacios del predio.

La presentación debía realizarse en la DGCyP dentro de los 30 días hábiles, adjuntando: contratos, detalle de cesiones de transferencias, constancia de cumplimiento de garantías, actas de posesión, fotocopias autenticadas de libros de inspección, contratos con terceros, seguros y garantías exigidas, detalle de reclamos administrativos y/o judiciales con el Estado y/o con el GCBA, balance de los 3 últimos años e instrumentos complementarios.

La disposición exigía la formación de legajos a fin de expedirse sobre la legitimidad de la ocupación del bien y sobre el cumplimiento de las prestaciones y su proporcionalidad en cuanto a precios y condiciones. También establecía que, una vez concluido el trámite, correspondía ser girado a la PG para que ejerza la competencia demarcada por el Art. 134 de la Constitución y el Decreto 698/GCBA/96⁶⁷.

La DGCyP ha efectuado la notificación de la referida disposición por Cédula 579-DGCyP-01 y constancias obrantes en expte. N° 49.497/01.

No obstante, no se tuvo acceso a la documentación presentada por los subconcesionarios Salguero Gráfica, Microtel Inns y Costa Salguero Catering, todos ellos con contratos vigentes a esa fecha, por lo que no resultaron pasibles de ninguna penalidad.

Por otra parte, cabe señalar que no se ha accedido a evidencias que acrediten el análisis realizado por la DGCyP respecto de la proporcionalidad de precios y condiciones; tampoco de la remisión de todos los antecedentes a la Procuración, para su consideración en el trámite de habilitación del complejo.

- 8) Incumplimientos en la presentación de constancias de inscripción y declaraciones juradas anuales del impuesto a los ingresos brutos.

En la documentación cotejada no se incluyen evidencias sobre la inscripción en el gravamen del título en 4 subconcesionarios (TEB S.R.L.; Terraza Salguero SRL, Villamil y Hernández SA y Tauromanía).

⁶⁷ El Art. 134 de la Constitución de la CABA establece que la PG dictamina sobre la legalidad de los actos administrativos, ejerce la defensa de su patrimonio y su patrocinio letrado; a la vez que la representa en todo proceso en que se controvertan sus derechos e intereses. Por su parte, el Decreto 698/GCBA/96 reglamenta la competencia de la PG y establece facultades, misiones y funciones. Este último ha sido modificado por Ley 1218/LCABA/03; Decretos 278/GCABA/97, 113/GCBA/03 y 624/GCABA/03.

Adicionalmente, la DGR no tiene registrada la presentación de declaraciones juradas anuales realizada por la empresa Rafoy (controlante de Telemetry) desde su inscripción en el gravamen el 29/09/1976.

Esta situación –además de constituir incumplimientos formales- podría derivar en posibles elusiones al impuesto local, poniendo de relieve ausencia de controles, tanto en la DGR (órgano fiscalizador) como en la DGCyP, responsable de la verificación y control de las concesiones de la Ciudad ⁶⁸.

- 9) La DGCyP no dispone de información completa sobre superficies ocupadas por cada subconcesionario y cánones abonados.

Ante la ausencia de esta información la DGCyP no cuenta con elementos para realizar análisis económico-financieros y evaluar la razonabilidad del canon; mediante la elaboración de cálculos como los realizados por esta AGCBA en Anexo X del presente informe.

Tampoco resulta factible para esta Dirección monitorear si las superficies ocupadas y construidas sufren alteraciones en el tiempo, con el fin de alertar a los órganos de fiscalización competentes.

Cabe señalar que la DGCyP tiene un sector (Control de Canon y gestión económico- financiera) destinado a la realización de estas evaluaciones. De acuerdo a manifestaciones realizadas por la propia Dirección, estas tareas no fueron llevadas a cabo en forma posterior al otorgamiento del Plan de Facilidades de Pago comentado en el punto 3) precedente.

Sobre el particular la DGCyP sostiene, en Nota girada a esta AGCBA con el N° 1032-DGCyP-06 (04/06/06), que *“...no resulta de competencia de esta Área de Gestión, solicitar a la concesionaria los cánones mensuales abonados por los subconcesionarios y/o locatarios, en razón de la relación contractual que los une que es ajena a esta administración...”*

⁶⁸ Entre las responsabilidades primarias de la DGCyP (definidas en Decreto 2720/GCBA/2003 y 350/GCBA/2006 se incluye la de planificar e implementar sistemas de control y seguimiento a los permisionarios o concesionarios de la Ciudad. Por otra parte, la Disposición 74/00 encomendó la sistematización e implementación de procedimientos de verificación y control de gestión legal, económica, de prestaciones y servicios de las concesiones, permisos y ocupaciones de bienes del dominio público de la CABA. También dispone que la DGVyH debe remitir al área Control de Concesiones la totalidad de las Actas de Infracciones confeccionadas como consecuencia de irregularidades detectadas en la explotación de concesiones, permisos de ocupación sobre predios del dominio público de la CABA desde el 01/01/00 y en lo sucesivo, a fin de que se proceda a realizar el control del cumplimiento de las obligaciones a las que contractualmente se halle obligado el concesionario infractor.

10) Insuficiente información de gestión

La DGCyP no dispone de un listado de facturas pendientes de pago por parte del concesionario; por lo que no dispone de herramientas suficientes para realizar un adecuado análisis del cumplimiento de las obligaciones de los concesionarios.

III. Aspectos edilicios y estado de las instalaciones

1. Las construcciones no respetan el ancho libre de 35 metros del Camino de Sirga⁶⁹

El camino de Sirga posee un ancho de aproximadamente 6 metros sobre el margen del río y de 8 metros en el borde del arroyo hasta la desembocadura del río.

El Art. 2639 del Código Civil establece que los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de 35 metros hasta la orilla del río o del canal, sin ninguna indemnización. De esta forma, los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas existentes, como deteriorar el terreno en manera alguna.

Por consiguiente, las medidas del primer párrafo ponen de relieve que el ancho libre establecido en el código no se respeta; lo cual, a la vez de denotar apartamientos al marco normativo, dificulta tareas de mantenimiento y limpieza en la salida del arroyo Ugarteche.

2. Restricción física para el libre paso por el camino de sirga.

En algunos tramos se advierte que el camino de sirga tiene la circulación interrumpida por vallado de seguridad (sobre el perímetro de la disco Caix y sobre el margen de la salida del arroyo); circunstancia que altera el carácter de camino público, imposibilitando su libre tránsito.

Adicionalmente -al momento del recorrido -el acceso al complejo se encontraba invadido, desde el paseo costero, por construcciones para ampliación de terrazas.

⁶⁹ Calle pública que corre a ambas márgenes del río o canal; representa una restricción al dominio del propietario.

En este último caso, el concesionario resultaría pasible de las sanciones previstas por el Código Contravencional, que establecen multas u otras penalidades (Arts. 74º, 83º y 84º).

3. Faltan tareas de mantenimiento de la defensa costera.

Se ha detectado la existencia de algunas perforaciones de las membranas internas a lo largo de toda la defensa costera por parte de pescadores; lo cual conlleva a un progresivo deterioro de las mismas. Esta situación se advierte con mayor relevancia en el área no vallada que figura en planos como Paseo Costero.

También fue advertida la presencia de algunos árboles en mal estado sobre la vereda de R. Obligado y de un tablero eléctrico al descubierto en el patio del local de baile Caix; lo que eventualmente podría derivar en consecuencias para la seguridad de las personas.

4. El complejo no cuenta con un Plan de Evacuación integral, esto es, que abarque a todas sus instalaciones; sino que éste sólo existe en las dos discotecas y en el centro de exposiciones.

La ausencia de éste vulnera las disposiciones de la Ley 1346-CABA, que regula el Plan de Evacuación y Simulacro y que exige su obligatoria aplicación en edificios públicos y privados, oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios con atención al público.

5. Inadecuada ubicación de los extintores

Se han detectado extintores en el edificio principal del Golf en posición horizontal a una distancia superior a 1,70 metros de altura. Esta ubicación dificulta la accesibilidad al mismo por personas de baja estatura; como también por su posicionamiento, que afecta el correcto almacenamiento del polvo extintor⁷⁰.

Por último, algunos extintores en distintos subconcesionarios no se hallaban adecuadamente ubicados o señalizados, dificultando también en este caso su rápida localización ante una eventual emergencia.

6. Al momento del relevamiento físico se observó lo siguiente:

⁷⁰ A este respecto resulta aplicable la norma IRAM 3517 parte II y Decreto Reg. 351/79.

- a) La rejilla de desagüe ubicada frente del lavadero de autos se hallaba en mal estado; presentando espacios deteriorados y/o con roturas que favorecían la ocurrencia de accidentes y/o lesiones en las personas.
- b) Se detectó una pérdida de agua en el nicho que posee la estación de servicios para su eventual utilización en caso de incendios, provocando un deterioro en la manguera.
- c) Junto a las rejas existentes en el extremo norte del arroyo se encontraron recipientes conteniendo sustancias líquidas de color negro y viscosidad importante, con pérdidas que confluían hacia el arroyo.
- d) Se hallaron un importante número de profilácticos a la salida del arroyo fuera de la barrera de contención, los que deberían ser considerados como residuos patogénicos y recibir el tratamiento previsto en la Ley 154-CABA y en la ley nacional 24.051.
- e) Se encontraron vallas invadiendo el espacio público frente a la discoteca La Diosa.
- f) La disco Caix posee cerramientos de espacios abiertos (terraza, superficie lateral de un patio y quincho en la parte posterior de la disco). Esto aumenta la superficie cubierta explotada, favoreciendo eventuales excesos en la capacidad máxima autorizada.
- g) Junto a la rampa y escalera de acceso a una playa de estacionamiento de Border's Parking se observaron algunos tambores de 200 litros de aceite vacíos, obstaculizando la libre circulación.
- h) Las playas de estacionamiento identificadas como E2 ⁷¹ y E4 del centro de exposiciones se encontraban ocupadas por carpas, aumentando la superficie de explotación sin la respectiva autorización.
- i) Sobre la vereda de acceso y a escasos 3 metros de la cabina principal de gas del predio se hallaba un puesto móvil de venta de comidas.
- j) Sobre la Avenida Costanera próximo al acceso al complejo se observó un poste de alumbrado público levemente inclinado y con dos tensores mal amarrados y sin tensar.
- k) Sobre la acera de la avenida Costanera R. Obligado se visualizaron aproximadamente 8 árboles (sobre un total de 42) que presentaban algún

⁷¹ El estacionamiento E2 se lo "bautizó" pabellón 6, mientras que el pabellón 6 fue identificado con el número 7.

tipo de peligrosidad, ya sea por tener base hueca, como por el grado de su inclinación.

