



INFORME FINAL DE AUDITORIA Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.16.11

CONCESIÓN DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO DEL PREDIO COSTA SALGUERO

Auditoria Legal y Financiera

Período 2015

Buenos Aires, Noviembre 2017

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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

Presidenta

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales

Cdra. Mariela Coletta

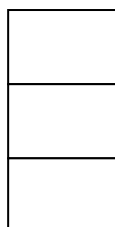
Ing. Facundo Del Gaiso

Dr. Jorge Garayalde

Lic. María Raquel Herrero

Cdor. Vicente Rodríguez

Lic. Hugo Vasques



CÓDIGO DE PROYECTO: 4.16.11

NOMBRE DEL PROYECTO: Concesión de ocupación, uso y explotación de los espacios de uso público del predio Costa Salguero

DURACIÓN DEL PROYECTO: 1º de julio de 2016 hasta el 30 de junio de 2017

PERÍODO BAJO EXÁMEN: Año 2015

EQUIPO DESIGNADO:

Director de Proyecto: Lic. Santiago Cogorno
Cdora. María Lucila Moyano

Supervisor: Lic. Alejandro Posse, Lic en Administración

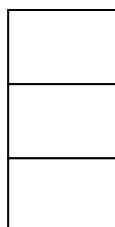
OBJETIVO

Controlar los aspectos legales y financieros del contrato, cambios y readecuaciones que hubieren sucedido, al igual que el cumplimiento de la concesionaria y los subconcesionarios con la normativa impositiva y de urbanización de la CABA.

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 01 DE NOVIEMBRE DE 2017

APROBADO POR: UNANIMIDAD

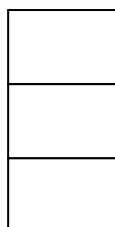
RESOLUCIÓN N°: 406/17



INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Noviembre de 2017
Código del Proyecto	4.16.11
Denominación del Proyecto	Concesión de ocupación, uso y explotación de los espacios de uso público del predio Costa Salguero
Período examinado	Año 2015
Objetivo de la auditoría	Controlar los aspectos legales y financieros del contrato, cambios y readecuaciones que hubieren sucedido, al igual que el cumplimiento de la concesionaria y los subconcesionarios con la normativa impositiva y de urbanización de la CABA.
Objeto de la auditoría	Concesión del Predio Costa Salguero.
Alcance	El alcance comprendió el examen de la concesión de uso y explotación del espacio público del predio Costa Salguero.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	La labor de auditoría se llevó a cabo desde el 1º de julio de 2016 hasta el 30 de junio de 2017
Observaciones	1.Diferencias en el canon determinado y cobrado, correspondientes al período noviembre de 2008 a octubre de 2016, en perjuicio del erario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) por un monto de Pesos trescientos cuarenta y cinco mil trescientos veinte con cuarenta centavos (\$ 345.320,40).- 2. Debilidades de la fórmula utilizada para la actualización del canon¹. 3. El monto de canon bajo análisis resultó inferior al definido en la ecuación económica financiera del contrato original. 4. Deficiencias en el Camino de Sirga 5. Improcedente reconocimiento de gastos al concesionario Telemetrix por obras realizadas sobre el Camino de Sirga por un monto de Pesos novecientos ochenta mil quinientos ochenta y siete (\$ 980.587)

¹ Según surge del informe del IF N° 4.05.14/AGCBA (período bajo examen años 2001 a 2005 que fue aprobado en noviembre de 2007), existía en aquel momento una vinculación económica entre la concesionaria Telemetrix y el subconcesionario DR S.A. (cuyos precios de venta intervienen en la fórmula de redeterminación), ya que la firma Rafoy S.A. controlaba el 99,99% de la primera y el 51% de la segunda, perteneciendo el 49% restante de esta última a Emaco S.A también integrante del mismo grupo económico.



	6. El monto señalado en la observación anterior incluyó un injustificado reconocimiento de gastos a la concesionaria Telemetrix por un importe de Pesos ciento cuatro mil ciento sesenta y cuatro con sesenta y dos (\$104.164,52).- 7. Perjuicio fiscal por demoras en la incorporación de partida al Padrón Inmobiliario y falta de gestiones de cobro tendientes a evitar la prescripción. 8. La deuda informada y reclamada por la Administración General de Ingresos Públicos al concesionario Telemetrix por ABL no comprende la totalidad de los períodos no prescriptos 9. Las habilitaciones otorgadas a subconcesionarios dentro del Predio Costa Salguero colisionan con las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano – Ley N° 449. 10. Falta de transferencia de habilitación. (Subconcesionario N° 13 – Hotel). 11. Funcionamiento de un emprendimiento comercial dentro del predio Costa Salguero con sucesivas solicitudes de habilitación que fueron rechazadas. (Subconcesionario N° 11). 12. Inconsistencias entre la información brindada por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos y el relevamiento efectuado por esta AGCBA. (Subconcesionarios / inquilinos N° 10 y 17a). La respuesta brindada por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHP) mediante Nota NO-2016-26175401 de fecha 30 de noviembre de 2016, presenta diferencias con relación al relevamiento practicado por este órgano de control el 29 de junio de 2017. Adicionalmente, conforme lo informado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos, se advierte la existencia de trámites de solicitudes de habilitación no finalizados de antigua data. (Subconcesionarios / inquilinos N° 17 y 18; y 17e). 13. Durante el período auditado (año 2015), funcionaron en el predio espacios que no contaban con habilitación ni solicitud de ella. (Subconcesionarios N° 5 y 6; 7; 12). 14. Se verificó el funcionamiento de un espacio sin habilitación otorgada, que al momento del relevamiento llevado a cabo por esta AGCBA exhibió una plancheta de habilitación apócrifa. (Subconcesionario N° 19).
Conclusión	El presente trabajo de auditoría consistió en el examen de la concesión de uso y explotación del espacio público del predio Costa Salguero, controlar los aspectos legales y financieros del contrato, cambios y readecuaciones que hubieren sucedido, al igual que el cumplimiento de la concesionaria y los subconcesionarios con la normativa impositiva y de urbanización

de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El comienzo de la concesión analizada data del año 1987 cuando el predio objeto de la misma se encontraba bajo la jurisdicción de la ex Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGPSE), quien entendió en su devenir hasta que se produjo el traspaso del predio denominado Costa Salguero y su concesión a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante la sanción de la Ley N° 25.436, promulgada el 13 de julio de 2001.

Es así como a través de los años y, como producto de la salida del régimen de convertibilidad, se produjo una distorsión en la ecuación económico financiera del contrato que redujo significativamente el valor del canon originalmente pactado entre las partes.

Luego de un prolongado período de inacción por parte de la autoridades de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2008 se llevó a cabo una negociación con el fin de adecuar a la realidad el valor del canon, y las partes suscribieron un convenio para la fijación de uno nuevo y un mecanismo para su redeterminación semestral.

Con el transcurso de los años quedó evidenciado que el acuerdo logrado resultó insuficiente para la recomposición de los términos originales del contrato. Es así como a la fecha de elaboración del presente informe (septiembre de 2017) las autoridades de la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones se encuentran abocadas a la tarea de llevar a cabo una nueva negociación que permita la obtención de un canon más razonable a los intereses de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En cuanto al camino de sirga, se ha podido constatar que el mismo no cumple, en ningún tramo de su recorrido, con lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (esto es dejar un espacio libre de un ancho mínimo de 15 metros a la vera de la extensión del río).

Este incumplimiento fue motivo de judicialización, existiendo desde el mes de agosto de 2011 una manda judicial que ordena al GCBA y a la concesionaria Telematrix S.A. a la liberación del espacio indebidamente ocupado.

Además, se realizaron algunas obras parciales tendientes a liberar los obstáculos que impedían la circulación, lo que no fue logrado plenamente, ya que en la actualidad para recorrer toda la extensión de la vera del río que bordea el complejo Costa Salguero, hay que transitar un tramo sobre un plano inclinado empedrado que forma parte de la defensa costera y resulta peligroso para quienes se animen a emprender tal recorrido, ya que podrían producirse accidentes por los que la Ciudad deberá responder.

En relación a las obras parciales que se llevaron a cabo, fueron ejecutadas por la concesionaria Telemetrix S.A, quien luego solicitó su reintegro al GCBA, el cual dispuso su reconocimiento en base a una interpretación parcial de lo recomendado por la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sin tomar los recaudos por ella indicados, configurándose así un pago incausado que incluso excedió lo solicitado por la concesionaria. A su vez, las obras ejecutadas y financiadas de este modo configuran un incumplimiento a la normativa que regula el régimen de contratación de obras públicas.

Luego del traspaso del predio dispuesto por la Ley N° 25.436, la Ciudad procedió a la incorporación del predio al padrón de ABL en el año 2006, con una excesiva demora que produjo un perjuicio fiscal.

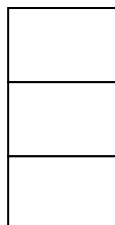
Transcurridas las instancias judiciales que han dejado firme el fallo que condena a la concesionaria al pago de ABL, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) ha dado inicio en forma parcial a las acciones de cobro de los períodos no prescriptos (años 2011 a 2016), omitiendo hacerlo hasta el presente por los períodos 2008 a 2010. De persistir esta inacción podría producirse un nuevo perjuicio fiscal.

En el desarrollo de las tareas de campo se han constatado distintos tipos de irregularidades vinculadas al cumplimiento de la normativa que regula las habilitaciones y que son particularmente abordadas en el Capítulo V del presente informe.

Como consecuencia de la doble injerencia jurisdiccional de Nación y Ciudad sumada a la falta de coordinación entre ellas, dio como resultado una variada cantidad de controversias.

En particular una de ellas, con el Subconcesionario Border's Parking S.R.L., se tradujo en una demanda judicial contra la Ciudad por la cual fue condenada por la suma de Pesos Trescientos Nueve Millones Quinientos Veintinueve Mil Ochocientos Cincuenta (\$ 309.529.850) y, en atención al estado procesal de la causa, la Procuración General ya solicitó reserva presupuestaria. Dicho importe no incluye los honorarios de letrados y síndicos que ascienden a un monto aproximado del 34% del monto indicado que la Ciudad fue condenada a pagar.

Los vaivenes sufridos a lo largo del desarrollo de la concesión, abordados en el presente informe de auditoría, llevan a la conclusión que, la citada concesión del predio Costa Salguero a la firma Telemetrix S.A. configura un perjuicio económico para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“CONCESIÓN DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN DE ESPACIOS DE USO
PÚBLICO DEL PREDIO COSTA SALGUERO”
PROYECTO N° 4.16.11

DESTINATARIO

Señor
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdor. Diego César Santilli
S / D

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Concesión del Predio Costa Salguero.

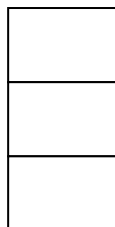
II. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución N° 161/00 AGCBA.

El alcance comprendió el examen de la concesión de uso y explotación del espacio público del predio Costa Salguero.

La labor de auditoría se llevó a cabo desde el 1° de julio de 2016 hasta el 30 de junio de 2017, habiéndose planificado los procedimientos que se detallan a continuación:

- Revisión del legajo del concesionario y documentación relevante en la Dirección General de Concesiones, dependiente del Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología.
- Obtención de información en otras dependencias del GCBA y/o en otras áreas vinculadas con el objeto auditado. (Administración Gubernamental de Ingresos Públicos – AGIP; Legislatura CABA; Dirección General de Registro de Obras y



Catastro – DGROC; Dirección General de Habilitaciones – DGHAB; Dirección General de Fiscalización y Control de Obras – DGFYCO y Procuración General de la CABA – PG).