- l) También sobre la Av. Costanera existe una alcantarilla sin su correspondiente rejilla; lo cual permite el ingreso de elementos o residuos, a la vez de representar un riesgo importante para vehículos y transeúntes.

Estas cuestiones reflejan algunas debilidades en el mantenimiento de las instalaciones y en sus inmediaciones, en la libre circulación de las personas y en la limpieza de las áreas, siendo esta última un factor que contribuye a la contaminación y suciedad del arroyo.

7. En la parte posterior de los locales comerciales conocidos como “Tago Mago” y “La Diosa”, el Centro de Exposiciones explotaba un área parquizada como estacionamiento vehicular. Esto ocurría dado que se instalaron carpas en el área destinada a estacionamiento con el objetivo de aumentar la superficie cubierta a explotar.

Adicionalmente, en el estacionamiento “fabricado” obraba un cartel anunciando el cobro de una tarifa única de \$ 10, en contravención a lo establecido por Ley 1752 CABA (sancionada el 28/07/05; BOCBA 2275) y sus similares modificatorias N° 1875 (01/12/2005; BOCBA 2363) y N° 1974 (18/05/2006; BOCBA 2467), que exigen el cobro de tarifas fraccionadas ⁷².

Esto refleja la explotación de superficies mayores a las permitidas, restando espacios verdes al predio, en el cual se aplican tarifas que se apartan de la normativa local.

8. Se detectaron locales que no se hallaban incluidos en los soportes suministrados por la DGCyP.

Durante el relevamiento físico se detectaron los siguientes locales no incluidos en los soportes obrantes en la DGCyP:

- Lan Chile
- Bliss Restaurant y lavadero de autos.
- Rivera y López (Golf)
- Estacionamiento del Golf
- Concesionario VW Andecam

⁷² El Art. 2º de la Ley impone la obligación de fijar la tarifa por estadía diaria completa de acuerdo con el horario de atención al público; fijándose razonablemente, un precio para períodos menores u ocupación por tiempo horario y/o sus fracciones.

Esta situación demuestra debilidad o insuficiencia en los controles desarrollados por la DGCyP sobre los ocupantes del predio y desconocimiento de todas las actividades que en él se desarrollan y sus habilitaciones respectivas.

9. No se realizan mediciones periódicas de las instalaciones eléctricas comunes e individuales, excepto del centro de exposiciones.

Adicionalmente, del relevamiento realizado se desprende el desconocimiento de los subconcesionarios de las disposiciones del Código del Consejo de Electrotecnia - puesto en vigencia por Resolución N° 207 ENRE- que imponen la obligación de realizarlas.

IV. Fiscalización y controles

1. Desde el traspaso a la Ciudad hasta el dictado del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/GCBA/2005 los locales bailables ubicados en el predio (Caix y La Diosa) funcionaron con controles insuficientes.

De acuerdo a lo desarrollado en el Capítulo Aclaraciones Previas, ambos locales bailables habían sido incluidos en un listado elaborado por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, anexo a la Resolución 2022/03, en la que se recomendaba la clausura de los mismos por no estar adecuadamente habilitados y por realizar actividades no permitidas para la zona de su emplazamiento.

Sin embargo, esta Resolución no fue acatada; como tampoco lo fue otra resolución anterior (4607/02) que recomendaba la clausura del local bailable Follia, emplazado fuera del predio.

Cabe señalar que la Ciudad reguló las tareas de fiscalización y control a partir de la sanción de los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 1 y 2 /GCBA/2005⁷³, mediante los cuales se dispuso la creación del Registro Público de Lugares Bailables, en el que debían inscribirse todos los locales que funcionaban en la Ciudad, aunque acreditando en forma previa constancia de capacidad autorizada, que no podría exceder un factor de ocupación superior a dos personas por metro cuadrado de superficie.

Lo expuesto muestra la existencia de dos etapas marcadamente diferenciadas entre sí; una etapa comprendida entre el 2001 y el 2004, con controles insuficientes y una posterior, con mayores exigencias y requisitos establecidos a partir de la sanción de una nueva normativa.

⁷³ BOCABA N° 2136, reglamentado mediante Resolución N° 2/SSCC/2005 BOCABA N° 2136.

2. Falta de planificación y coordinación de tareas de fiscalización y control sobre las instalaciones.

Indagadas las Direcciones involucradas en las tareas de fiscalización y control de instalaciones sobre las tareas desarrolladas en el complejo, se han obtenido los siguientes resultados:

- a) La DGCyP declara haber realizado inspecciones periódicas al predio. Sin embargo, este procedimiento no se hallaría adecuadamente instrumentado, toda vez que –en el relevamiento físico realizado por la AGCBA- se han detectado ocupantes del predio no incluidos en los soportes de esa Dirección General ⁷⁴. Adicionalmente, la documentación visualizada no aporta evidencias sobre el tipo de control realizado, ni tampoco sobre el alcance, oportunidad, periodicidad y resultados; a la vez que contiene información incompleta y desactualizada de los subconcesionarios.
- b) La Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, por su parte, responde que la información relativa a inspecciones realizadas a locales comerciales del predio “...debe ser solicitada a la DGCyP de la ex Secretaría de Hacienda, ya que los antecedentes correspondientes a los predios concesionados no son incumbencia de esta Repartición, por otra parte, el predio sobre el que se solicita información, fue oportunamente concesionado por la Administración General de Puertos del Estado Nacional, ignorándose en esta Dirección General la situación jurídica del mismo.....”.

En este sentido, cabe señalar que el Decreto 2696/03 (antecesor de la normativa actual, vigente a partir del 10/04/06) describe, entre las responsabilidades primarias de la DGFOC, la de entender en el ejercicio del poder de policía y en la inspección de las obras civiles de arquitectura, las dadas en concesión e instalaciones, como también fiscalizar el catastro geográfico y jurídico de la CABA (esta última incorporada a partir del Dto. 2720/03, modificatorio de su antecesor 2696/03). Por ende, y en virtud de este marco, no resulta válida la no incumbencia pretendida por la mencionada Dirección.

De todo lo expuesto se infiere la ausencia de un control coordinado sobre el predio y sus instalaciones por los responsables de su fiscalización; tampoco tareas comunes ni canales de comunicación abiertos entre ambas dependencias que permitan coordinar esfuerzos y compartir los hallazgos.

⁷⁴ Aspecto analizado en el punto 8) del Capítulo III. Aspectos edilicios y estado de las instalaciones.

3. La DGCyP no solicita ni procura obtener información necesaria para monitorear el comportamiento del concesionario y el cumplimiento de toda la normativa pertinente.

La DGCyP desconoce las denuncias sobre el concesionario recibidas en otros sectores o dependencias del GCBA y las inspecciones que se realizan desde otras áreas o dependencias⁷⁵; no analiza ni transfiere a la DGR la información fiscal que recibe; no indaga ni efectúa un seguimiento de los juicios entablados contra la Ciudad, la marcha de los mismos y su incidencia en la relación contractual; como también desconoce todas las actividades que se realizan, si las mismas están permitidas y si han sido debidamente habilitadas y/o autorizadas.

En síntesis, la DGCyP no concentra ni traslada información relacionada con concesionarios y subconcesionarios, no ejerce un adecuado control sobre la marcha y la gestión de la concesión, no realiza reclamos ni aplica penalidades ante la falta de presentación de información en forma oportuna. Por lo tanto, y respecto de este predio en particular, no ejerce adecuadamente las misiones y funciones encomendadas⁷⁶.

4. Debilidades relacionadas con el sistema de seguimiento de denuncias.

La UPI (creada mediante Resolución N° 15/SSYCC/02) no contaba con un sistema de seguimiento de denuncias informatizada que operara en forma eficaz; situación que dificultaba el adecuado seguimiento de denuncias, favoreciendo la omisión de datos.

Según lo manifestado en nota del 16/02/06 del Coordinador General de la UPCO, a partir del 01/08/2005 se encuentra en funcionamiento el sistema único de denuncias (SUD) a partir del cual el procedimiento de derivación y análisis de denuncias -vinculadas con la Secretaría de Seguridad -se encuentra informatizado.

No obstante, los listados que se generan contienen las siguientes debilidades:

- a) No se indica la ubicación exacta del inmueble o local objeto de denuncia.
- b) No incluye la razón social del denunciado, en caso que resulte pertinente.
- c) En algunos casos no contiene el resumen del concepto de la denuncia.

⁷⁵ En nota 298-DGCyP/2006 (09/02/06), producida en respuesta a nota AGCBA 205/06 (01/02/06) la DGCyP señala que la Secretaría de Seguridad del GCBA no remite a esa Dirección los resultados de las inspecciones o verificaciones que realiza y sus conclusiones.

⁷⁶ Enunciadas en pie de página incorporado a observación del título II. Punto 9).

- d) En la columna denominada "estado", se vuelca la palabra "asignado", "cumplido" o "iniciado", sin indicar fecha de la transferencia ni el seguimiento posterior del trámite.

Estas características dificultan el eficaz y oportuno seguimiento de las denuncias, el estado de las mismas y su evolución hasta la definitiva resolución.

5. Inoportuno ejercicio de tareas de control.

Con fecha 04/12/02 Telemetrix informó a la DGCyP la realización de un evento denominado "super vacaciones" en el Centro Costa Salguero SA, por lo que se instalaría en el sector conocido como "E2" una pista de karting para niños y adultos entre los meses de enero y febrero.

Con fecha 03/01/03 la DGCyP intimó a Telemetrix a que exhiba la habilitación para realizar las actividades programadas y a exhibir póliza de seguro de responsabilidad civil endosada a la orden del GCBA. El 03/02/03 Telemetrix solicitó una prórroga de 20 días y el 10/02/03 le fue cursada una nueva intimación para que acredite la habilitación de autoridad competente.

El 13/02/06 Telemetrix remitía una nueva nota en la que alegaba que la actividad se incluía en el listado de actividades y servicios permitidos aprobados oportunamente por la AGP, por lo que desconocía el Régimen de Penalidades que se pretendía aplicar. A resultas de esto, se decidía la realización de una inspección al predio; aunque la misma se dispuso para el 06/03/03.

La inspección realizada por la DGCyP concluyó que no existía en el lugar ninguna referencia que haga alusión al evento, lo cual resultaba lógico, por cuanto el evento tenía prevista su finalización el 28/02/03.

Lo descripto denota falta de oportunidad en el ejercicio de tareas de fiscalización y control.

6. Condición del concesionario y subconcesionarios frente a los impuestos nacionales.

No se pudo verificar la condición frente a los gravámenes nacionales de los siguientes subconcesionarios:

- Terrazas Salguero: el CUIT informado por la DGCyP no responde a ningún contribuyente inscripto.

- Salguero Gráfica: registra domicilio inválido; por lo que en la página de la AFIP no resulta factible verificar su inscripción en gravámenes nacionales.

De lo expuesto se infiere la existencia de información inexacta e incompleta en poder de la DGCyP, lo cual dificulta el adecuado ejercicio de sus responsabilidades primarias.

7. Incumplimientos societarios:

- a) De la compulsa de los Estados Contables y documentación societaria presentada por Telemetrix ante la IGJ han surgido las siguientes observaciones:

- Los Estados Contables de los ejercicios finalizados el 30/06/03, 30/06/04 y 30/06/05 no presentan información comparativa, no informan la conformación del grupo económico ni identifican a su controlante.

Ambos aspectos vulneran las Normas Contables Profesionales⁷⁷ y debilitan la calidad de la información societaria para terceros. Por otra parte, de reiterarse los mismos en los ejercicios siguientes, la sociedad incurrirá en incumplimientos a la Resolución General (IGJ) N° 7/05⁷⁸.

- La sociedad no cuenta con sindicatura colegiada en número impar, requisito exigido para las sociedades del Art. 299 inciso 5° de la Ley de Sociedades Comerciales⁷⁹, entre las cuales el concesionario se encuentra comprendido por su objeto social.

- b) De acuerdo a lo desarrollado en el Capítulo Aclaraciones Previas, la sociedades extranjeras Clader SA y Ledilco SA, dueñas del 78% del paquete accionario del Centro Costa Salguero, no presentaron ante la IGJ información actualizada sobre la identidad de sus accionistas.

⁷⁷ Las Resoluciones Técnicas N° 8 y 9 de la FACPCE modificadas por RT 19 exigen la presentación de los estados contables básicos e información complementaria en dos columnas; en la primera con datos del período actual y en la segunda, información del ejercicio precedente.

⁷⁸ El Anexo "A" de la RG 07/05 de la IGJ (de aplicación a partir del 20/02/06) establece que en la confección de los estados contables anuales o por períodos intermedios, las sociedades anónimas que posean un capital superior a \$ 2.100.000 deben ajustarse a las normas técnicas profesionales vigentes (Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y sus modificaciones introducidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la CABA).

⁷⁹ Ley 19550, modificada por su similar N° 22.903. El inciso 5° del Art. 299° incluye a las sociedades que "...*exploten concesiones o servicios públicos...*"

Las Resoluciones Generales IGJ N° 3/05 y 7/05 exigen a las sociedades constituidas en el extranjero que soliciten su inscripción, la presentación de documentación –suscripta por autoridad competente- que contenga la individualización de sus accionistas⁸⁰: nombre y apellido, denominación o sede social, domicilio, número de documento de identidad o pasaporte, cantidad de acciones, votos y porcentaje de participación de cada uno de ellos.

También establecen que, a partir de la inscripción de la sociedad, en el caso que se produzcan cambios en los accionistas titulares de acciones nominativas, deberá presentarse documentación de la que surja dicha variación.

Las sociedades extranjeras Clader y Ledilco fueron inscriptas en la IGJ con anterioridad al dictado de las citadas Resoluciones Generales, por lo que no han presentado información completa sobre sus accionistas, conforme a las exigencias de las mismas ⁸¹.

Por lo tanto, les resultan aplicables las disposiciones del Art. 220° de la Resolución IGJ N° 7/05, que establecen que las sociedades extranjeras que - con anterioridad a la vigencia de estas Normas- se inscribieron sin que les fuera exigible la individualización de sus socios, deben cumplir con este requisito dentro de los 60 días hábiles posteriores a la fecha de cierre de su último ejercicio económico. También dispone que, en lo sucesivo, dentro de igual plazo anterior, deben presentar una certificación -suscripta por funcionario social- acreditando, entre otros aspectos, la composición y titularidad del capital social elaborada a la fecha de cierre mencionada.

De todo lo expuesto se desprende que, ante la ausencia de información completa y actualizada sobre los accionistas de ambas compañías, las sociedades uruguayas Clader y Ledilco (representadas en el país por directores del Centro Costa Salguero) no han dado cumplimiento a la normativa vigente.

⁸⁰ En los Considerandos de la Resolución General IGJ N° 3/05 (09/03/05) se señala que la individualización de los accionistas de las personas jurídicas viene alineada en recomendaciones internacionales sobre medidas tendientes a impedir el uso ilícito de las mismas, tales como las cursadas por el Grupo Acción Financiera (GAFI) que la República Argentina integra como miembro pleno.

⁸¹ La documentación relevada en la IGJ sólo contiene información sobre: socios fundadores; estatutos constitutivos de ambas compañías, celebrados el 27/12/89 (Clader) y el 31/10/91 (Ledilco) y designación de representantes en la República Argentina, ingeniero civil Hammar (Clader) y Sres. José Alfredo Fernández Moreno y Fernando Polledo Olivera (Ledilco).

Las debilidades plasmadas en los apartados precedentes también evidencian insuficiencia de controles en los órganos de fiscalización permanente.

8. Observaciones de la UAI sobre las dependencias a cargo de la fiscalización y control en la CABA.

De la lectura de informes de auditoría remitidos por la UAI, se desprenden observaciones que recaen sobre los organismos a cargo de las tareas de fiscalización y control de este predio.

En el siguiente cuadro se resumen las más relevantes; no obstante las mismas afectan a la Ciudad en general y no solamente a este predio en particular.

Dependencia	Fecha de la inspección	Principales observaciones y sugerencias
DGHP	Julio 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Escaso número de inspectores que realiza inspecciones previas. • Demoras significativas en el tratamiento de expedientes en el Departamento Inspecciones Previas • Ausencia de plazos que regulen el trámite de habilitación. • Ausencia de Manuales de Procedimiento. • Archivos no confiables para la guarda de expedientes.
Secret. De Seguridad-Subsecretaría de Control Comunal-RPLB	Septiembre 2005	<ul style="list-style-type: none"> • La base de datos se lleva en una planilla Excel en las que se registran los controles de vencimientos y demás requisitos de funcionamiento. • No se realizan estadísticas y las que existen las realiza la DGFyC. • El Decreto de constitución del RPLB no tiene definidas sus misiones y funciones sino que sólo se alude a sus

Dependencia	Fecha de la inspección	Principales observaciones y sugerencias
		<p>responsabilidades primarias en Dto. 1481/2005 (BO 2291, 06/10/05).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las planillas de cálculo en algunos casos no contienen capacidad máxima autorizada. • El Registro no verifica el control que debe realizar la DGFyC sobre los requisitos exigidos a profesionales médicos que actúan en locales de baile con capacidad superior a 1000 personas, en lo referente a exámenes psicofísicos cada 6 meses y renovación de certificados de antecedentes penales. • El RPLB no verifica controles sobre la independencia laboral o contractual del personal médico de guardia permanentes y sobre las empresas que brindan servicios de auxilio médico de emergencia. • El RPLB no puede corroborar que la información semanal que recibe sobre informes de inspección sea completa. • Los informes de inspección en algunos casos se confeccionan en planillas de cálculo y no poseen firma. • El RPLB no tiene constancia de presentación de planos, planes de evacuación y simulacros presentados por los titulares de los locales ante la Dirección General de Defensa Civil. • El RPLB no elabora estadísticas con los resultados de las inspecciones que remite la DGFyC. • Las planillas de cálculo utilizadas por el Registro no cuentan con la fecha en la que deben cambiarse los revestimientos, incluidos aislamientos acústicos en el

Dependencia	Fecha de la inspección	Principales observaciones y sugerencias
		<p>interior de los establecimientos (Art. 3º inc. 3 DNU 1/GCBA/2005 y Art. 2 Resol. 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> • El RPLB carece de un sistema de gestión, con un manual de procedimientos escrito que permita considerar adecuados controles para el acceso a la información y su resguardo. • El RPLB debería ser el organismo por excelencia en el que se cuente con toda la información relacionada con locales de baile, de modo de poder exhibir en los legajos de cada uno de ellos el efectivo cumplimiento de la normativa vigente, convirtiéndose en una verdadera historia clínica de los mismos. Los archivos deberían contener información de todas las inspecciones que se realicen por parte de las Direcciones con poder de policía, los resultados de las inspecciones, multas, clausuras o faltas que se registren, de manera de poder elaborar un ranking de seguridad con carácter público. • El RPLB debe contar con un sistema de gestión más completo e informatizado que se considere apropiado para ejercer un control eficiente.
Organismo fuera de Nivel Unidad Polivalente de Inspecciones ⁸²	Mayo de 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Si bien el Decreto 37/GCBA/04 crea la Coordinación General de la UPI, la misma no cuenta con una estructura que permita establecer la distribución de funciones entre el personal que cumple tareas en la UPI.

⁸² El Decreto 2116/GCBA/2003 y 2720/GCBA/03 modifican la estructura organizativa de la Secretaría de Gobierno y Control Comunal, crea el Organismo Fuera de Nivel Unidad Polivalente de Inspecciones y suprime la UPI creada por Resolución N° 15/SGYCC/2002 y la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones. El Art. 15 del Dto. 2696/GCBA/2003 crea la Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana dependiente del Jefe de Gobierno de la CABA. El Art.

Dependencia	Fecha de la inspección	Principales observaciones y sugerencias
		<ul style="list-style-type: none"> • Coexisten dentro de la UPI distintas bases de datos de entradas, salidas de actuaciones y denuncias. Se recomienda centralizar las bases de datos para otorgar mayor seguridad y confiabilidad a las mismas. • Falta planificación de tareas para organizar más eficientemente la labor. • Excesivo número de inspectores que concurren a un mismo operativo. • Las actas de secuestro no son prenumeradas. Existen 2 números de formularios de inspección; uno preimpreso y el segundo adicionado con un sello. Se recomendó una única numeración preimpresa. • En el trimestre enero-marzo de 2004 ingresaron 6174 denuncias de las que se inspeccionaron tan sólo 1551 (25%). • No se cumplen en ningún caso las inspecciones que se deben realizar por Decreto 2516/GCBA/98. • La UPI posee un sistema de registros manuales para el seguimiento de las intimaciones. • Es indispensable reglamentar en forma escrita el circuito operativo-administrativo del tratamiento de denuncias, arbitrar los mecanismos necesarios a fin de lograr un incremento en la cantidad de inspecciones, en virtud del volumen de denuncias sin

28º, por su parte, transfiere la UPI a la Subsecretaría de Control Comunal dependiente de la Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana. El Art. 33º suprime la Secretaría de Gobierno y Control Comunal transfiriendo su patrimonio, personal y presupuesto a la Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana.