- Revisión de causas judiciales (en forma presencial en los distintos juzgados y a través de internet), que tuvieron tramitación durante el año 2015. No se han abordado cuestiones que involucren causas judiciales que se hubieran iniciado con posterioridad a dicho año o que hayan finalizado con anterioridad al mismo excepto en los casos en que tales causas estuvieron asociadas a otras que sí tramitaron durante el año 2015.
- Análisis jurídico del contrato de concesión y de las readecuaciones que han sucedido.
- Identificación y análisis del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el concesionario.
- Circuito de los recursos financieros del canon, control de los montos ingresados y de su adecuación a lo pautado en el contrato de concesión.
- Verificación del cumplimiento de la concesionaria y de los subconcesionarios de la normativa impositiva.
- Verificación del cumplimiento de la concesionaria y de los subconcesionarios de la normativa de urbanización de la CABA.
- Inspección ocular del predio concesionado.
- Identificación de controles establecidos para el seguimiento y control de la concesión y realización de pruebas de cumplimiento sobre los mismos.

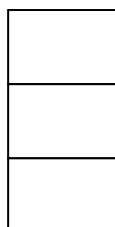
Marco normativo

En el Anexo I se reseñan las normas que conforman el marco normativo sobre el cual se desarrolló la tarea de auditoría.

III. LIMITACIONES AL ALCANCE

1. Imposibilidad de tomar vista del Expediente “EX 2002-54570-MGEYA s/ SOLICITUD DE HABILITACIÓN DE USO DEL COMPLEJO COSTA SALGUERO”.

Según informa la Dirección General de Concesiones mediante NOTA NO-2017-DGABC, esa dependencia no ha logrado localizar los antecedentes completos del



expediente requerido. No obstante acompañan Dictamen PG N° 45.523, recaído en Expediente N° 69.308/03 en fecha 5 de abril de 2006 que manifiestan fue el corolario del expediente extraviado.

2. No se pudo verificar la composición societaria de la concesionaria Telemetrix S.A. y los subconcesionarios: DR S.A., Centro Costa Salguero S.A., Hoteles del Sol S.A. y Border's Parking S.R.L. (cuyos precios de venta de servicios intervienen en la fijación del canon), debido a la falta de respuesta por parte de la Inspección General de Justicia – IGJ a nuestra Nota AGCBA N° 2445/16 recibida el 29/12/2016 que fue reclamada mediante mails enviados el 17 y 26 de abril de 2017.

Por otra parte, el 4 de julio de 2017 se solicitó, mediante Notas de esta AGCBA, a la firmas: a) Telemetrix S.A: copia de estatuto social y sus modificaciones y composición societaria al 31 de diciembre de 2015; b) a las firmas Centro Costa Salguero S.A., Hoteles del Sol S.A. y Border's Parking S.R.L: copia de estados contables, copia de estatuto social y sus modificaciones, autoridades y composición societaria al 31 de diciembre de 2015.

Asimismo, el 7 de julio se solicitó, mediante nota, a la firma DR S.A. la misma información detallada en el apartado b) del párrafo anterior, no obteniéndose respuesta de ninguna de las firmas mencionadas.

3. No se pudo tomar vista de los Expedientes N° 744476 y 774478 ambos caratulados GCBA c/ Telemetrix S.A. por Ejecución Fiscal – ABL – Pequeños Contribuyentes que tramitan por ante los Juzgados de Primera Instancia N° 20 Secretaría 39 y N° 22 Secretaría 44 respectivamente, en razón que los mismos han sido catalogados como reservados por los respectivos juzgados.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

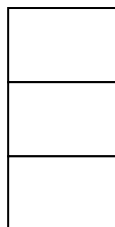
1. **Antecedentes de auditorías anteriores**

Informe Final IF N° 4.05.14/AGCBA aprobado en noviembre de 2007. El mismo comprendió un pormenorizado análisis de la concesión del predio, desde su inicio hasta el año 2005, al que se remite.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, se expone a continuación una breve síntesis del origen de la concesión.

2. **Breve reseña sobre el origen de la concesión**

Mediante Acta Acuerdo del 15 de enero de 1987, la ex Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGPSE) otorgó a la empresa Telemetrix S.A. (en adelante Telemetrix) un Permiso de Uso por el término de 10 años para la ejecución de obras civiles e instalaciones accesorias con el fin de habilitar un complejo polideportivo.



El 26 de marzo de 1987 se firmó el “Acta de Tenencia”, mediante la cual se instrumentó la entrega del predio.

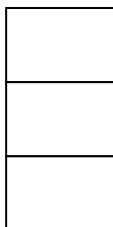
El 09 de noviembre de 1987 se firmó el Acta “Acuerdo Complementaria” introduciendo reformas al instrumento original.

Con fecha 29 de diciembre de 1988 se instrumentó un nuevo “Contrato de Permiso de Uso” por el cual las partes convinieron 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.
- Se establecía el monto del canon, ajustes posteriores y actualizaciones por el índice de Precios Mayoristas no Agropecuarios Nacionales publicado 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 dejaban sin efecto las Actas Acuerdo del 15 de enero de 1987 y 9 de noviembre de 1987.-

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

Días después, el 02 de diciembre de 1991 se dictaba la Resolución N° 232-AGP-91 aprobando el Programa General de Servicios y Explotaciones presentado por Telemetrix, declarándolo de carácter y alcance orientador, resultando susceptible de modificaciones.



El 24 de enero de 1992 se dictó la Resolución N° 025-AGP-92, haciendo lugar al pedido realizado por Telemetrix, tendiente a sustituir la figura contractual entonces vigente (permiso de uso) por la de concesión de uso.²

La Administración General de Puertos interpretó 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 1 de mayo de 1991, pudiendo ser objeto de prórroga únicamente con expreso acuerdo de las partes.

Durante los años posteriores se produjeron conflictos jurisdiccionales entre la Ciudad y el Estado Nacional que dieron origen a distintas controversias. En tal sentido mediante las Disposiciones de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de la CABA N° 639; 640; 641 y 642/DGFOC/99, el 25/06/1999 se dispuso la clausura de distintas obras que sin permiso se llevaban a cabo dentro del predio y que fueron ratificadas por Disposición N° 1779/DGFOC/99.

La concesionaria Telemetrix y otros subconcesionarios iniciaron acciones judiciales contra las clausuras, las que fueron acumuladas y finalmente resueltas en el por la Sala I de la Cámara Contencioso Administrativo Tributario Federal (expediente 025466/1999 - Telemetrix c/ AGP y otros s/ Proceso de Conocimiento) que el 11 de diciembre de 2000 resolvió: *“...hacer saber al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires que, en relación a las obras que Telemetrix haya directamente ejecutado en el Complejo Costa Salguero o que decida en él realizar en un futuro por sí o través de un concesionario de conformidad a lo que se encuentra autorizado en el marco de la concesión de uso y explotación de esas tierras que le otorga la Administración General de Puertos, no podrá prohibir, impedir, perturbar o trabar su construcción o su posterior explotación 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 Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, ello sin perjuicio del adecuado ejercicio de las restantes atribuciones que hacen a sus poderes jurisdiccionales locales, incluyendo la facultad de contralor sobre la construcción de las referidas obras...”*.

Mediante la sanción de la Ley N° 25.436, promulgada el 13 de julio de 2001, 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 Rafael J. Castillo, incluyendo los terrenos anexos ganados al Río de la Plata en virtud de los trabajos realizados, o por accesión o aluvión.

² “...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 el 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).

El artículo 3° 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 N° 230/91 y 025/92. Por ende, la Ciudad asumía, a partir de entonces, los derechos y obligaciones que ostentaba la Administración General de Puertos.

3. CANON

Evolución y forma de redeterminación:

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Uso celebrado el 29 de diciembre de 1988, el canon determinado a febrero de 1988 de Australes dieciséis mil (A 16.000.-), debía continuar reajustándose sobre la base del índice de Precios Mayoristas no Agropecuarios Nacionales que publicaba el INDEC, base 1986=100, en forma bimestral.

Con la sanción de la Ley de Convertibilidad N° 23.928, a partir del 1° de abril de 1991, fueron derogadas todas las normas legales o reglamentarias que establecían 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; quedando el canon congelado desde esa fecha en la suma de \$ 30.130,97.-

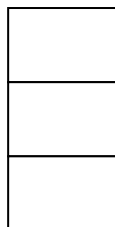
Con la sanción de la Ley N° 25.561 de Emergencia Pública y de Reforma al Régimen Cambiario sancionada el 6 de enero de 2002, no se introdujeron cambios en este aspecto, toda vez que mantenía expresamente la prohibición de toda forma de indexación de las obligaciones dinerarias.

En el año 2008 (seis años después de la salida del régimen de convertibilidad), por Expediente N° 8738/08 tramitó la readecuación del canon respecto de la concesión, cuyo importe hasta octubre de 2008 continuó en la misma suma.

El 26 de agosto de 2008, la Dirección General de Concesiones practicó un análisis económico que concluyó en el informe IF N° 2032/DGCONC/2008 mediante el cual se determinó que resultaba procedente practicar una readecuación del canon que debía abonar la concesionaria por la ocupación, uso y explotación del dominio del espacio público.

El informe revela un descenso en la participación relativa del canon abonado al GCBA por la concesionaria con relación a sus ingresos, que en particular, luego de la transferencia del predio a la CABA, disminuye desde el 14,29% en el Ejercicio concluido el 30 de junio de 2002 hasta el 7,78% en el Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2007.-

Continúa el informe diciendo: “...La inamovilidad del canon abonado por Telemetrix contrasta con la metodología que ha implementado respecto del canon en los contratos de subconcesión que suscribiera con terceros para la explotación de distintas áreas del complejo (vgr. contratos expresados en dólares estadounidenses y



con escalonamientos anuales, otros pesificados con ajuste por Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o por variación de índices de Precios elaborados por el INDEC), y se ha tornado en una evidente desproporción entre los ingresos percibidos por subconcesiones y los que recibe el erario público.

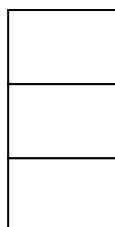
Si se analiza la variación en la cotización del dólar estadounidense desde la transferencia de la concesión al gobierno de la Ciudad de Buenos Aires hasta la fecha, el incremento alcanza al 205%. En lo que se refiere a la evolución del índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), en el mismo período el aumento llega al 246%. Por su parte, la variación del índice de Precios al Consumidor (IPC) Nivel General asciende al 134% en igual lapso. El promedio de los tres factores arroja un resultado del 195%. En ese valor debería modificarse el monto del canon mensual, que debería elevarse a \$ 88.886 mensuales.

Restaría ajustar los valores abonados desde 2002 hasta la fecha, lo que podría hacerse con variaciones semestrales hasta llegar al valor establecido en el párrafo anterior...”

Telemetrix con fecha 24 de septiembre de 2008 interpuso Recurso de Reconsideración contra los términos del mencionado informe. A tenor de las argumentaciones expuestas por la permisionaria y la documentación aportada en dicha presentación, se entendió procedente efectuar un nuevo análisis de la decisión administrativa adoptada, concluyendo que resultaría razonable, a pesar de no hallarse previsto contractualmente, hacer aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), elevando el canon mensual a la suma de \$ 65.000.- Se consideró asimismo que también sería razonable el establecimiento de mecanismos para proceder a la redeterminación anual de los cánones futuros.