Dependencia	Fecha de la inspección	Principales observaciones y sugerencias
		inspeccionar que posee la UPI. Para ello se hace indispensable la reorganización operativo-administrativa orientada al cumplimiento de los objetivos de la UPI.
DGHyP	Abril 2005	<ul style="list-style-type: none"> • La estructura sólo está aprobada hasta los niveles de Dirección o sus equivalentes, no así para los niveles inferiores. • En algunos casos la DGHyP recibe denuncias de particulares cuando el que posee el poder de policía es la DGFyC. • No existe un registro de denuncias.
DGFyC	Mayo 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Insuficiencia de inspectores para atender inspecciones programadas. • Ausencia de Manuales de Procedimiento y cursogramas. • Ausencia de un registro único de denuncias recibidas de particulares. • Algunos registros se elaboran en planillas de cálculo. No poseen un sistema único de datos.
DGCyP	2004	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de reglamentación para uniformar mecanismos de intimación y plazos.

RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES:

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 Telemetry (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 más 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 I MARCO NORMATIVO

1) NORMATIVA DE LA NACIÓN

CN	Constitución de la Nación Argentina
CC	Código Civil de la Nación Argentina
C.COM.	Código de Comercio de la Nación Argentina
CP	Código Penal de la Nación Argentina Ley 11.179 (T.O. 1984 actualizado)
LEY 12.964	Crea la AGP
LEY 13.064	Ley de Obra Pública
LEY 18.339	Adjudica la superficie delimitada en su art. 1 a la ex MCBA. La precisada en su art. 2 se reservó para el Estado Nacional, afectándola a la AGP. Sujeta a la jurisdicción portuaria nacional, las concesiones o permisos de uso otorgados en tales espacios de dominio público nacional
LEY 19.549	Procedimientos Administrativos
LEY 19.550	Ley de Sociedades Comerciales, modificada por la Ley 22.903. Texto ordenado por Dto. 841/84
LEY 21.499	Ley de Expropiaciones
LEY 23.928	Ley de Convertibilidad
LEY 24.051	Régimen de Desechos Peligrosos. Residuos Peligrosos. Generación, manipulación, transporte y tratamiento
LEY 24.093	Ley de Actividad Portuaria. Sobre habilitación, administración y operación de puertos estatales y particulares
LEY 24.588	Dispone que continúen bajo jurisdicción federal todo bien de propiedad de la Nación o afectado al uso o consumo del sector público nacional
LEY 25.436	Transfiere el dominio de la parcela de terreno conocida como "Costa Salguero" a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
LEY 25.445	Modificatoria de la ley de Convertibilidad
LEY 25.561	Ley de Emergencia Pública y de Reforma al Régimen Cambiario
LEY 25.790	Extiende el plazo para las renegociaciones de contratos de la Administración
Dto-Ley 4263/56	Crea la AGP Empresa del Estado
Dto-Ley 7996/56	Aprueba el estatuto de la AGP Empresa del Estado
Dto-Ley 23.354/56	Ley de Contabilidad
Dto. 2409/66	Establece que el permiso de uso implica la habilitación para ejercer la actividad. También dispone la obligación del permisionario de cumplir con todas las disposiciones vigentes o que e dicten en el futuro para la actividad respectiva
Dto. 6675/63	Dispuso que la AGP entendería en lo referente a la explotación de todos los puertos comerciales de la República

Dto. 8803/49	Otorga a la AGP las funciones de fiscalización y regulación de los servicios autorizados o a autorizar en los puertos y riberas habilitados o que se habiliten al efecto
Dto. 5720/72	Reglamento de Contrataciones del Estado
Dto.1456/87	Aprueba el estatuto de la AGP Sociedad del Estado
Dto. 817/92	Dispone la disolución de AGPSE
Dto.1029/92	Promulga la ley 24.093 y veta la transferencia del puerto de Buenos Aires
Dto. 293/02	Renegociación de contratos celebrados por la Administración Pública incluido el Servicio Portuario
Dto. 19/03	Elimina el aditamento "en liquidación" y se ratifica la intervención de la AGP hasta tanto quede constituido un órgano de contralor del cumplimiento de las obligaciones de los concesionarios
Resolución 666- MEyP-01	Se designa al Sr. Federico León Bensadón como Director Titular del Banco Hipotecario S.A.
Resolución 20-ME-02	Establece una Guía de Renegociación que contempla la presentación de propuestas por parte de las empresas concesionarias de terminales portuarias
Resoluciones IGJ Nº 3 y 7 /05	Regulan la inscripción de las Sociedades Constituidas en el Extranjero y Nuevas Normas de la Inspección General de Justicia.
Disposición 115-DNCPyVN-89	Conforme a la cual la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables debía inspeccionar las obras a realizarse en el complejo y habilitarlas técnicamente una vez finalizadas

2) NORMATIVA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CCABA	Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
LEY 123	De Impacto Ambiental
LEY 154	Residuos Patogénicos
LEY 449	Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires
LEY 452	Modifica la ley 123 de Impacto Ambiental
LEY 541	Código Fiscal
LEY 744	La Legislatura faculta al Poder Ejecutivo para renegociar cánones y contra-prestaciones por uso de bienes objeto de concesión
LEY 1346	Regula el Plan de Evacuación y Simulacro en edificios públicos y privados
LEY 1752	Estacionamiento. Tarifas
LEY 1875	Modificatoria de la ley 1752
LEY 1974	Modificatoria de la ley 1752
Dto. 698-GCBA-96	Reglamenta la competencia de la Procuración General atribuida en el art. 134 de la Constitución de la Ciudad de

	Buenos Aires. Establece las facultades, funciones y misiones cautelares. Actuación del Procurador General. Régimen de actuación de la Procuración General
Dto. 225-GCBA-97	Crea la Comisión de Verificación del estado de ocupación de los Bienes del Dominio Público de la Ciudad de Buenos Aires
Dto. 1510-GCBA-97	Procedimientos Administrativos
Dto. 2516-GCBA-98	Derogado por el Dto. 93-GCBA-06 art. 19, excepto para las solicitudes de habilitaciones en trámite que continúan rigiéndose por esa normativa. Regulaba los requisitos y documentación para la habilitación de comercios, industrias, depósitos y servicios previstos por el código de Habilitaciones y Verificaciones.
Dto. 1252-GCBA-99	Reglamenta la ley 123
Dto. 317-GCBA-00	Contrato celebrado entre Coconor UTE y Compañía General de Combustibles SA.
Dto. 101-GCBA-03	Padrón de Proveedores de la CABA.
Dto. 61-GCBA-01	Readecuó contratos para la prestación del Servicio del Sistema de Captación, Registro Gráfico y Procesamiento de Infracciones de Tránsito
Dto. 654-GCBA-01	Estructura Organizativa
Dto. 1120-GCBA-01	Deroga y reemplaza al Dto. 1252/99
Dto. 2116-GCBA-01	Se encomienda a la Escribanía General y a la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones la posesión formal del terreno perteneciente al predio Costa Salguero
Dto. 1352-GCBA-02	Deroga y reemplaza al Dto. 1120/01
Dto. 1613-GCBA-02	Se faculta al Secretario de Finanzas a refinanciar las deudas en concepto de canon de los permisionarios del GCBA sobre bienes de dominio público
Dto. 2116-GCBA-03	Modifica la estructura organizativa. Crea la UPI y suprime la creada por Resolución 15-SGyCC-02
Dto. 2696-GCBA-03	Modifica la Estructura Organizativa del Poder Ejecutivo de la CABA
Dto. 2720-GCBA-03	Modificatorio del Dto. 2696/03 – Estructura Organizativa
Dto. 37-GCBA-04	Crea la Coordinación General de la Unidad Polivalente de Inspecciones (UPI)
Dto. 1481-GCBA-05	Alude a las responsabilidades primarias del Registro Público de Lugares Bailables (RPLB)
Dto. 350-GCBA-06	Estructura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
DNU 1-GCBA-05	Crea el Registro Púb. de Lugares Bailables. Fija los requisitos de inscripción
DNU 2-GCBA-	Complementa el DNU 1/05 con respecto a la actividad

05	bailable
Resol 2176-SHyF-97	Reglamenta el Dto. 225/97
Resol 1419-SHyF-01	Se establece la competencia de la DGCyP sobre la parcela de terreno transferido al dominio público de la Ciudad
Resol 15-SGyCC-02	La Secretaría de Gobierno y Control Comunal crea la primera UPI
Resol 265-SHyF-03	Reglamenta al Decreto 1613/02
Resol 4141-SHyF-04	Se acepta el plan de facilidades de pago solicitado por la empresa Telematrix S.A. en los términos establecidos por el art. 1º del Dto. 1613-GCBA-02 y su Resolución Reglamentaria 265-SHyF-03
Resol 4607-DPC-02	Recomendaba la inmediata clausura del localailable Follia
Resol 2022-DPC-03	Por la cual la Defensoría del Pueblo de la Ciudad recomienda el se-guimiento y control de las habilitaciones y funcionamiento de los distintos localesailables.
Resol 2625-DPC-05	La Defensoría recomendó al Subsecretario de Medio Ambiente arbitre las acciones necesarias para el cumplimiento de lo normado en la ley 123
Disposición 121-DGCyP-01	Por la cual la Dirección de Concesiones y Privatizaciones le da operatividad al Decreto 225/97
Disposic. Conjunta 41/DGHP-DGFOyC-DGFyC/05	Aprueba la inscripción de "Caix", perteneciente a Jervo SA, en el Registro Público de Lugares Bailables con el N° 38/05
Disposic. Conjunta 48/DGHP-DGFOyC-DGFyC/05	Aprueba la inscripción de "La Diosa", perteneciente a June SA, en el Registro Público de Lugares Bailables con el N° 45/05
Disposic. Conjunta 063/DGHP-DGFOyC-DGFyC/05	Aclara la capacidad autorizada del Anexo I de la Disposición Conjunta N° 48/DGHyP-DGFOC-DGFyC/2005 determinándose que la capacidad autorizada de "La Diosa" hasta tanto se fije una nueva capacidad, es de un máximo de mil quinientos cincuenta y nueve (1559) incluyendo concurrentes y personal
Disposic. Conjunta 134/DGHP-DGFOyC-DGFyC/05	Aclara que la nueva capacidad autorizada de "Caix" es de un máximo de un mil setecientos sesenta y cuatro (1764) personas
Disposic. 2884-DGHyP-05	Por la cual se rechaza el pedido de habilitación solicitado por la firma Klaf SRL fundamentado en que no había justificado la tenencia legítima del predio
Dictamen PG 26231-2004	Ante la solicitud de Telematrix de reducción del canon, se pide dictamen de la Procuración con respecto a la legalidad de la readecuación de pagos propuesta por dicha empresa. La Procuración dictamina que no se encuentra impedimento a la instru-mentación del acuerdo que se propicia, el cual