Mediante Acta de Audiencia del 29 de octubre de 2008, la cual fue ratificada mediante Resolución del entonces Ministerio de Desarrollo Económico N° 571/MDE/2011, se firmó un convenio por el cual se estableció un nuevo valor del canon en la suma de \$ 65.000.-, el que sería de aplicación al período 1° de noviembre de 2008 al 30 de abril de 2009. También se acordó redeterminarlo en lo sucesivo por períodos semestrales teniendo en cuenta el porcentaje de variación promedio que experimenten los servicios que prestan las subconcesiones que seguidamente se individualizan o, eventualmente, las que en el futuro las reemplacen manteniendo idénticas prestaciones:

- a) El valor del balde de las pelotitas de Golf que establezca el subconcesionario DR S.A.
- b) El valor del metro cuadrado cubierto diario, que fije Centro Costa Salguero S.A. para el uso temporario destinado a ferias y exposiciones que se lleven a cabo en sus instalaciones.
- c) El valor del alojamiento diario en habitación base doble – a precio de mostrador - de Hoteles del Sol S.A. que se emplaza en el Complejo.



d) El valor del estacionamiento por hora que fije Border's Parking S.R.L. para automóviles en cochera cubierta.

Se convino además que, a los fines de proceder a la redeterminación semestral del canon, el concesionario se comprometía a facilitar dentro de los 7 días de la suscripción del acta la documentación que acredite sus valores vigentes al mes de octubre de 2008, los que constituirían la base de cálculo para determinar, de corresponder, el porcentaje de incremento de los semestres venideros de acuerdo a la siguiente fórmula: $Ci = SCi - 1$ dividido SCo y su resultado multiplicado por \$ 65.000.-, donde Ci : resulta el canon de los períodos semestrales posteriores al período 1° de noviembre de 2008 al 30 de abril de 2009; SCo : es el valor promedio de los cuatro servicios subconcesionados descriptos en los literales a), b), c) y d) correspondientes al mes de octubre de 2008; $SCi - 1$: es el valor promedio de los cuatro servicios descriptos en los literales citados correspondientes al mes anterior a cada período semestral subsiguiente.

A fin de verificar la corrección del canon ingresado en el ejercicio 2015 bajo análisis, fue necesario efectuar el control de la aplicación del convenio de redeterminación desde su inicio, habiéndose detectado las diferencias que se exponen en el siguiente cuadro:

CONTROL DE REDETERMINACIÓN DE CANON							
FECHA	DISP N°	VIGENCIA	IMPORTE DISP	IMPORTE s /AGC	DIF	MESES	
29/10/08	Acta	01/11/08 - 30/04/09	65.000,00	65.000,00	0,00	6	0,00
27/05/09	463/09	01/05/09 - 31/10/09	68.298,00	65.151,73	-3.146,27	6	-18.877,62
17/05/10	536/10	01/11/09 - 30/04/10	72.381,00	74.422,36	2.041,36	6	12.248,16
01/06/10	542/10	01/05/10 - 31/10/10	79.852,00	82.122,97	2.270,97	6	13.625,82
26/10/10	584/10	01/11/10 - 30/04/11	85.574,56	89.847,77	4.273,21	6	25.639,26
02/05/11	633/11	01/05/11 - 31/10/11	99.327,61	99.285,52	-42,09	6	-252,54
26/10/11	690/11	01/11/11 - 30/04/12	112.062,55	110.781,46	-1.281,09	6	-7.686,54
09/05/12	35/12	01/05/12 - 31/10/12	118.547,98	115.849,97	-2.698,01	6	-16.188,06
05/11/12	84/12	01/11/12 - 30/04/13	136.957,95	130.879,57	-6.078,38	6	-36.470,28
03/05/13	29/13	01/05/13 - 31/10/13	154.461,47	148.725,98	-5.735,49	6	-34.412,94
02/10/13	88/13	01/11/13 - 30/04/14	166.652,72	163.988,67	-2.664,05	6	-15.984,30
30/04/14	36/14	01/05/14 - 31/10/14	197.832,97	206.522,33	8.689,36	6	52.136,16
25/10/14	88/14	01/11/14 - 30/04/15	212.162,57	215.764,38	3.601,81	6	21.610,86
08/05/15	43/15	01/05/15 - 31/10/15	263.576,41	265.831,53	2.255,12	6	13.530,72
29/10/15	120/15	01/11/15 - 30/04/16	280.654,79	315.236,81	34.582,02	6	207.492,12
14/04/16	28/16	01/05/16 - 31/10/16	331.148,87	352.633,80	21.484,93	6	128.909,58
				DIFERENCIA EN PERJUICIO DE LA CABA			345.320,40

En el Anexo II – Verificación del Canon - se detallan los cálculos efectuados por este órgano de control.

Según surge de los Estados Contables presentados por Telemetrix a la Dirección General de Concesiones, la participación del canon respecto de los ingresos tuvo la siguiente evolución:

Concepto/año	2013	2014	2015
Ingresos Telemetrix	\$12.167.689,93	\$14.267.494,61	\$20.000.336,28
Canon	\$1.604.862,56	\$2.013.428,14	\$1.691.396,04
% Canon s/ Ingresos	13,19%	14,11%	8,46%

Considerando la extensión total del predio de 185.515 m2, los ingresos por m2 de la Concesionaria respecto del canon presentaron la siguiente evolución:

Concepto/año	2013	2014	2015
Ingresos Telemetrix / m2	\$65,59	\$76,91	\$107,81
Canon / m2	\$8,65	\$10,85	\$9,12
% Ingresos / Canon m2	758,18%	708,62%	1182,48%

En el anexo V – Canon de Subconcesionarios – se incluye el detalle del canon que abona cada uno de los subconcesionarios que nos fuera informado por la Dirección General de Concesiones (DGCONC).

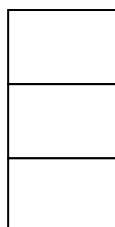
Los ingresos por metro cuadrado fueron 7,58 veces superiores al canon abonado para el año 2013, 7,08 veces para el año 2014 y 11,82 veces para el año 2015.

4. CAMINO DE SIRGA

El primero de septiembre de 2009 el entonces Diputado de la CABA, Facundo Di Filippo, realizó una presentación judicial referida a distintos aspectos del desenvolvimiento de la Concesión del denominado predio Costa Salguero, entre ellos la situación del camino de sirga que bordea el predio. Se cuestionó que el camino se encontraba interrumpido por vallados, rejas y otros obstáculos que impedían su libre tránsito.

Durante el desarrollo de la causa judicial se adoptaron medidas que ordenaron al GCBA y a la Firma Telemetrix la realización de obras tendientes a la liberación del camino, y a asegurar su transitabilidad a todos los ciudadanos.

En el presente informe se analizaron dos aspectos referidos al camino de sirga: por un lado obras a realizar para cumplir con la manda judicial y por otro el financiamiento de las obras realizadas.

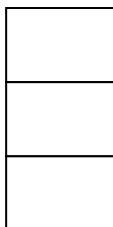


a. OBRAS A REALIZAR

En los autos caratulados “Facundo Di Filippo y otros c/ GCBA y Otros s/Amparo” (Expediente N° 34.874/0), en trámite por ante el Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 2 Secretaría N° 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en fecha 24 de agosto de 2011 se resolvió: “...1º.- HACER LUGAR A LA MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA, y previa caución juratoria, ordenar al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a la demandada TELEMETRIX la realización de las obras de remoción del vallado que rodea al predio motivo de autos, estableciendo un camino de libre acceso, de quince (15) metros con salida a la calle por ambos lados y continuo a lo largo de todo el predio, en los términos y condiciones referidas en el considerando IV, en el término de sesenta (60) días, debiendo presentar al tribunal, los planos pertinentes en el término de diez (10) días.- 2º ACLARAR que el deslinde de responsabilidades o distribución de costos entre las codemandadas referidas ut supra, y las subconcesionarias del Golf Club y los Salones “Puerto Salguero” y “Club Caix”, en su caso, deberá realizarse por la vía correspondiente, pesando la obligación impuesta en el presente sobre las primeras referidas por igual, y sobre las titulares de las instalaciones en cuestión, cada una por la parte que pudiera corresponderle...”.

Por su parte, el mencionado considerando IV sostiene: “...En estas condiciones, verificados los requisitos para el dictado de la medida cautelar, y evaluando las manifestaciones de las partes, entiendo que, el ofrecimiento de la demandada G.C.B.A resulta razonable de cumplirse con las precisiones que he de realizar. A fin del restablecimiento de los derechos cercenados, en esta instancia, resultará suficiente el restablecimiento de un camino de quince (15) metros bordeando todo el predio y dotándolo de continuidad desde la Avenida Costanera por ambos extremos. Respecto del camino que se extiende naturalmente a lo largo de todo el predio en un ancho de cinco (5) metros, (interrumpido a la altura de los locales “Puerto Salguero” y “Club Caix”), la demandada deberá proceder al retiro o corrimiento de los vallados o cercos colocados sobre el borde de la ribera, y su reinstalación a una distancia que permita habilitar un camino de cinco metros como mínimo, ganando este terreno y evitando la interrupción del paso, para lograr su continuidad y circulación libre con el camino que se reanuda a la altura del Golf Club. En el tramo del arroyo “Ugarteche” (lindante con el Golf Club) deberán retirarse los vallados y reja colocados directamente sobre la ribera del mismo, recolocándose hacia adentro en un metraje que garantice la continuidad del camino, de por lo menos cinco (5) metros. Ello de forma tal que se pueda ingresar y egresar desde la avenida costanera por ambos extremos sin interrupciones. Respecto de los restantes diez (10 metros), atendiendo a razones de celeridad y costos, la demandada podrá definir en qué partes gana lugar en tierra firme, y en qué zonas opta por realizar alguna construcción aterrazada que permita obtener el ancho total dispuesto en los presentes. La zona liberada y el camino total de quince metros cuya rehabilitación se ordena en los presentes deberá encontrarse reacondicionado, señalizado y con las condiciones de seguridad adecuadas para ser transitado...”.

El 14 de febrero de 2012, en el expediente N° 34874/7, la Sala I de la Cámara de Apelaciones del fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la CABA abocada al



tratamiento de los recursos de apelación interpuestos por las codemandadas Telemetrix S.A., el GCBA y DR S.A. *“...RESUELVE: 1) Rechazar los recursos de apelación de fs. 1/6, 7/16 y 17/22 y, en consecuencia, confirmar la resolución apelada. 2) Imponer las costas a la vencida...”*.

Posteriormente, el 14 de octubre de 2012, se produjo un nuevo pronunciamiento por parte juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 2 Secretaría N° 4 cuyas partes relevantes se transcriben a continuación:

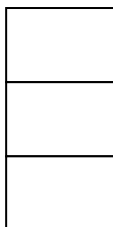
“...A fs. 2741/2743 la parte actora denuncia el incumplimiento de la medida cautelar dictada en autos. Detalla que: 1) no se han presentado los planos correspondientes a las obras, 2) no se ha restablecido el camino público de 15 metros sobre el margen del Río de la Plata, 3) no se han liberado las vallas que se emplazan en el extremo del predio correspondiente al arroyo Ugarteche y 4) el camino no ha sido reacondicionado, ni adecuadamente señalizado, ni se encuentra en condiciones de seguridad necesarias para ser transitado...”; por lo que solicita se intime a las demandadas a acatar en forma urgente los términos de la cautelar concedida y la aplicación de sanciones conminatorias por cada día de retraso.