	deberá ser aprobado por la Secretaría de Hacienda y Finanzas
Dictamen PG 34194-2005	Jervo SA solicita la inscripción de "Caix", en el Registro Público de Lugares Bailables, a lo cual se expide la Procuración respecto a la procedencia o no de dicha inscripción dictaminando, que no existe óbice en acceder a la inscripción siempre que la autoridad de aplicación (DGHyP-DGFOC y DGFyC) entienda que se encuentran cumplimentadas las exigencias previstas en el DNU 1/GCBA/2005
Dictamen PG 34199-2005	June SA solicita la inscripción de "La Diosa", en el Registro Público de Lugares Bailables, a lo cual se expide la Procuración respecto a la procedencia o no de dicha inscripción dictaminando, que no existe óbice en acceder a la inscripción siempre que la autoridad de aplicación (DGHyP-DGFOC y DGFyC) entienda que se encuentran cumplimentadas las exigencias previstas en el DNU 1/GCBA/2005

3) NORMATIVA de la ADMINISTRACIÓN GENERAL DE PUERTOS

NORMA	TEMA
Resolución 030/87	Homologa el Acta-acuerdo formalizado el 15-01-87 (Permiso de Ocupación) entre AGP y Telemetrix S.A.
Resolución 180/87	Homologa el Acta-acuerdo complementaria (modifica la del 15-01-87) celebrada el 9-11-87 entre AGP y Telemetrix S.A.
Resolución 071/91	Aprueba el "Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Uso"
Resolución 230/91	Resuelve proceder a efectuar un relevamiento integral de los permisos de uso y de cualquier otra autorización para la utilización de los inmuebles de su pertenencia
Resolución 232/91	Aprueba el "Programa General de Servicios y Explotaciones" presentado por la firma Telemetrix S.A. conforme a las prescripciones del contrato de Permiso de Uso celebrado 29-12-88 entre AGP y Telemetrix S.A.
Resolución 025/92	Reemplaza la calificación de "Permiso de Uso" por la de "Concesión de Uso"
Resolución 149/00	Se otorga permiso a la empresa "Limpia Buenos Aires"
Disposición 43-GG-98	Aprueba la documentación técnica presentada por Telemetrix de las obras a llevar a cabo consistente en la construcción de un estacionamiento vehicular. Autoriza la iniciación de los trabajos en la concesión.
Disposición 05-GG-00	Aprueba la inspección final a los trabajos llevados a cabo por Telemetrix S.A. correspondientes a la primera etapa (exclusivamente estacionamiento vehicular) y consecuentemente habilitanse los mismos.
Memorando	De la Gerencia Comercial. Dispuso la reexpresión en pesos

180/91- -GC-TyR	de las tarifas que hasta la fecha se encontraban fijadas en australes en cumplimiento del decreto 2128/91 por el cual se dispuso a partir del 1 de enero de 1992 el cambio de denominación y valor de los billetes y monedas de curso legal
--------------------	---

4) NORMATIVA PROVINCIAL

NORMA	TEMA
LEY 6.976	De la provincia de Mendoza. Adhiere a los arts. 8 y 10 de la Ley 25.561 que facultaba al Poder Ejecutivo provincial a renegociar los contratos
Dto. 487/02	Del Poder Ejecutivo de Mendoza. Reglamenta la ley 6.976
Dto. 2121/92	Municipalidad de Rosario . Concesión de servicios de recolección de residuos.

ANEXO II PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

- 1) Compilación y revisión del marco normativo anterior y posterior al traspaso.
- 2) Pedido de información relativa al predio, concesionario y subconcesionarios a las siguientes dependencias, organismos descentralizados o autárquicos
 - Dirección General de Concesiones y Privatizaciones
 - Procuración General de la Ciudad
 - Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires
 - Dirección General de Fiscalización y Control.
 - Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.
 - Dirección General de Habilitaciones y Permisos
 - Dirección General de Rentas
 - Banco de la Ciudad de Buenos Aires
 - Unidad de Auditoría Interna del Ministerio de Hacienda del GCBA
 - Dirección de Planeamiento Interpretativo
 - Escribanía General de la Ciudad
 - Unidad de Auditoría Interna de la Secretaría de Seguridad
 - Dirección General de Mesa de Entradas, Salidas y Archivo del GCBA.
 - Coordinación de la Unidad de Planificación y Coordinación Operativa (UPCO).
 - Subsecretaría de Control Comunal
 - Ente Regulador de la Ciudad.
 - Registro Público de Lugares Bailables.
- 3) Circularización a los siguientes organismos o dependencias fuera de la órbita del GCBA:
 - Administración General de Puertos
 - Inspección General de Justicia
 - Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble
- 4) Revisión y análisis de todas las respuestas recibidas y documentación aportada
- 5) Compulsa y análisis de los expedientes y/o actuaciones detallados en cuadro I .
- 6) Realización de entrevistas con funcionarios y/o empleados de la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones.

- 7) Obtención y análisis de información económico- financiera relacionada con la concesión, el concesionario y los subconcesionarios que ocupan el predio.
- 8) Obtención y elaboración de información económico-financiera comparativa, relacionando:
 - Precios y superficies ocupadas por el concesionario y los principales subconcesionarios.
 - Tarifas y superficies en otras concesiones.
- 9) Obtención, elaboración y análisis de información relacionada con la rentabilidad del proyecto.
- 10) Compulsa en la red Internet de información publicada relacionada con:
 - a) El predio y sus instalaciones
 - b) El concesionario y los subconcesionarios mas importantes.
 - c) Antecedentes del personal directivo.
 - d) Informes publicados por la Auditoría General de la Nación relacionados con el otorgante de la concesión (AGP) y relativos a otras obras y/o servicios concesionados.
- 11) Obtención y análisis de información contable y societaria del concesionario, de los integrantes del grupo económico y de los principales subconcesionarios.
- 12) Relevamiento físico del predio y sus instalaciones.

Cuadro I
Expedientes y actuaciones compulsadas

EXPEDIENTES	ASUNTO
5358/05	Telemetrix SA denuncias varias subconcesionario Intercarpa SA
10604/05	Inscripción en Registro Público de Lugares Bailables - June SA (la Diosa)
10607/05	Inscripción en Registro Público de Lugares Bailables - Jervo SA (CAIX)
21185/99	Obras ejecutadas s/permiso en Complejo C.Salguero
23809/05	Solicitud hab. Restaurante, cantina, loc.bailable clase "C" c/act.compl. y otros rubros Klaf SRL
25466/99	Telemetrix SA c/Administración Gral de Puertos SE y Otro s/proceso de conocimiento
30029/02	Refinanciación deuda canon
30302-05	Solicitud de dictamen Predio Costa Salguero-Puerto Malenchini
48924/01	Pagos de cánones a cargo de la Concesionaria de acuerdo a la Ley 25436
49497/01	Espacios concesionados alquilados y u ocupados por terceros - Predio Costa Salguero
53577/02	Regularización Dominial Predio Costa Salguero
54570/02	Habilitación del predio
69308/03	Sol. Vista expediente 54570/02
75002/03	Estación de Servicio

Tabla con formato

Con formato: Fuente: 10 pt

EXPEDIENTES	ASUNTO
77417-01	Inspección alquiler campo de golf en AV. Rafael Obligado y Salguero
78643/00	Telemetrix SA c/Intercarpa SA s/sumario.
Carpetas	
840/DGFyC/04	Inspección Border'S Parking
5697/UPI/04	Inspección Jervo SA (Caix)
5698/UPI/04	Inspección June SA (La Diosa)
Registros	
870/DGCyP/05	Nuevos elementos de juicio en las actuaciones Nº 5358/05
1376/DGCyP/02	Informe realización evento Super- Vacaciones
1723/DGCyP/05	Solicitud de habilitación parcial
3243/DGCyP/05	Denuncia de actividades expresamente prohibidas
05144/DGVH/01	Inspección Border'S Parking
17728/DGHP/05	Klaf SRL solicitud habilitación parcial

Tabla con formato
 Con formato: Fuente: 10 pt

ANEXO III Glosario

AGCBA	Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires
AGN	Auditoría General de la Nación
AGP	Administración General de Puertos
AGPSE	Administración General de Puertos- Sociedad del Estado
APBA	Administración del Puerto de Buenos Aires
CA	Consejo de Administración de la Administración General de Puertos
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CAPU	Consejo Asesor de Planificación Urbana
CPU	Código de Planeamiento Urbano
DNCPyVN	Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables
DGCyP	Dirección General de Concesiones y Privatizaciones
DGFyC	Dirección General de Fiscalización y Control
DGFOC	Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro
DGHyP	Dirección General de Habilitaciones y Permisos
DGHyV	Dirección General de Habilitaciones y Verificaciones
DGPIN	Dirección General de Planeamiento Interpretativo
DGR	Dirección General de Rentas
DGSIG	Dirección General de Sistema de Información Geográfico de la Ciudad
DPC	Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires
GCBA	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
GG	Gerencia General de la Administración General de Puertos
MCBA	Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires
PEN	Poder Ejecutivo Nacional
PG	Procuración General de la Ciudad
RPLB	Registro Público de Lugares Bailables
SIAC	Sistema de Administración de la Cobranza
SDE	Secretaría de Desarrollo Económico
SIU	Supervisión Interpretación Urbana
SSPLA	Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano
UPI	Unidad Polivalente de Inspecciones
UPCO	Unidad de Planificación y Coordinación Operativa
SHyF	Secretaría de Hacienda y Finanzas del GCBA

Con formato: Izquierda: 90 pto, Derecha: 64,35 pto

ANEXO IV Ocupantes del Predio, actividades y habilitaciones

Nº	SUBCONCESIONARIO	NOMBRE DE FANTASÍA	ACTIVIDAD	HABILITACIÓN AGP
1	EG 3 RED SA	PETROBRAS	CENTRO DE ATENCIÓN AL AUTOMOTOR	Disp. 72-APBA-93 (Est de servicio y 23-96 GG (lubricentro)
2	COSTA URBANA SRL	LA POTOTA	COMIDAS RAPIDAS Y HELADERÍA	Reg. N°7258/93-APBA y Expte. 3638-93 APBA
3	COSTA URBANA SRL	LA POTOTA	RESTAURANTE PARRILLA	Reg.N° 7258/93-APBA y Expte. 3638-93 APBA
4	TEB SRL	TAZ	GASTRONOMIA Y JUEGOS DE SALÓN	Disp. 01-98-GG
5/6	HECTOR ENRIQUE SANCHEZ	CIRCUITO 9	PISTA DE KARTING Y SERVICIOS ANEXOS	Exp. N°3322/92 APBA
7	ALFACAR SA	MITSUBISHI	EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMÓVILES	Disp. N° 170-PBA-92
8	TERRAZA SALGUERO SRL	ROXIE	GASTRONOMÍA Y ACTIVIDADES AFINES	Disp. N° 10-95-APBA
9	TELEMETRIX SA	PLAYA 1	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO	
10	DR SA	COSTA SALGUERO GOLF CENTER	GOLF, LOCALES, CONFIT. Y RESTAURANTE	Disp. N° 167-92-PBA
	10-a / VILLAMIL Y HERNÁNDEZ SA	HERNÁNDEZ GOLF	COMPRA VENTA ARTÍCULOS DE GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-b / APPROACH & PUTT S.A.	PAR 3	SERVICIO DE CONFITERÍA BAR SALÓN DE FIESTAS	Disp. N° 167-92-PBA
	10-c /ALL SPORTS COMPANY SRL	ALL SPORTS	COMPRA VENTA ARTÍCULOS DE GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-d /JURADO GOLF SA	JURADO GOLF	COMPRA VENTA ARTÍCULOS DE GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-e / GABRIEL VIDAL	CADDY GOLF	VENTA DE CARROS DE GOLF, ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA LA PRACTICA DEL GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-f / PROMOCIÓN GOLF	ACADEMIA DE GOLF	ENSEÑANZA DE GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-g / JURADO GOLF SA	DEMO AND CLUB FITTING	ASESORAMIENTO, ENSEÑANZA Y PRACTICA	Disp. N° 167-92-PBA
	10-h /DANIEL GOMEZ	ESCUELA METROPOLITANA DE GOLF	ESCUELA DE GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-i / GABRIEL VIDAL	KADDY GOLF	ASESORAMIENTO Y PRUEBA DE PALOS DE GOLF	Disp. N° 167-92-PBA
	10-j / MENARINI ARG. LABORATORIOS	LABORATORIOS MENARINI	CLASES Y PRÁCTICA DE GOLF PARA CLIENTES DEL LABORATORIO	Disp. N° 167-92-PBA
11	JURADO GOLF SA	JURADO GOLF	COMPRA VENTA ARTÍCULOS DE GOLF	Disp. N° 017-96-GG
12	SALGUERO GRAFICA SH	ZONA UNO	SALÓN DE ARTES GRAFICAS	Disp. N° 20-GG-99
13	HOTELES DEL SOL SA	MICROTEL INNS AND SUITE	EXPLOTACION HOTELERA	Disp. GG N° 38/99
14	JERVO SA	CAIX	DISCOTECA	Disp. N° 42-GG-98
15	GALDAR SA	PUERTO MALENCINI	EXPLOTACIÓN GASTRONÓMICA	Disp. N° 16-GG/99
16	TELEMETRIX SA		ESTACIONAMIENTO	
17	BORDER'S PARKING SRL	PLAYA ESTACIONAMIENTO 3	ESTACIONAMIENTO LOCALES DEPÓSITOS	Disp. N° 5/2000

Con formato: Fuente: 9 pt

Tabla con formato

Nº	SUBCONCESIONARIO	NOMBRE DE FANTASÍA	ACTIVIDAD	HABILITACIÓN AGP
	17-a BUENOS AIRES NIGHT SRL	AZABACHE	EXPLOTACIÓN GASTRONÓMICA, RESTAURANTE CAFÉ SHOW BAILE	
	17-b TAUROMANÍA SA	TAURO RENT A CAR	ALQUILER DE AUTOS	
	17-c CLAUDIO PINO	SELVA NEGRA	VIVERO, ALQUILER Y VENTA DE PLANTAS	
18	BORDER'S PARKING SRL			
19	INTERCARPA SA		EVENTOS SOCIALES	NO HABILITADO
20	CENTRO COSTA SALGUERO SA	PABELLON 1 a 4	CENTRO DE EXPOSICIONES	Disp. Nº 16-GG-98
	20-a CENTRO COSTA SALGUERO SA	PABELLON 5	CENTRO DE EXPOSICIONES	Disp. Nº 123-APBA-94
	20-b CENTRO COSTA SALGUERO SA	PABELLON 6	CENTRO DE EXPOSICIONES	Disp. Nº 27-GG-99
	20-c CENTRO COSTA SALGUERO SA		DEPÓSITO	Disp. Nº 16-GG-98
21	COSTA SALGUERO CATERING SA	TAGO MAGO	RESTAURANTE Y CONFITERÍA TEMÁTICA	Disp. Nº40-GG-97
22	JUNE SA	LA DIOSA	DISCOTECA	Disp. Nº 113/94, 46/97, 46 GG/98, 6/01 AGP
23	TELEMETRIX SA		ESTACIONAMIENTO	
24	TELEMETRIX SA		ESTACIONAMIENTO	

Con formato: Fuente: 9 pt

Tabla con formato

Fuente: Nota remitida por Telemetrix el 19/11/02 informando los ocupantes del predio y disposiciones habilitantes. Registro N° 1298/DGCyP/2002 (19/11/2002) y contrato con Costa Urbana SRL; afectada por observación incluida en Capítulo III. Aspectos edilicios y estado de las instalaciones.

ANEXO V CONFLICTOS SUSCITADOS CON ALGUNOS OCUPANTES DEL PREDIO

a) Klaf / Intercarpa / Starcarpa

El predio ocupado por Intercarpa fue inicialmente subconcesionado por Telematrix para la explotación de un local comercial conocido con el nombre de fantasía "Costa Maroc". A esta sociedad se le decretó quiebra en el Juzgado Comercial Nº 14, Secretaría 27 de la CABA; no obstante lo cual, cedió su explotación comercial a la firma Starcarpa SA; quien posteriormente la transfirió a la firma Klaf SRL.

En el marco de una causa penal esta última había recuperado el predio; a raíz de lo cual solicitó la habilitación del mismo ante las autoridades del GCBA para funcionar en el rubro restaurante, cantina, casa de lunch, café bar, despacho de bebidas, whiskería y local de baile clase "C" como actividad complementaria.

Klaf realizó obras e instaló equipamientos exigidos por órganos de control, bomberos e inspectores, erogando una cifra cercana a los \$ 100.000. En una instancia posterior obtuvo certificaciones de organismos de contralor (Superintendencia de Bomberos, Certificado de Aptitud Ambiental, informe del INTI, etc.), los que fueron presentados ante la Dirección General de Habilitaciones y Permisos.

Telematrix efectuó una presentación oponiéndose a la habilitación; toda vez que alegaba que el subconcesionario ocupaba el terreno en forma ilegítima, que nunca había abonado cánones y que sus construcciones nunca fueron habilitadas por la AGP. Sobre la base de esta presentación y de un dictamen de la Procuración, la DGHYP emitió la Disposición 2884-DGHP-2005 (28/07/05) rechazando el pedido de habilitación, fundamentando que la peticionante no había justificado la tenencia legítima del predio (expte 23.809-2005-DGHYP).

Esta disposición dio origen a un amparo presentado contra el GCBA: "Klaf SRL c/ GCBA s/ amparo-Art. 14 CCABA- Expte. 17.516/0"; para que se decrete la nulidad de la Disposición 2884 DGHYP comentada en párrafo anterior. En este recurso Klaf demanda al GCBA por aplicar un trato discriminatorio hacia esta firma con el único fin de beneficiar a Telematrix, no existiendo ningún interés público comprometido.

Por ello, solicitaba el dictado de nulidad absoluta, dejándose sin efecto la Disposición 2884 y se conceda la habilitación.

Telematrix aduce que la AGP nunca aprobó lo construido por Intercarpa, como también lo acusa de no haber pagado el canon comprometido, habiendo iniciado las siguientes causas:

-
- “Telemetrix c/ Intercarpa SA s/ sumarísimo”⁸³ y “Jervo SA c/ Intercarpa SA s/ Amparo”⁸⁴; con el fin de que el subconcesionario se obligue a actuar dentro de los usos previstos en el contrato, que no le permitían desarrollar actividad de baile. En este último el juez hace lugar a la demanda condenando a Costa Maroc a cesar de explotar la actividad de baile y abstenerse de ello en el futuro mientras se hallen vigentes las relaciones contractuales.
 - Intercarpa SA s/ Inf. Art 181 Código Penal (Causa 24302); radicado en la Cámara Nacional de Casación en lo Penal, Sala A, Expte. 5324. Se funda en la apropiación ilegítima del terreno al construir sobre superficie excedente de la parcela subconcesionada
 - “Telemetrix c/ Intercarpa s/ sumario”- Expte 78.643⁸⁵; demanda de desalojo contra Intercarpa o eventuales subconcesionados u otros ocupantes; persigue la restitución de la tenencia del espacio ocupado por Intercarpa en el predio.
 - “Intercarpa SA c/ AGPSE y Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/medida cautelar autónoma”, promovido ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo Federal N° 11.

b) Corral de Fraga SRL / Galdar SA / Guacamole Company SA

Telemetrix ha subconcesionado un espacio dentro del predio a favor de la compañía Corral de Fraga SRL (contrato de fecha 22/12/98); quien a su vez cedió su contrato a Galdar (19/07/2002). Si bien el contrato no permitía subconcesiones sucesivas, la cesión a Galdar fue consensuada por Telemetrix.

El objeto social del contrato consistía en la realización de eventos institucionales, empresarios o sociales, pudiendo pasar música como complemento y no como objeto principal del evento.