En atención a lo manifestado por el GCBA, las constancias de autos y el tiempo transcurrido desde la expiración del plazo concedido a foja 2650, intímase a los codemandados para que en el plazo de diez (10) días acompañen los planos requeridos y acrediten el estado de avance de las obras ordenadas en la resolución cautelar de fs. 2582/2584, bajo apercibimiento de imponer astreintes de conformidad con lo dispuesto por el art. 30 del CCyT en cabeza de la empresa TELEMETRIX SA y, en el caso del GCBA en cabeza del ministro de Ambiente y Espacio Público Diego Santilli. ASI SE RESUELVE. Notifíquese por cédula con habilitación de días y horas inhábiles y con carácter urgente y al señor Ministro en forma personal...”.

El 10 de junio de 2014 la citada Sala I puesta a considerar el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el GCBA contra la sentencia dictada a fs. 105/19 que confirmó la medida cautelar dispuesta el 24 de agosto de 2011 en los autos principales *“....RESUELVE: Declarar inadmisibile el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la demandada, con costas...”*.

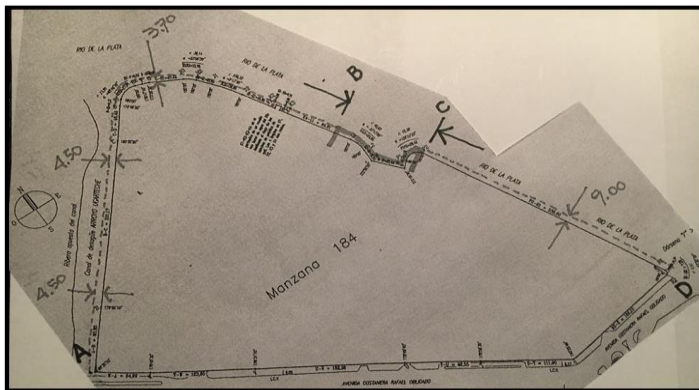
En el mes de octubre de 2014 las actuaciones “DI FILIPPO FACUNDO MARTIN Y OTROS CONTRA GCBA SOBRE OTROS PORCESOS INDCIDENTALES”, Expediente N° 34874/7 fueron remitidas al Tribunal Superior de Justicia, dejándose constancia que las mismas fueron solicitadas en el marco de los autos “GCBA S/QUEJA POR RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD DENEGADO EN DI FILIPPO FACUNDO MARTIN Y OTROS CONTRA GCBA SOBRE OTROS PORCESOS INDCIDENTALES” Expediente N° 11108/14.

Durante el desarrollo de las tareas de campo se efectuaron dos recorridos del camino. El primero tuvo lugar al inicio de las tareas de campo el 22 de septiembre de 2016, dentro del marco de la visita al predio de carácter institucional. En este primer recorrido pudo ya constatarse con carácter preliminar que el camino de sirga se



encuentra interrumpido a la altura de la disco Club Caix y Puerto Salguero S.A., lo que impide su recorrido en forma continua de un extremo al otro de la Avda. Costanera.

El 24 de octubre de 2016 se realizó un segundo recorrido, que se describe a continuación:



Se inició el recorrido ingresando por la Av. Rafael Obligado (A) bordeando el canal de desagüe arroyo Ugarteche. En ese primer tramo se verificó que el ancho es de 4,50 metros aproximadamente. En la curva hacia el Río de la Plata se tomó otra medición, la que arrojó un ancho de 3,70 m aproximadamente a la altura del Golf Club, donde se llevaron a cabo las obras de corrimiento del

cerco perimetral. Al llegar a la altura de Club Caix (B), se constató que el camino se encuentra interrumpido hasta la finalización del local Puerto Salguero (tramo B – C). Allí sólo es posible el paso sobre la defensa costera, en un plano inclinado hacia el río sobre el premoldeado articulado de dicha defensa, que lo torna intransitable y peligroso para la seguridad de los visitantes. En el último tramo del recorrido, luego de la interrupción (C), sobre el denominado paseo costero hasta la salida nuevamente a la Av. Rafael Obligado (D), se observó el mayor ancho del camino con una medida promedio de 9 metros aproximadamente. (En el Anexo V se adjuntan muestras fotográficas tomadas durante el recorrido realizado).

Resulta oportuno señalar que el actual Código Civil y Comercial dispone: ARTÍCULO 1974.- Camino de Sirga. "...El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad. Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo..."

b. FINANCIAMIENTO DE LAS OBRAS EJECUTADAS

b.1. Reconocimiento de Gastos Efectuados

EL 06 de mayo de 2013 la concesionaria Telemetrix presenta nota ante la Dirección General de Concesiones, en la que solicita el reintegro de los montos invertidos en la realización de las obras por ella realizadas sobre el camino de sirga. Para ello manifiesta: "...Tales obras fueron realizadas y abonadas, en su totalidad, por TELEMETRIX S.A.; en consecuencia, y tal como fuera oportunamente acordado, vengo a solicitarle se arbitren las medidas necesarias para que se reintegren a nuestra empresa las sumas de dinero que se destinaron a la realización de las obras antes

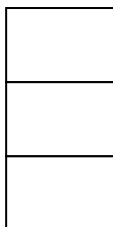
aludidas, cuyo monto asciende a la suma de un millón sesenta mil cuatrocientos setenta y un pesos con diecinueve centavos (\$ 1.060.471,19), cantidad que lleva incluido el I.V.A.; acompaño a la presente el presupuesto de las obras, y la documentación que acredita los pagos efectuados por TELEMETRIX S.A.-

Solicito que se nos reconozca el monto expresado y que el mismo nos sea devuelto a través de la reducción del cincuenta por ciento (50%) del canon que la empresa abone mensualmente al GCBA por la concesión del predio, hasta tanto se complete la devolución de la totalidad de la suma indicada...”.

Posteriormente, el 4 de octubre de 2013 Telemetrix reitera su pedido.

El pedido efectuado por la concesionaria fue incorporado al Expediente. N° 8738/2009; y luego de distintas tramitaciones es girado en consulta a la Procuración General de la CABA, quien en fecha 10 de marzo de 2014 se expide manifestando: “...I. ANTECEDENTES. A fojas 893/895, la Dirección General de Regeneración Urbana indica que el valor total de la obra arroja un total de \$ 980.587 sin IVA, acompañando un análisis comparativo de precios a octubre de 2013. IV. OBSERVACIONES. A fin de determinar el alcance y cuantía del reclamo impetrado, con carácter previo al reconocimiento y pago de las sumas reclamadas por la firma TELEMETRIX S.A., la Administración Activa, mediante las áreas técnicas que correspondan deberá verificar que las tareas llevadas a cabo por la concesionaria o mandadas a ejecutar por esta, son las efectivamente comprometidas ante el juzgado interviniente **y que las mismas no se encuentran comprendidas entre las obligaciones asumidas y en cabeza de la concesionaria**, en el marco de la Concesión de Uso denominada “Predio Costa Salguero”. Tales informes técnicos deberán ser incorporados a las actuaciones y contar con la conformidad de las áreas controlantes de la concesión. V. CONCLUSIÓN. Con sustento en las consideraciones precedentemente vertidas, en el marco de las observaciones indicadas precedentemente, y toda vez que se ha ordenado judicialmente a la Ciudad de Buenos Aires y a la firma TELEMETRIX S.A. realizar las obras del motivo, entiendo que, con el alcance y límite señalado más arriba corresponde hacer efectivo el reconocimiento y pago a favor de la firma TELEMETRIX S.A., cuyo monto deberá ser determinado por las áreas técnicas con competencia en la materia...”.

Mediante nota N° NO-2014-08510017-DGRU del 11 de julio de 2014 dirigida a la Dirección General de Concesiones, la Dirección General de Regeneración Urbana, dependiente del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, manifiesta: “...Se deja constancia que dichas tareas coinciden con las contempladas en el proyecto obrante en el expediente administrativo n° 8738/2009, en el que se expidiera la Procuración General mediante IF-2014-03284286-PGAAPYF, según el cual corresponde hacer efectivo el reconocimiento a favor de la concesionaria. Por su parte, tal como se desprende del informe supra referido y que fuera acompañado por Ud., se adjunta material fotográfico a fin de que la Dirección General a su cargo cuente con los medios suficientes para poder cumplir con la carga impuesta por la Procuración General en el Ap. IV “Observaciones” del mentado informe...”.

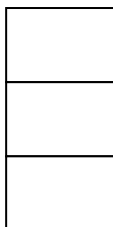


El 18 de julio de 2014 el área de análisis económico de la Dirección General de Concesiones produjo el IF-2014-08822922-DGCONC en el que informa a dicha Dirección General que: *“...De acuerdo con lo solicitado por el concesionario TELEMETRIX S.A., corresponde compensarle las inversiones realizadas por un monto total de \$ 980.587 mediante una reducción del 50% del canon...”*.

En ese estado de situación, el 31 de octubre de 2014 se suscribe un “ACTA DE AUDIENCIA” (Registrada en la Escribanía General de Gobierno bajo el N° 16426 el 18/11/04), entre la firma Telemetrix representada por su presidente y el GCBA representado por el Director General de Concesiones en la que se estableció: *“...2) Que la firma Telemetrix S.A. solicitó el reconocimiento y pago de la suma de un millón sesenta mil cuatrocientos setenta y un pesos con 19/100 (\$1.060.471,19), respecto de las obras ejecutadas en el marco de la medida cautelar mencionada supra.....4) Que llamada a intervenir la Dirección General de Regeneración Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano, procedió a practicar análisis comparativo y de precios, determinando que el valor total de la obra ascendía a la suma de pesos novecientos ochenta mil quinientos ochenta y siete (\$980.587), neto de IVA, practicando un relevamiento ocular que constató su ejecución.....6) Que las obras ejecutadas por la concesionaria resultan coincidentes con las obras comprometidas en el proyecto presentado conjuntamente por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la firma Telemetrix S.A., y no resultando los trabajos ejecutados por la concesionaria obligaciones previstas expresamente en el plexo normativo que rige la concesión, es que corresponde hacer lugar al reconocimiento y compensación a favor de la firma Telemetrix S.A. de la suma de pesos novecientos ochenta mil quinientos ochenta y siete (\$980.587), neto de IVA, mediante una reducción del 50% del canon actualmente vigente. Por lo tanto se debe reducir dicho canon.....sujeto a los reajustes resultado de la metodología de redeterminación prevista en el Acta Audiencia de fecha 29/10/08 aprobada por Resolución N° 571/MDE/11 y hasta completar el monto a compensar. 8) En atención a los términos del Decreto N° 2116/01 el presente acuerdo se elevará para su ratificación por parte del Sr. Ministro de Desarrollo Económico...”*.

El 5 de diciembre de 2014, mediante RESOL-2014-864-MDEGC, el Ministerio de Desarrollo Económico ratificó el Acta de Audiencia más arriba mencionada. Para ello, en uno de los considerandos de dicho acto administrativo sostiene: *“...Que en el marco de la medida cautelar dispuesta en los autos caratulados Facundo Di Filippo y otros c/ GCBA y Otros s/Amparo”, Expediente 34.874/0, en trámite por ante el juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 2, Secretaría N° 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la concesionaria Telemetrix S.A. ha ejecutado obras adicionales a las comprometidas en la concesión...”*.

Como puede apreciarse de lo anteriormente señalado, la argumentación del GCBA para el reconocimiento efectuado ha sido que las obras realizadas no formaban parte de las obligaciones contractuales asumidas por la firma Telemetrix. Ello se desprende tanto de Acta de Audiencia como de la citada Resolución que la ratifica.



Sin embargo la Procuración ha señalado que en forma previa al reconocimiento de gastos, la Administración debía verificar que las obras realizadas no formaran parte de las obligaciones asumidas y en cabeza de la concesionaria.