Posteriormente, cuando Galdar tenía decretada la quiebra (pedida por Telemetrix, por incumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo), transfirió el contrato a Guacamole Company SA, quien a partir de entonces comenzó la explotación del establecimiento conocido como “Puerto Malenchini”.

⁸³ Tramita ante el Juzgado Nacional de primera instancia en lo Comercial N° 14, Secretaría 28.

⁸⁴ Tramitado ante el Juzgado Nacional de primera instancia en lo Comercial N° 11, Secretaría 21, con sentencia favorable a la actora, apelado ante la Cámara Nacional de Apelaciones ante lo Comercial.

⁸⁵ Tramita ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 11, Secretaría 22.

En el año 2005, un apoderado de la firma Guacamole Company SA se presentó ante la DGHyP a solicitar autorización provisoria de funcionamiento del local, mientras tramitaba la habilitación definitiva.

Esta actuación motivó la posterior presentación realizada por Telemetrix ante la DGCyP (Registro N° 2186/DGCyP/05) cuestionando la ocupación ilegítima del local por parte de la firma solicitante.

Elevadas las actuaciones a la Procuración General, la misma se expidió⁸⁶ no haciendo lugar a lo solicitado por el apoderado de Guacamole Company en cuanto al otorgamiento de una autorización provisoria de funcionamiento mientras tramite la habilitación del local, debiendo darse cumplimiento a lo dispuesto por el Código de Habilitaciones y Verificaciones y el Decreto 2516-GCBA-98.

Asimismo, considera hacer referencia al Dictamen N° 1228-006 recaído en el expediente 93.364-94 denominado "Club de Amigos", en el cual concluyó que *"...El contrato de concesión determina el uso o actividad que podrá realizarse en el predio concedido pero no queda excluida la regulación de la actividad que se ejerce mediante el otorgamiento de la habilitación y el posterior control de policía de las facultades que competen al Órgano de Control de la Concesión, emergentes del contrato oportunamente suscripto..."*. Además invoca el Código de Habilitaciones y Verificaciones, cuyo Art. 1.1.1. (AD 700.3) establece que, *"...para el ejercicio de toda actividad comercial o industrial en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires, deberá solicitarse habilitación o permiso municipal según corresponda..."*.

A resultas de lo expuesto, entiende que no existe -en el marco de la normativa vigente en la materia- la posibilidad de otorgar "una autorización provisoria de funcionamiento".

El 24/10/05 la DGHyP dispone⁸⁷ no hacer lugar a lo solicitado por Guacamole Company SA, en cuanto al otorgamiento de una autorización provisoria de funcionamiento mientras tramite la habilitación del local. Al notificarse la medida (31/10/05) el subconcesionario había cesado en su actividad.

c) DR S.A.

El expte. 77.417/01 tramita algunos antecedentes sobre este subconcesionario integrante del grupo económico presidido por Rafoy.

En el año 1999 fue objeto de una inspección del GCBA, en cuya oportunidad le fue indicado que debía gestionar habilitación ante el mismo. DR denunció la

⁸⁶ Dictamen PG N° 37.932, del 01/08/2005

⁸⁷ Disposición N° 4067-DGHP-2005.

imposibilidad material de cumplir el requerimiento, por hallarse emplazado en zona no catastrada ante la Dirección de Catastro del GCBA.

En forma previa (04/10/99) DR ya había planteado incompetencia del GCBA para exigir habilitación, por estar bajo jurisdicción de la AGP en terrenos ganados al río (Art. 2º Ley 18.339).

En el año 1993 la ex MCBA había realizado otra inspección por la que se imputó a DR falta de habilitación y de libro de inspección. En esa oportunidad DR también planteó incompetencia, pero el Juez de Faltas rechazó la defensa y decidió aplicar una multa, recurrida por DR. La Cámara confirmó la decisión judicial; por tal motivo DR promovió una demanda de nulidad de acto administrativo (Autos “DR SA c/ Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires s/ ordinario”; Juzgado Nacional de primera instancia en lo Civil Nº 1 de la Capital Federal).

En su defensa DR alegaba que el espacio de terreno se hallaba bajo la jurisdicción de la AGP, conforme al Art. 2º de la Ley 18.339⁸⁸. También se argumentaba que la AGP, conforme a lo dispuesto en su estatuto y a la Ley de Puertos 24.093, tenía facultades expresas para habilitar instalaciones, aprobar obras, planos y otorgar permisos y concesiones dentro de la zona sujeta a su jurisdicción. Por lo tanto, las normas municipales sobre habilitaciones eran consideradas por DR como de cumplimiento imposible.

Esta causa, al igual que la planteada en autos caratulados “Telemetrix SA c/ AGP SE y ot. s/ proceso de conocimiento (expte. 25.466/99), están afectadas por medida cautelar de no innovar, dictada por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, con fecha 30/05/2000, haciendo saber que el GCBA no puede, a partir de ésta prohibir, impedir, perturbar o trabar las construcciones existentes o las futuras que Telemetrix decida realizar en el predio por vía de exigir la previa tramitación de un permiso de obra o una posterior habilitación que, por no estar zonificadas las tierras de que se trata, resultarían incompatibles con lo establecido en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación de la CABA, ello sin perjuicio del adecuado ejercicio de las restantes atribuciones que hacen a sus poderes jurisdiccionales, incluyendo la facultad de contralor sobre la construcción de obras.

El pronunciamiento fue objeto de recurso extraordinario, que fue concedido por resolución de la sala del 07/09/00; encontrándose desde ese entonces en la Corte Suprema de Justicia de la Nación; quien no se había pronunciado a la fecha del último actuado (febrero de 2002).

d) Microtel Inns (“Hoteles del Sol”)

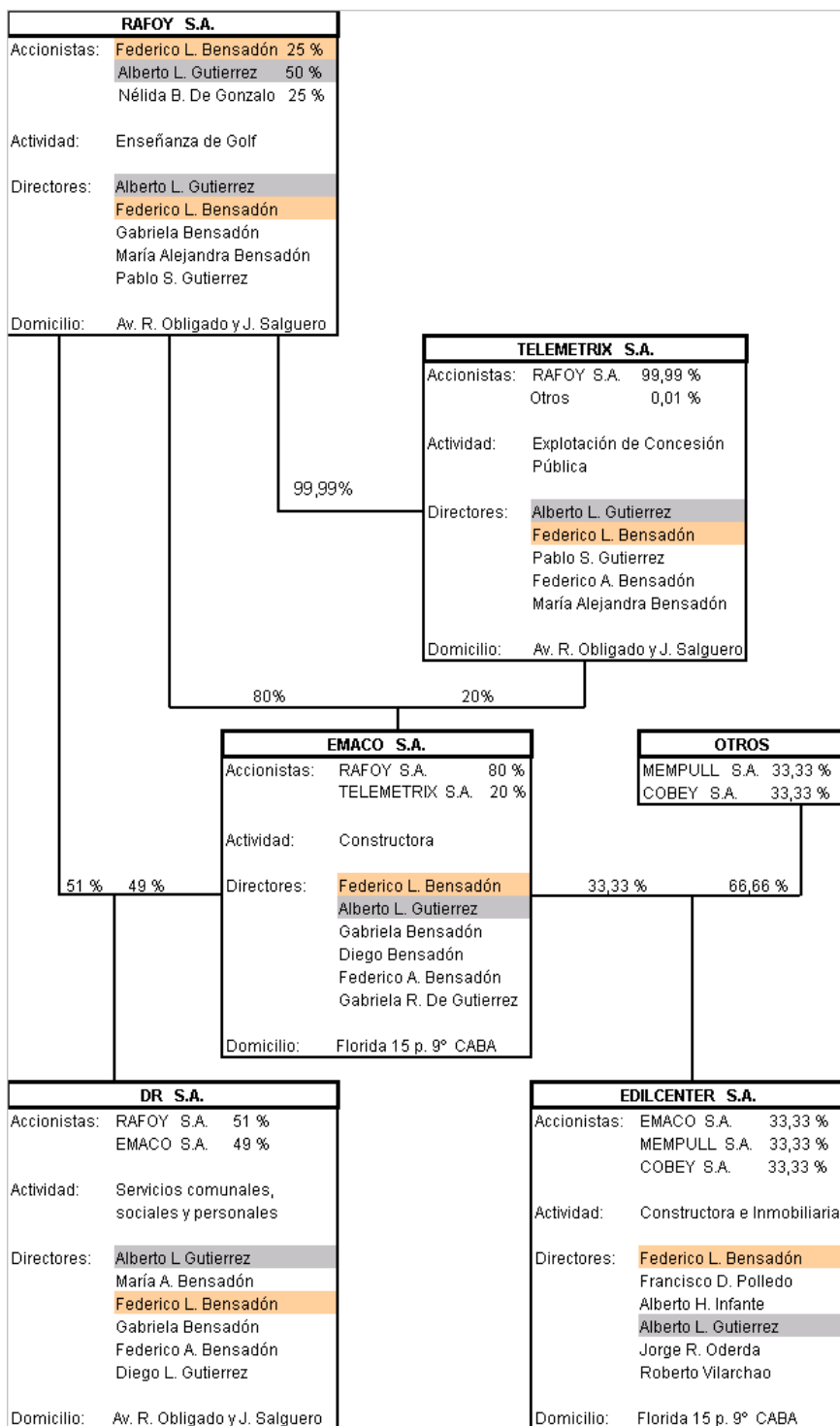
⁸⁸ La Ley 18339 colocó sujeto a jurisdicción portuaria nacional, las concesiones o permisos de uso otorgados en tales espacios de dominio público nacional.

El expediente 21185/99 tramita la clausura realizada por la DGFOC sobre la construcción realizada por Microtel Inns, por no contar con permiso de obra. En su resolución intima a que en el término de 5 días comience la demolición, bajo apercibimiento de hacerlo la DGFOC con costas para la empresa. Microtel Inns impugnó la medida aduciendo que la habilitación había sido otorgada por la AGP e interpuso medida cautelar para que cesen los efectos del acto, al que el juez hizo lugar.

Esta causa, junto con la planteada por Telematrix SA c/ AGP (e.l) y otros s/ proceso de conocimiento (Expte. 25.466/99 anexada a la presente), fueron objeto de recurso extraordinario planteado por el GCBA, reclamando la intervención del Tribunal de la CABA y que se deje sin efecto la medida precautoria.

El expediente fue elevado a la Corte Suprema de Justicia desde el 04/09/01; siendo éste el último antecedente relevado.

ANEXO VI – Composición del grupo económico



ANEXO VII
Composición accionaria del Centro Costa Salguero SA

	<i>Inscripción en I.G.J.</i>	<i>Accionistas</i>	<i>Cant. De Acciones / %</i>
Estatuto Original	18/05/1993	Gabriela Bensadón Diego Luis Gutierrez Adrián Pablo Ollivier Enrique Alfonso Pichón Riviere	3750 / 25% 3.750 / 25% 3.750 / 25% 3.750 / 25%
Modificaciones:	05/01/1994	Telemetrix Enrique Alfonso Pichón Riviere Adrián Pablo Ollivier Ledilco SA Inversora Ferial S.A.	9.300 / 62% 2.250 / 15% 2.250 / 15% 1.000 / 7% 200 / 1%
	24/04/1995	Telemetrix Ledilco SA Inversora Ferial SA Enrique A. Pichón Riviere Adrián P. Ollivier	967.200 / 48% 604.500 / 30% 201.500 / 10% 120.900 / 6% 120.900 / 6%
	12/08/1999	Clader S.A. Ledilco S.A. Inv. Ferial S.A. Enrique Alfonso Pichón Riviere Adrián P. Ollivier	967.200 / 48% 604.500 / 30% 201.500 / 10% 120.900 / 6% 120.900 / 6%
	06/09/1999	Clader S.A. Ledilco S.A. Inv. Ferial S.A. Enrique Alfonso Pichón Riviere Adrián P. Ollivier	967.200 / 48% 604.500 / 30% 201.500 / 10% 120.900 / 6% 120.900 / 6%

Con formato: Fuente: 9 pt

Tabla con formato

ANEXO VIII

Eliminado: ¶

Eliminado: ¶

Cuadro I : Superficie de terreno ocupada por concesionario y subconcesionarios

SUBCONCESIONARIO	Superficie terreno	
	M2	%
DR SA	61.636,00	33,2%
CENTRO COSTA SALGUERO	40.738,00	22,0%
BORDER'S PARKING	18.038,85	9,7%
INTERCARPA SA	4.700,83	2,5%
COSTA SALGUERO CATERING	3.270,00	1,8%
EG3	3.009,23	1,6%
HÉCTOR ENRIQUE SÁNCHEZ	1.850,00	1,0%
TEB SRL.	1.545,68	0,8%
JUNE SA	1.518,00	0,8%
COSTA URBANA	1.436,18	0,8%
GALDAR	1.391,29	0,7%
HOTELES DEL SOL	1.296,00	0,7%
ALFACAR	1.276,00	0,7%
JERVO SA	1.200,00	0,6%
JURADO GOLF	519,21	0,3%
TERRAZAS SALGUERO	414,25	0,2%
SALGUERO GRÁFICA	348,20	0,2%
TOTAL SUBCONCESIONADO	144.187,72	77,72%
TELEMETRIX SA	9.070,42	4,9%
TOTAL SEG/ PLANOS	153.258,14	82,6%
Superficie total del predio	185.515,38	100,0%

Con formato: Fuente: 10 pt

Cuadro II: Superficies construidas

Con formato: Fuente: 10 pt

SUBCONCESIONARIO	M2	%
CENTRO COSTA SALGUERO SA	70.155,00	81,01%
HOTELES DEL SOL SA	2.778,50	3,21%
INTERCARPA SA	2.757,77	3,18%
DR SA	2.232,00	2,58%
JERVO SA	1.410,16	1,63%
ALFACAR S.A.	1.276,00	1,47%
JUNE SA	1.228,13	1,42%
GALDAR SA	890,55	1,04%
COSTA SALGUERO CATERING SA	888,00	1,03%
EG3 RED S.A.	877,66	1,01%
BORDER'S PARKING SRL	701,25	0,81%
COSTA URBANA SRL	617,42	0,71%
JURADO GOLF SA	340,64	0,39%
SALGUERO GRAFICA SH	242,25	0,28%
TERRAZA SALGUERO SRL	202,00	0,23%
Total	86.597,33	100,00%

ANEXO IX RENTABILIDAD DEL PROYECTO

1. Utilizando flujo de fondos presentado por Telemetrix

Año	Ingresos Operativos *	Gastos Operativos	Beneficio	Valor descontado**
2010	2.410.479	1.716.383	694.096	356.181
2011	2.410.479	1.716.383	694.096	323.801
2012	2.410.479	1.715.830	694.649	294.599
2013	2.410.479	1.715.830	694.649	267.817
2014	2.410.479	1.715.830	694.649	243.470
2015	2.410.479	1.715.830	694.649	221.337
2016	2.410.479	1.715.830	694.649	201.215
2017	2.410.479	1.715.830	694.649	182.923
2018	2.410.479	1.715.830	694.649	166.293
2019	2.410.479	1.715.830	694.649	151.176
2020	2.410.479	1.715.830	694.649	137.433
2021	2.410.479	1.715.830	694.649	124.939
Total	28.925.748	20.591.066	8.334.682	2.671.183
		Inversiones		18.900.000
		Rentabilidad		14,1%

Con formato: Fuente: 10 pt

Fuente: elaboración propia, sobre la base de cifras obtenidas del Flujo de Fondos Proyectado elaborado por Telemetrix (15/05/2003) y Estados Contables al 30/06/2003.

* Excluyen cánones de 3 subconcesionarios que registraban incumplimientos en los pagos: Border's Parking, Galdar SA y TEB.

** Descontado a Junio de 2003 a una tasa equivalente al 10% nominal anual.

2. Incorporando otros ingresos a la información anterior

Año	Ingresos Operativos *	Gastos Operativos	Beneficio	Valor Actual**
2010	3.505.464	1.716.383	1.789.081	918.081
2011	3.505.464	1.716.383	1.789.081	834.619
2012	3.505.464	1.715.830	1.789.634	758.979
2013	3.505.464	1.715.830	1.789.634	689.981
2014	3.505.464	1.715.830	1.789.634	627.256
2015	3.505.464	1.715.830	1.789.634	570.233
2016	3.505.464	1.715.830	1.789.634	518.393
2017	3.505.464	1.715.830	1.789.634	471.267
2018	3.505.464	1.715.830	1.789.634	428.424
2019	3.505.464	1.715.830	1.789.634	389.476
2020	3.505.464	1.715.830	1.789.634	354.070
2021	3.505.464	1.715.830	1.789.634	321.881
Total	42.065.567	20.591.066	21.474.501	6.882.661
		Inversiones		18.900.000
		Rentabilidad		36,4%

Con formato: Fuente: 10 pt

* Incluyen cánones pactados con Border's Parking y subconcesionarios posteriores: Costa Urbana, Hector Sánchez y Terrazas Salguero.

Con formato: Izquierda: 90 pto, Derecha: 64,35 pto

ANEXO X Relación canon / superficie y variación de tarifas

Con formato: Fuente: 10 pt

	Superficie	Canon histórico	Valor M2 histórico	Canon Ajustado	Valor M2 ajustado	Variación canon
TELEMETRIX SA	185.515,38	30.190,00	0,16	30.190,00	0,16	0,0%

Subconcesionario	Superficie	Canon histórico	Valor M2 histórico	Canon Ajustado	Valor M2 ajustado	Variación canon	
DR SA	61.636,00	16.000,00	0,26	25.774,40	0,42	61,1%	A
CENTRO COSTA SALGUERO	40.738,00	64.387,45	1,58	81.022,00	1,99	25,8%	B
HÉCTOR ENRIQUE SÁNCHEZ	1.850,00	5.300,00	2,86	6.300,00	3,41	18,9%	A
COSTA SALGUERO CATERING	3.270,00	8.500,00	2,60	13.310,00	4,07	56,6%	C
TERRAZAS SALGUERO	414,25	727,42	1,76	2.081,00	5,02	186,1%	A
COSTA URBANA	1.436,18	8.000,00	5,57	8.488,59	5,91	6,1%	A
JURADO GOLF	519,21	2.000,00	3,85	3.310,00	6,38	65,5%	C
EG3	3.009,23	15.681,00	5,21	22.641,00	7,52	44,4%	C
ALFACAR	1.276,00	5.560,00	4,36	10.685,00	8,37	92,2%	C
SALGUERO GRÁFICA	348,20	1.525,00	4,38	2.931,00	8,42	92,2%	C
HOTELES DEL SOL	1.296,00	6.500,00	5,02	11.040,00	8,52	69,8%	C
JUNE SA	1.518,00	8.000,00	5,27	16.284,00	10,73	103,6%	C
Total	117.311,07	142.180,87	1,21	203.866,99	1,74	43,4%	
Totales sin DR	55.675,07	126.180,87	2,27	178.092,59	3,20	41,1%	

Fuente: elaboración propia, sobre la base de:

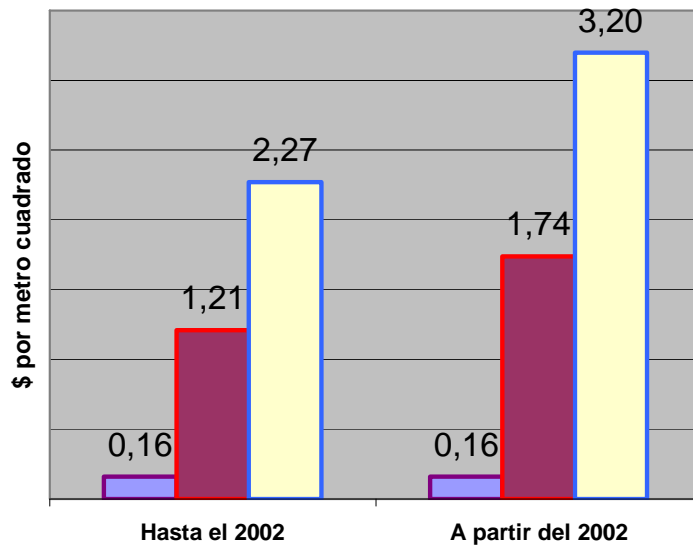
A: Addendas o contratos posteriores al 2002.

B: Información contenida en Estados Contables y certificaciones contables.

C: Flujo de fondos proyectado presentado por Telemérix. Período: marzo 2003 hasta marzo de 2021.

ANEXO XI

Evolución de la brecha entre canon pagado y cobrado por Telemetrix



- Relación cánon pagado/superf.
- Relación cánon cobrado/superf.
- Relación cánon cobrado /superf excluido DR

ANEXO XII
ÁREA OCUPADA POR EL COMPLEJO COSTA SALGUERO (PLANCHETAS 7
Y 6 DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO)

Con formato: Izquierda: 90 pto, Derecha: 64,35 pto