En lo concerniente a las obligaciones asumidas el contrato de concesión en su cláusula sexta apartado c) dispone: *"...Todas las obras que se realicen deberán ajustarse a las normas del Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. La conservación y mantenimiento de las mismas correrá por cuenta y cargo de LA PERMISIONARIA..."*.

En cuanto a las obligaciones en cabeza de la concesionaria nos remitimos a lo dispuesto por el artículo 1974 del Código Civil y Comercial de la Nación más arriba transcrito.

b.2. Compensación

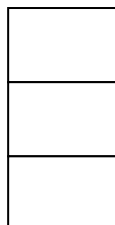
Como ya se señaló en el punto anterior, Telemetrix solicitó el reintegro de gastos efectuados por la suma de pesos un millón sesenta mil cuatrocientos setenta y un pesos con diecinueve centavos (\$ 1.060.471,19), incluido el I.V.A., adjuntando para ello copia de la Factura N° 0001 – 00001062 de fecha 12 de marzo de 2013 de la firma EMACO S.A. emitida a su favor. Vale decir entonces, que la mencionada factura se compone de un monto neto de Pesos ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos veintidós con 48/100 (\$876.422,48) y un monto de I.V.A. de Pesos ciento ochenta y cuatro mil cuarenta y ocho con 72/100 (\$184.048,72) que constituye un crédito fiscal a favor de la firma Telemetrix y por lo tanto no debía ser compensado.

Por su parte la Dirección General de Regeneración Urbana practicó un análisis comparativo y de precios, determinando que el valor total de la obra ascendía a la suma de pesos novecientos ochenta mil quinientos ochenta y siete (\$ 980.587), neto de IVA, siendo este el monto en definitiva reconocido a favor de Telemetrix. Por consiguiente el GCBA efectuó un "reconocimiento de gastos en exceso" que no fue solicitado ni documentado por la concesionaria por la suma de Pesos ciento cuatro mil ciento sesenta y cuatro con 52/100 (\$104.164,52).-

Adicionalmente, según surge del IF N° 4.05.14/AGCBA, la firma Emaco S.A. pertenecía en aquel momento a la firma Rafoy S.A. en un 80% y a la firma Telemetrix en un 20%. A su vez Telemetrix pertenecía en un 99,99% a la firma Rafoy S.A. quién de este modo era controlante de las otras dos.

5. ABL

Como ya se indicó, La Ley N° 24.536, promulgada el 13 de julio de 2001, dispuso el traspaso del predio Costa Salguero al GCBA. Consecuentemente, el 27 de diciembre de 2001 se sanciona el Decreto N° 2116/GCABA/01 mediante el cual el Jefe de Gobierno encomendó a la Subsecretaría de Escribanía General junto a la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, la toma de posesión formal del inmueble, su



notificación al concesionario y los actos de administración que le corresponden de la parcela de terreno conocida como Costa Salguero. El artículo 3° dispuso la mensura de las parcelas, su nomenclatura catastral y la transferencia del dominio a favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

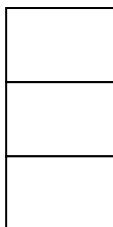
Por su parte la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) asignó al predio la Partida N° 0448447-02 que se titularizó a principios del año 2003 (el 11 de marzo de 2003 según IF-2016-25685975-DGR y el 1° de enero de 2003 según IF-2016-24409099-DGR), como consecuencia de la escrituración del inmueble a favor del GCBA. No obstante su incorporación al Padrón Inmobiliario se produjo el 1° de enero de 2007 (IF-2016-25685975-DGR).

Asimismo, la AGIP mediante IF-2016-27458324-DGR, informa que la Partida N° 0448447-02 perteneciente al predio Costa Salguero fue dada de alta con fecha 3 de agosto de 2006, con retroactividad al 1° de agosto de 2002, en el Sistema Integral de Diferencias de Avalúo, no existiendo registro de pagos efectuados por dicho período (1° de agosto de 2002 a 31 de diciembre de 2006) por ser años prescriptos.

No obstante lo antes señalado, las primeras boletas que la AGIP envía para su cobro al concesionario Telemetrix, son las correspondientes a las cuotas 5 y 6 del año 2007. Contra estas liquidaciones la concesionaria inicia un reclamo por la vía administrativa por entender que del Código Fiscal no surge que sea contribuyente del ABL reclamado, sin invocar ninguna exención. Dicho reclamo se agota con el dictado de la Resolución N° 4208-MHGC-2008 del 23 de diciembre de 2008, mediante la cual se desestimó el recurso jerárquico interpuesto por la concesionaria contra el Informe N° 626-DGConc-08, por el cual se la obligó al pago de los gravámenes que recaen sobre el bien cuya concesión detenta. Este informe dispuso notificar a Telemetrix que debía realizar los pagos correspondientes, por resultar sujeto pasivo de los gravámenes inmobiliarios del predio concesionado. Concretamente, se le reclamaban los períodos 5 y 6 del año 2007 cuyos vencimientos operaban el 17 de septiembre de 2007 y el 16 de noviembre de 2007 respectivamente.

Agotada la vía administrativa, el 24 de junio de 2006 Telemetrix inicia acciones judiciales mediante EXPTE N° 34261/0, que tramita en el Juzgado de primera instancia en lo CAyT N°1 Secretaría N° 2 en los autos caratulados “TELEMETRIX SA c/GCBA s/IMPUGNACION ACTOS ADMINISTRATIVOS”. La actora promueve demanda contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de que se revoque la Resolución N° 4208-MHGC-2008 ya mencionada. Solicita a su vez el dictado de una medida cautelar en que se ordene la suspensión del pago del gravamen, por los períodos reclamados y los sucesivos, en las resoluciones traídas en apelación. Frente a esa solicitud, el tribunal dispuso hacer saber a la demandada que en autos se impugnan los actos administrativos originados con los Registros N° 626-DGConc-08 y sus anexos, por lo que todo trámite referido a este tributo queda subordinado a lo que se resuelva en el presente proceso.

El 24 de mayo de 2012 el tribunal dicta el siguiente FALLO: “...No hacer lugar a la demanda promovida por la empresa Telemetrix S.A. contra el GCABA. Imponer las costas del proceso a la parte actora. ...”.



En el punto VIII.1. de los considerandos del fallo el tribunal afirma: “...las empresas que poseen concesiones del Estado Nacional no están exentas de pagar el tributo. De esta forma, la actora pretende no abonar beneficios que recibe en forma indirecta. Es una conducta que parece merecer, como mínimo, reproche ético, e incluso acercarse a la figura del enriquecimiento ilícito. ...”.

Apelada que fuera la sentencia de primera instancia, en fecha 26 de marzo de 2014, se reúnen en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se RESUELVE: ...” i) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de agravios..... iii) imponer las costas de esta instancia a la actora vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota. ...”.

Posteriormente, el 5 de septiembre de 2014 la misma Sala III RESUELVE: “... Declarar inadmisibile el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la actora, con costas (artículo 62 CCAT). ...”.

Finalmente, el 25 de septiembre de 2014 Telemetrix se presenta en queja por recurso de inconstitucionalidad denegado ante el Tribunal Superior de Justicia, encontrándose los autos al acuerdo del Tribunal desde el 21 de marzo de 2016.-

En su respuesta de fecha 14 de noviembre de 2016 la Procuración General manifiesta:...”Toda vez que el recurso de queja no es suspensivo, se comunicó a la AGIP la sentencia favorable por PV-2014-04976862-DGARYRF vinculada al E.E. N° 2014-4759558-DGATYRF, advirtiendo a todo evento que la sentencia era definitiva más no se hallaba firme...”.

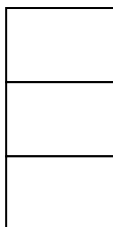
6. HABILITACION

Conforme se señalara en el IF N° 4.05.14/AGCBA el predio Costa Salguero se encuentra emplazado dentro de distritos catalogados como Urbanización Parque (UP) y Urbanización Futura (UF).

Los distritos UF corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones. 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 corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público. Las disposiciones particulares establecen que en estos distritos el GCBA puede autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

En aquella oportunidad la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires recomendó la presentación de un proyecto de Ley a fin de regularizar esta situación o en su defecto la adecuación del predio a la normativa vigente.

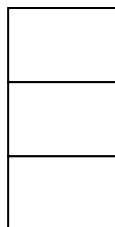


A su vez, en el informe mencionado se hace referencia al inicio en el año 2002 del Expediente N° 54.570/02 con la solicitud del concesionario de obtener un acto administrativo que disponga la habilitación del predio, bajo el entendimiento que la habilitación del uso del complejo estaría implícita por el carácter del contrato. Dicha solicitud dio origen a dos posiciones controvertidas, por un lado la entonces Dirección General de Concesiones y Privatizaciones quien sostenía que Telemetrix no requería otra autorización para funcionar que la que deviene de su condición de permisionario, haciéndose necesaria la emisión del acto administrativo que así lo establezca y por el otro la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística quien se expidió 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 (teniendo en cuenta su proximidad al Aeroparque Metropolitano). Esta postura fue impugnada por Telemetrix el 24 de marzo de 2003, quien alegaba que las restricciones carecían de sustento legal. A fin de zanjar la controversia planteada el expediente fue elevado en consulta a la Procuración General el 18 de abril de 2005.

El 5 de abril de 2006 la Procuración General emitió el Dictamen PG N°045523/06 en el que expresa: “...*En virtud de la situación expuesta, y en razón de que no resulta viable considerar la habilitación del complejo en su conjunto, por no estar así previsto en la legislación vigente, entiendo que deberá analizarse la situación particular de cada uno de los subconcesionarios del predio, a la luz de los informes que sobre cada uno de ellos proporcione el organismo del Gobierno de la Ciudad con competencia en la materia de concesiones, esto es, la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones, expidiéndose acerca de las actividades que se hayan autorizado en cada caso particular, de conformidad a las previsiones del Programa General de Servicios y Explotaciones, y de acuerdo a los contratos celebrados con la empresa Telemetrix S.A., con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 25.436 y el Decreto N° 2116/GCBA/2001...*”.

Continúa la Procuración: “...*En esa dirección, corresponde que cada uno de los subconcesionarios del predio del motivo solicite, en caso de no haberlo hecho hasta ahora, la habilitación del local comercial que explota, resultando atribución y facultad del organismo del Gobierno de la Ciudad con competencia en la materia, determinar, - en atención a las consideraciones efectuadas a la largo del presente análisis-, la procedencia de otorgarla, de encontrarse reunidos los requisitos reglamentarios exigidos por la normativa en vigencia...*”.

Posteriormente, el 3 de julio de 2007, la Dirección General de Concesiones emite el Informe N° 1190/DGCONC/07 en el que manifiesta el criterio que aplicará en lo sucesivo con relación a la problemática de habilitaciones, tanto para los subconcesionarios existentes a la fecha, con así también para la aceptación por parte de la Administración de nuevos subconcesionarios, ya sea en construcciones existentes o a realizarse.



Expresa que la DGCONC dará, en caso de corresponder, la intervención oportuna a las jurisdicciones pertinentes del Poder Ejecutivo para que se expidan en cuanto a la viabilidad de los proyectos que se presenten, teniendo como marco normativo: la Ley N° 25.436, las Resoluciones AGP-SE N° 230/91 y AGP-SE N° 025/92 y el contrato suscripto con fecha 29 de diciembre de /12/1988 entre Telemetrix y la Administración General de Puertos (AGP), además del marco impuesto por el Programa General de Servicios y Explotaciones, todo ello con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 25.436 y el Decreto N° 2116-GCBA/01.

En los años transcurridos desde entonces, se fueron otorgando habilitaciones a distintos subconcesionarios. A título de ejemplo se menciona la otorgada al subconcesionario Cordasco Motos Costanera S.R.L. por Disposición N° 2016-11852-DGHP mediante la cual se habilita el local bajo el rubro “Comercio Minorista de Repuestos y Accesorios para Automotores”; en la que se hace mención a que se trata de un distrito de zonificación UP y a que el emplazamiento fue autorizado por Disposición N° 2013-1853-DGIUR.

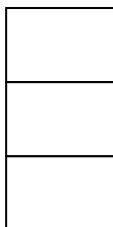
A fin de establecer la situación de los distintos subconcesionarios respecto de la habilitación, se solicitó información a la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHP) y se practicó un relevamiento en el predio Costa Salguero el día 29 de junio de 2017. (Ver anexo IV).

7. RECLAMO DEL SUBCONCESIONARIO BORDER’S PARKING SRL

En el año 2001, mediante Expediente N° 22801/2001 Border’s Parking SRL c/EN-AGP-Ley 25436 s/Proceso de Conocimiento que tramitó ante el Juzgado Contencioso Administrativo Federal N° 1, la demandante plantea la existencia de un estado de incertidumbre respecto del dominio y jurisdicción del Complejo Costa Salguero, entre las codemandadas AGP y CABA luego del dictado de la Ley N° 25.436, por lo cual promueve una acción declarativa de certeza.

Al respecto señala que celebró con el concesionario Telemetrix un acuerdo denominado contrato de concesión de uso y explotación, con vencimiento el 30 de abril de 2021, para la construcción y explotación de playas de estacionamiento vehicular y de un conjunto edilicio constituido por playas de estacionamiento, locales comerciales depósitos y oficinas (denominado “E3”). Aduce que los daños por cuyo resarcimiento reclama se habrían comenzado a producir el 29 de julio de 1999 con la clausura del complejo “E3” y la intimación a su demolición por haberse omitido obtener el permiso de obra correspondiente con arreglo a lo establecido en el artículo N° 2.1.1.1 del Código de Edificación, autorización que, según dice, devenía de imposible otorgamiento en razón de no encontrarse zonificada la parcela de terreno del Complejo Costa Salguero.

Sostiene que al haberse acordado un convenio de concesión de uso entre Telemetrix y AGP, con sujeción a las reglas del Código de Edificación de la entonces

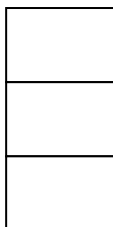


Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y habiendo sido sometidos los planos a la aprobación de la AGP, la actuación del GCBA deviene ilegítima. Denuncia también la ilegalidad la de Resolución N° 1419-ASHyF/01 y de la Disposición N° 121-DGCyP/01 reglamentarias de la Ley N° 25.436 y solicita los daños y perjuicios irrogados.

Entre los considerandos del fallo de los presentes autos ocurrido el 20 de octubre de 2014 se señala: *“...en su alegato la parte actora reconoce que obtuvo la habilitación de las autoridades locales y pudo iniciar su actividad comercial, por lo que la cuestión carece de actualidad. La ley 25.436 no vino a esclarecer ninguna situación de incertidumbre preexistente, la jurisdicción sobre el predio era compartida por el Estado Nacional (AGP) y la Ciudad de Buenos Aires aun antes de su entrada en vigencia. En principio, las normas impugnadas no se presentan ilegítimas para la época en que fueron dictadas, de modo que la demandante debió demostrar efectivamente cómo o de qué forma se habría concretado mediante ellas la violación que aduce a las condiciones de la transferencia de dominio; esfuerzo que no ha realizado en la causa. Siendo ello así, deben ser desestimadas tanto la declaración solicitada, como la impugnación de la actividad administrativa desplegada por la ciudad y correlativamente, la pretensión de daños y perjuicios, y no es imputable a esta codemandada ningún acto o actividad que pueda ser reputado de ilícito o ilegítimo. Tampoco puede prosperar la acción dirigida contra la AGP. Fallo: Por lo tanto, se rechaza la demanda entablada en estos autos por Border's Parking SRL contra la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Estado Nacional (Administración General de Puertos SE)...”*

Apelada que fuera la sentencia de primera instancia, el 6 de octubre de 2016 la Sala III del Fuero Contencioso Administrativo Federal ha considerado entre otros argumentos que: *“...el accionar del GCBA es pasible de ser reputado ilegítimo, al arrogarse facultades y atribuciones que eran legítimamente ejercidas por el Estado Nacional, que a través de la Administración General de Puertos otorgaba la habilitación de las obras a ejecutarse en Costa Salguero, con sujeción a las reglas del Código de Edificación de la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, tal como lo preveía la cláusula 6.C del “Contrato de Permiso de Uso”, de fecha 29/12/88, máxime si se pondera que no se ha siquiera demostrado que las construcciones de la aquí actora lo infringieran en algún modo...”*. El tribunal hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta, condenando al GCBA a pagar la suma de \$ 52.500.000.- en concepto de lucro cesante y daño emergente, con más intereses a tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina desde el 27 de julio de 1999, más honorarios de letrados y peritos que en conjunto ascienden al 41,35 % del monto resultante de la liquidación.

A fojas 1661 del expediente, la Procuración General de la CABA solicita la Oficina General de Presupuesto (OGEPU) del Ministerio de Hacienda del GCBA una previsión presupuestaria por Pesos trescientos nueve millones quinientos veintinueve mil ochocientos cincuenta (\$ 309.529.850) compuesto por capital de Pesos cincuenta y dos millones quinientos mil (\$ 52.500.000) e intereses por pesos doscientos cincuenta y siete millones veintinueve mil ochocientos cincuenta (\$ 257.029.850), en virtud de lo



previsto por el artículo 47 de la Ley N° 70, el artículo 399 del Código Contencioso Administrativo y Tributario y el artículo 22 de la Ley N° 23.982.

Conforme surge de consulta realizada en el servicio “Cálculo de Intereses” de la página web del Consejo de la Magistratura de la CABA, el monto de la sentencia mencionada asciende a Pesos trescientos diez millones ochocientos nueve mil setecientos cuarenta y dos (\$ 310.809.742) al 28 de febrero de 2017 y, por consiguiente, los honorarios de letrados y peritos ascienden a Pesos ciento veintiocho millones quinientos diecinueve mil ochocientos veintiocho (\$ 128.519.828) a esa fecha.

Según respuesta cursada por la Procuración General el 14 de noviembre de 2016, contra dicha sentencia se interpuso recurso extraordinario, del cual se confirió traslado a la actora. Realizada la consulta por el equipo auditor en el sistema de consultas web del Poder Judicial de la Nación, se obtuvo la sentencia dictada por la propia Sala III de fecha 10 de noviembre de 2016 en la que se RESUELVE: “...rechazar el recurso extraordinario interpuesto por la co-demandada con costas...”. Consultada al respecto, la Procuración General informó que en fecha 22 de noviembre de 2016 se interpuso Recurso de Queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación que se encuentra desde esa fecha en la Secretaría Judicial N° 4.

8. SITUACION DE SUBCONCESIONARIOS RESPECTO DEL IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS

Consultada la Administración General de Ingresos Públicos (AGIP), acerca del grado de cumplimiento de las obligaciones tributarias de la concesionaria y subconcesionarios respecto del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, en su respuesta PV-2016-25113906-AGIP del 14 de noviembre de 2016, informa lo siguiente:

- SUBCONCESIONARIO N° 3: CORDASCO MOTOS COSTANERA SRL

Falta de Pago – Anticipos: 2015/07-11.

- SUBCONCESIONARIO N° 4: LAGOLAS SRL

Falta de Pago – Anticipos: 2014/05.

Falta de Presentación – Anticipos: 2013/07-08-09-10-11-12, 2014/01-02-03-12, 2015/01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12, 2016/01-02-03-04-05-06-07-08-09. EL 27 de julio de 2016 la concesionaria comunicó a la Dirección General de Concesiones la resolución del contrato de subconcesión con LAGOLAS SRL y la subconcesión a favor de la firma ID SALUD SA. El 29 de junio de 2017 el equipo auditor llevó a cabo un relevamiento del predio en el que se constató que a esa fecha el espacio subconcesionado se encontraba desocupado.

- **SUBCONCESIONARIO N° 5 y 6: SANCHEZ HECTOR ENRIQUE**

Registra deuda transferida para su cobro por vía judicial por los anticipos: 1992/01-02-03-04-05-06, transferencia masiva del 15/12/1997, estado procesal juicio iniciado. Anticipos 1993/02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12, transferencia masiva del 21/12/1998, estado procesal juicio iniciado.

- **SUBCONCESIONARIO N° 8: TERRAZA SALGUERO SRL**

Falta de Pago – Anticipos: 2009/09, 2010/09-10-11-12, 2011/02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12, 2012/01-02-03-04-05, 2013/03-04-05-06-07-08-09-10-11-12, 2014/06-08-09-10-12, 2015/02-03-08. Deuda en estado judicial y administrativa.

- **SUBCONCESIONARIO N° 19: FUTBOL MESIAS SA**

Falta de Pago – Anticipos: 2014/05-06-09-10-11.

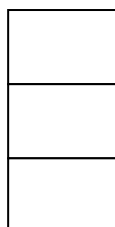
- **SUBCONCESIONARIOS N° 21: COSTA SALGUERO CATERING SA**

Falta de Pago – Anticipos: 2014/08-11-12.

Falta de Presentación: 2010/12, 2011/01-05-06-07-08-09-10-11-12, 2012/04-05-06-07-08-09-10-11-12, 2013/05-06-07-08-09-10-11-12, 2015/01 a 12 y 2016/01 a 09. EL 6 de agosto de 2015 la concesionaria comunicó a la Dirección General de Concesiones que el Juzgado Nacional de Primera Instancia N° 17, Secretaría N° 34 ordenó la devolución del espacio a TELEMETRIX S.A. y que se otorgó una nueva subconcesión a favor de EMPRENDIMIENTOS COSTANERA S.A. El 29 de junio de 2017 el quipo auditor llevó a cabo un relevamiento del predio en el que se constató que a esa fecha el espacio subconcesionado se encontraba desocupado.

- **SUBCONCESIONARIO N° 23 y 24: DEL PLATA DEPORTES SRL**

Falta de Pago – Anticipos: 2014/01-02-03-04-05-06-07.



V. OBSERVACIONES

CANON

1. Diferencias en el canon determinado y cobrado, correspondientes al período noviembre de 2008 a octubre de 2016, en perjuicio del erario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) por un monto de Pesos trescientos cuarenta y cinco mil trescientos veinte con cuarenta centavos (\$ 345.320,40).-

Desde la primera redeterminación del canon efectuada mediante el dictado de la Disposición N° 463/DGCONC/09, la Dirección General de Concesiones aplicó incorrectamente la fórmula de redeterminación establecida en el Acta de Audiencia del 29 de octubre de 2008; lo que produjo una diferencia de \$ 345.320,40 en perjuicio de las arcas de la CABA. En el punto 3. CANON del Capítulo IV – ACLARACIONES PREVIAS del presente informe, se incluye el detalle de las diferencias detectadas.

2. Debilidades de la fórmula utilizada para la actualización del canon³.

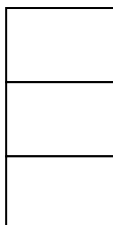
La fórmula de actualización del canon convenida mediante Acta de Audiencia del 29 de octubre de 2008 cambió el criterio inicial de la concesión de obtener un canon fijo por otro que condiciona el monto del canon al riesgo empresario del concesionario y algunos de sus subconcesionarios, a la vez que permite que sean estos quienes elijan la oportunidad de modificar los precios y por consiguiente el mes a partir del cual tales modificaciones impactarán sobre el monto del canon.

3. El monto de canon bajo análisis resultó inferior al definido en la ecuación económica financiera del contrato original.

Varios años después del abandono del régimen de convertibilidad, en octubre de 2008, se llevó a cabo una renegociación del canon con el objeto de lograr su recomposición hacia adelante y una compensación por el período durante el cual el canon se mantuvo congelado.

Al realizar distintos análisis acerca del mantenimiento de valores constantes vemos que:

³ Según surge del informe del IF N° 4.05.14/AGCBA (período bajo examen años 2001 a 2005 que fue aprobado en noviembre de 2007), existía en aquel momento una vinculación económica entre la concesionaria Telemetrix y el subconcesionario DR S.A. (cuyos precios de venta intervienen en la fórmula de redeterminación), ya que la firma Rafoy S.A. controlaba el 99,99% de la primera y el 51% de la segunda, perteneciendo el 49% restante de esta última a Emaco S.A también integrante del mismo grupo económico.



La entrada en vigencia de la Ley N° 25.561 de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario y, del Decreto N° 71/2002 que estableció que las operaciones de compra y venta de dólares estadounidenses que efectúe el Banco Central de la República Argentina en el mercado oficial de cambios, se realizarían a la relación de pesos uno con cuarenta centavos (\$1,40) por cada unidad de dólares estadounidenses, a la vez que las operaciones de cambio de divisas extranjeras que no se realicen a través del mercado oficial, serían libremente pactadas, implicó un sustancial cambio en el desenvolvimiento de la economía nacional. Teniendo ello en consideración hemos analizado la evolución que hubiera tenido el canon si a partir de la salida del régimen de convertibilidad se hubiera retomado el procedimiento de ajuste del canon originalmente previsto en el contrato, esto es su actualización mediante el índice de precios internos al por mayor (IPIM) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

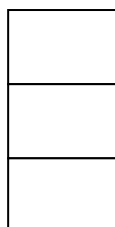
Del análisis mencionado en el párrafo anterior surge que el canon abonado por la concesionaria Telemetrix en el período comprendido entre enero de 2002 y octubre de 2015 resultaría inferior en la suma de pesos dieciocho millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos once con ochenta y dos centavos (\$ 18.158.611,82) a lo originalmente previsto en el contrato.

El monto total señalado en el párrafo anterior podemos descomponerlo en dos períodos diferenciados: a) el período comprendido entre noviembre de 2008 y octubre de 2015, en el que tuvo impacto el acuerdo de redeterminación del canon celebrado en octubre de 2008, que arroja una diferencia de pesos cinco millones novecientos noventa mil novecientos trece con veintinueve centavos (\$ 5.990.913,29), y b) el período anterior a la renegociación, enero de 2002 a octubre de 2008, en el que la diferencia asciende a pesos doce millones ciento sesenta y siete mil seiscientos noventa y ocho con cincuenta y tres centavos (\$ 12.167.698,53).

Por otra parte, al expresar en pesos el monto en dólares del mes de abril/1991 (último mes en que se aplicó el índice de actualización previsto en el contrato antes de la entrada en vigencia de la ley de convertibilidad); el canon para el mes de diciembre del año 2015, resultaría un 42,79% superior al obtenido aplicando el procedimiento que surge del Acta de Audiencia de octubre/2008. (Con fórmula convenida = \$ 280.654,79; ajustado por tipo de cambio = \$ 400.742,30).

Finalmente, al ajustar el monto del canon en pesos del mes de abril de 1991 mediante el Índice de Precios Internos al por Mayor Nivel General (IPIM), al mes de octubre de 2015 (último dato publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos – INDEC - a la fecha de cierre del presente informe), resulta un 16% superior al que surge de aplicar el procedimiento del Acta mencionada. (Con fórmula convenida = \$ 263.576,41; ajustado por IPIM = \$ 305.748,61).

Lo mencionado precedentemente indica que el valor de canon fijado al momento de la renegociación del contrato (\$ 65.000.- a noviembre de 2008), resultó insuficiente para recomponer la ecuación económica financiera del contrato original.



Adicionalmente, en cuanto al ajuste de las diferencias planteadas por la DGCONC desde el año 2002 hasta la fecha del acuerdo (29/10/08), el concesionario manifestó durante la audiencia: “...que cuanto se pueda llegar a acordar en esta instancia será exclusivamente de aplicación para cánones que regirán a partir de Noviembre/08 inclusive...”. Fijo así su posición en cuanto a no reconocer diferencia alguna en favor de la CABA, a pesar de haberse beneficiado durante un período de casi 7 años (23% del período de la concesión) de un valor de canon congelado que no se correspondió con la evolución de las variables económicas. Dicha postura fue aceptada y convalidada mediante la firma del Acta de Audiencia que nos ocupa.

En el Anexo III se incluye un detalle de los cálculos efectuados.

CAMINO DE SIRGA

4. Deficiencias en el Camino de Sirga

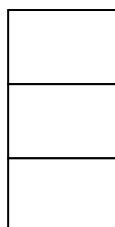
De las visitas efectuadas surge que:

- a) en ningún tramo el camino presenta un ancho de quince (15) metros, y en otros tampoco alcanza los cinco (5) metros;
- b) no presenta una continuidad que permita ingresar y egresar desde la avenida costanera por ambos extremos sin interrupciones;
- c) un tramo de la defensa costera a la altura de los locales Club Caix hasta Puerto Salguero, al que se puede acceder con facilidad, resulta peligroso para la integridad física de los visitantes y;
- d) en algunos tramos del recorrido se observaron abundantes cantidades de escombros y residuos que denotan deficiencias de acondicionamiento en este paseo público.

Lo señalado implica que a la finalización de las tareas de campo del presente informe, la totalidad de las obras involucradas en la manda judicial de agosto de 2011 no han sido realizadas. En el apartado 4 del Capítulo IV - Aclaraciones Previas - se incluye un detalle del desarrollo de la causa judicial y su estado a dicha fecha. A su vez las características del actual camino incumplen con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (Artículo 1974).

5. Improcedente reconocimiento de gastos al concesionario Telemetrix por obras realizadas sobre el Camino de Sirga por un monto de Pesos novecientos ochenta mil quinientos ochenta y siete (\$ 980.587).-

Las obras compensadas fueron ejecutadas como consecuencia de otras previas, realizadas en contravención de las disposiciones del Código Civil y Comercial mientras el predio se encontraba concesionado, motivo por el cual formaba parte de las



obligaciones en cabeza de Telemetrix el cumplimiento de toda la normativa que regule las construcciones y el respeto del espacio público.

A su vez, el contrato de concesión estableció que las obras a realizar debían ajustarse a las disposiciones del Código de Edificación de la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Adicionalmente, más allá del perjuicio al erario de la CABA, el reconocimiento de gastos efectuado implica la falta de aplicación de las normas que regulan el régimen de contratación de obras públicas.

6. El monto señalado en la observación anterior incluyó un injustificado reconocimiento de gastos a la concesionaria Telemetrix por un importe de Pesos ciento cuatro mil ciento sesenta y cuatro con sesenta y dos (\$104.164,52).-

Más allá de lo mencionado en el punto anterior en relación al improcedente reconocimiento de gastos efectuados, se le reconoció al concesionario un monto que excedió su solicitud y que no fue documentado. En efecto, Telemetrix solicitó el reconocimiento de gastos presentando copia de la Factura N° 0001 – 00001062 de fecha 12/03/13 de la firma Emaco S.A. emitida a su favor por un monto de pesos un millón sesenta mil cuatrocientos setenta y un pesos con diecinueve centavos (\$ 1.060.471,19), cantidad que contiene el IVA y constituye un crédito fiscal a su favor que no debe ser considerado para la determinación del monto a compensar.

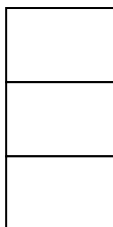
De lo anterior se desprende que el monto a reconocer debió ser de Pesos ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos veintidós con 48/100 (\$876.422,48). Sin embargo por medio de la Resolución N° 864/MDEGC/14 se le reconoció al concesionario la suma de pesos novecientos ochenta mil quinientos ochenta y siete (\$980.587), los que fueron deducidos del canon a lo largo del año 2015.

Adicionalmente, como se señalara en el Capítulo Aclaraciones Previas, según surge de un informe anterior de esta AGCBA existía una vinculación societaria entre la firma Emaco S.A. y la concesionaria Telemetrix.

ABL

7. Perjuicio fiscal por demoras en la incorporación de partida al Padrón Inmobiliario y falta de gestiones de cobro tendientes a evitar la prescripción.

Según IF-2016-27458324-DGR, la Partida N° 0448447-02 perteneciente al predio Costa Salguero fue dada de alta con fecha 03/08/2006, con retroactividad al 01/08/2002, en el Sistema Integral de Diferencias de Avalúo, no existiendo registro de pagos efectuados por dicho período (01/08/2002 a 31/12/2006) por ser años prescriptos. Posteriormente la partida se incorpora al padrón inmobiliario a partir del 01/01/2007.



La primera liquidación enviada al cobro por la AGIP, pendiente de resolución en sede judicial, corresponde a las cuotas 5 y 6 del año 2007; por lo que período comprendido entre el 01/08/2002 y hasta la cuarta cuota del año 2007 se encuentran prescriptos, sin que la AGIP aportara evidencias de gestiones de cobro tendientes a evitar tal prescripción.

8. La deuda informada y reclamada por la Administración General de Ingresos Públicos al concesionario Telemetrix por ABL no comprende la totalidad de los períodos no prescriptos.

Como consecuencia de una medida cautelar dictada el 3 de agosto de 2009 por el tribunal que entiende en el reclamo judicial impetrado por la firma Telemetrix, contra la liquidación de ABL enviada al cobro por la AGIP, se interrumpió el plazo de prescripción de todos los períodos a partir de la Cuota N° 1 del año 2008 hasta que se resuelva la cuestión de fondo planteada por el concesionario, que ya cuenta con fallos adversos a su planteo en primera y segunda instancia. Sin embargo la AGIP no informa como deuda la correspondiente al período comprendido entre la cuota N° 5 del año 2007 y el 31 de diciembre de 2010, aun cuando ellos no se encuentran prescriptos.

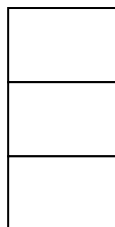
Por otra parte, en diciembre de 2016 se giró a un mandatario, quien inició acciones judiciales por ante los Juzgados de Primera Instancia N° 20 Secretaría 39 y N° 22 Secretaría 44 caratulados ambos GCBA c/ Telemetrix SA por Ejecución Fiscal – ABL – Pequeños Contribuyentes expedientes N° 774476 y 774478, la deuda correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero de 2011 al 30 de noviembre de 2016 por la suma de Pesos veintinueve millones cuatrocientos sesenta mil seiscientos treinta y cuatro con dieciséis centavos (\$ 29.460.634,16) en concepto de Impuesto Nominal que actualizados al 28 de febrero de 2017 ascienden a Pesos cincuenta y siete millones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos cuarenta y nueve con sesenta y ocho centavos (\$ 57.384.549,68), la que por lo mencionado no incluye la totalidad de la deuda que Telemetrix mantiene con el GCBA por ABL.

HABILITACIÓN

En el Anexo IV – Habilitaciones se incluye el detalle del estado de situación de los locales que funcionan dentro del predio Costa Salguero.

9. Las habilitaciones otorgadas a subconcesionarios dentro del Predio Costa Salguero colisionan con las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano – Ley N° 449.

Como ya se mencionara en el capítulo Aclaraciones Previas el predio se encuentra emplazado en distritos catalogados como UF y UP que requieren el cumplimiento de supuestos especiales para el otorgamiento de habilitaciones que no se verifican en las que fueron otorgadas.



Esta situación ya fue abordada en por esta Auditoría General en el informe IF N° 4.05.14/AGCBA; recomendando en aquella oportunidad la sanción de una Ley que regularice la cuestión planteada.

A pesar del tiempo transcurrido, la colisión normativa no ha sido resuelta por lo que se reitera la observación.

10. Falta de transferencia de habilitación. (Subconcesionario N° 13 – Hotel).

El hotel que funciona dentro del predio, bajo el nombre de fantasía “Hotel Aeroparque Inn & Suites”, cuenta con una habilitación a nombre de la firma HOTELES MICROTREL INNS DE ARGENTINA S.A. que fue otorgada por Disposición N° 00564/DGHP/2010 del 21/01/2010. Sin embargo la explotación comercial se encuentra a cargo de la firma HOTELES DEL SOL S.A., sin que se haya efectuado la correspondiente transferencia de habilitación.

11. Funcionamiento de un emprendimiento comercial dentro del predio Costa Salguero con sucesivas solicitudes de habilitación que fueron rechazadas. (Subconcesionario N° 11).

En oportunidad de la visita realizada al predio, el subconcesionario exhibió constancia de expediente N° 15721/2007 del 06/03/2007 – Código de Trata: PLAN00004 – Consulta al Código de Planeamiento Urbano (CPU). Sin embargo según informó la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (NO-2016-26175401-DGHP del 01 de diciembre de 2016) existen otros dos expedientes mediante los que solicitó habilitación que fueron rechazados. Ellos son: a) expediente N° 38735/2009. Inicio: 29/06/2009. Finalizado el 29/10/2013 – Rechazado; y b) Expediente N° 1327380/2010. Inicio: 04/11/2010. Finalizado el 10/10/2013 -Rechazado.

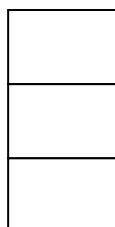
12. Inconsistencias entre la información brindada por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos y el relevamiento efectuado por esta AGCBA. (Subconcesionarios / inquilinos N° 10 y 17a).

La respuesta brindada por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHP) mediante Nota NO-2016-26175401 de fecha 30 de noviembre de 2016, presenta diferencias con relación al relevamiento practicado por este órgano de control el 29 de junio de 2017.

Adicionalmente, conforme lo informado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos, se advierte la existencia de trámites de solicitudes de habilitación no finalizados de antigua data. (Subconcesionarios / inquilinos N° 17 y 18; y 17e).

13. Durante el período auditado (año 2015), funcionaron en el predio espacios que no contaban con habilitación ni solicitud de ella. (Subconcesionarios N° 5 y 6; 7; 12).

En particular en relación al Subconcesionario N° 5 y 6, donde funciona una pista de karting y servicios anexos, la Disposición N° 8326/DGHP/16 artículo 1° señala:



“...Establécese que las actividades que soliciten habilitación para uno o más rubros de los enumerados en el Anexo N° IF 2016-17879189-DGHP, que forma parte integrante de la presente, no podrán funcionar hasta tanto cuenten con la habilitación otorgada, de conformidad con el Artículo 2.1.8 del CHYV...”. El anexo indicado incluye el código N° 800330 – Kartódromo.

En el relevamiento llevado a cabo por esta AGCBA el día 29 de junio de 2017 se constató que el Subconcesionario N° 5 y 6 ha iniciado los trámites preparatorios para la solicitud de habilitación el 06/02/2017 mediante Expediente N° 04105739-MEGYA-DGROC, no contando con la habilitación requerida.

14. Se verificó el funcionamiento de un espacio sin habilitación otorgada, que al momento del relevamiento llevado a cabo por esta AGCBA exhibió una plancheta de habilitación apócrifa. (Subconcesionario N° 19).

El día 29 de junio de 2017 se llevó a cabo un relevamiento en el predio en el que se obtuvo copia fotográfica de la plancheta de habilitación exhibida por el subconcesionario Fútbol Mesías SA, lo que resultaba inconsistente con lo oportunamente informado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos, y así fue plasmado en el Informe Preliminar de Auditoría de este organismo.

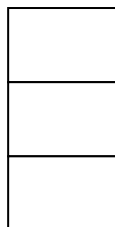
Posteriormente, en su descargo de fecha 4 de septiembre de 2017, mediante NO-2017-20192324-DGLYTAC, la Dirección General de Habilitaciones y Permisos manifiesta:

“...Subconcesionario 19-

Se informa a esta Dirección General que, de conformidad con el relevamiento efectuado, la firma FUTBOL MESIAS SA tendría habilitación otorgada mediante Disposición N° 43232/DGHP/2013, que tramita por Expediente N° 2732/2012.

Sin embargo, de la consulta llevada a cabo en los registros se hace saber que no obra en los mismos constancia de existencia alguna de la Disposición N° 43232/DGHP/2013. En lo referente al Expediente N° 2732/2012, de los sistemas informáticos se observa que este corresponde a un trámite de habilitación. El mismo esta caratulado como “RAICHMAN MARTHA LAURA Y OTROS C/ CLUB DE AMIGOS Y OTROS S/ -NO” y actualmente obra en la Dirección General Mesa de Entradas, Salidas y Archivo...”.

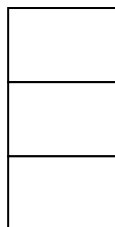
A fin de obtener mayores aclaraciones sobre este particular, el 13 de septiembre de 2017 se envió mail a la Dirección General de Habilitaciones y Permisos adjuntando copia fotográfica de la plancheta que fuera exhibida por el subconcesionario, quien informó por la misma vía que dicha plancheta es apócrifa.



VI. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que seguidamente se efectúan guardan relación numérica con las Observaciones incluidas en el Capítulo V. del presente informe.

1. a) Reclamar a la concesionaria las diferencias indicadas y las que pudieran haberse producido con posterioridad al presente informe; b) aplicar en las futuras redeterminaciones de canon la fórmula establecida en el Acta de Audiencia del 29 de octubre de 2008 y c) considerando el posible perjuicio para el erario público, iniciar acciones en sede administrativa a efectos de determinar el deslinde de las responsabilidades pertinentes.
2. y 3. Tener en consideración lo observado en la tarea de ajuste al método de redeterminación del canon locativo mensual a que se encuentra abocada la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones, en cuyo marco se labraron las Actas suscriptas por Telemetrix S.A. y la mencionada Dirección General el 3 de mayo y el 24 de agosto del corriente año, conforme esta última informara en su descargo de fecha 4 de septiembre de 2017, mediante NO-2017-20110661-DGABC.
4. Dar cumplimiento a la manda judicial de fecha 24 de agosto de 2011 recaída en los autos caratulados “Facundo Di Filippo y otros c/ GCBA y Otros s/Amparo” (Expediente N° 34.874/0), en trámite por ante el Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 2 Secretaría N° 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; así como también a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (Artículo 1974). Por otra parte, hasta tanto se efectúe su cumplimiento, se recomienda restringir el acceso al público del tramo de la defensa costera comprendido entre Club Caix y Puerto Salguero, hasta tanto se realicen las obras que lo doten de la seguridad necesaria para su uso y goce por parte de los vecinos.
5. y 6. Considerando la naturaleza de estas observaciones se recomienda, en los términos del artículo 136, inciso k, de la Ley N° 70, el inicio de acciones en sede administrativa a efectos de determinar el deslinde de las responsabilidades pertinentes y en su caso el inicio de las acciones judiciales que pudieran corresponder.
7. En atención al posible perjuicio fiscal que pudo haberse derivado como consecuencia de la demora de la incorporación de la partida al padrón inmobiliario, iniciar acciones en sede administrativa a efectos de determinar el deslinde de las responsabilidades pertinentes.
8. Gestionar el cobro de ABL correspondiente a la totalidad de los períodos no prescriptos teniendo en consideración la interrupción de plazos que se produjo en sede judicial (cuota N° 5 del año 2007 al 31 de diciembre de 2010). La omisión de acciones en el sentido indicado puede provocar un perjuicio fiscal por prescripción



con las responsabilidades que de ello se deriven. No obstante lo señalado y teniendo en cuenta la falta de acciones en el reclamo de esta deuda, iniciar acciones en sede administrativa a efectos de determinar el deslinde de las responsabilidades pertinentes.

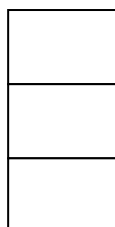
9. Impulsar una adecuación normativa que permita resolver la cuestión planteada hasta la finalización del contrato de concesión. Por otra parte, al vencimiento del actual plazo contractual (30 de abril de 2021) dar cumplimiento al Código de Planeamiento Urbano - Ley N° 449, otorgando al predio el destino en él contemplado de acuerdo a su zonificación.
10. , 11. y 13. Tomar debida nota de lo observado en estos casos, impulsando las acciones necesarias a fin de dar cumplimiento a la normativa de aplicación que regula las habilitaciones.
12. Impulsar la agilización de procedimientos administrativos tendientes a disminuir los plazos para la finalización de las actuaciones referidas a las habilitaciones.
14. Considerando la naturaleza y magnitud de la observación planteada, llevar a cabo las acciones en sede administrativa y judicial que se deriven de este posible delito, a fin de deslindar las responsabilidades que pudieran corresponder.

VII. HALLAZGO DE AUDITORIA

Al analizar los estados contables de Telemetrix S.A. correspondiente a los años 2013; 2014 y 2015, se advierte que la concesionaria no ha dado cumplimiento a la obligación de incluir en su Memoria anual información acerca del grupo económico que integra y la posición de la sociedad dentro del mismo.

En tal sentido la Resolución de la Inspección General de justicia IGJ N° 6/2006 dispone en su artículo 1° la obligación de las sociedades por acciones de incluir la información precedentemente señalada en su Memoria. El artículo 2° establece una dispensa de incluir tal información para las sociedades “no comprendidas” en el artículo 299 de la Ley de sociedades 19.550.- Dicho artículo 299 establece, en su inciso 5°), que están comprendidas las sociedades que: Exploten concesiones o servicios públicos; razón por la cual la concesionaria debe incluir en su Memoria la información requerida por el artículo 1° de la mencionada Resolución IGJ N° 6/2006.-

El uso de la dispensa (indebidamente utilizada), surge expresamente de las Actas de Directorio y Asamblea que aprueban los estados contables de la concesionaria.



VIII. CONCLUSIÓN

El presente trabajo de auditoría consistió en el examen de la concesión de uso y explotación del espacio público del predio Costa Salguero, controlar los aspectos legales y financieros del contrato, cambios y readecuaciones que hubieren sucedido, al igual que el cumplimiento de la concesionaria y los subconcesionarios con la normativa impositiva y de urbanización de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El comienzo de la concesión analizada data del año 1987, cuando el predio objeto de la misma se encontraba bajo la jurisdicción de la ex Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGPSE), quien entendió en su devenir hasta que se produjo el traspaso del predio denominado Costa Salguero y su concesión a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante la sanción de la Ley N° 25.436, promulgada el 13 de julio de 2001.

Es así como a través de los años y, como producto de la salida del régimen de convertibilidad, se produjo una distorsión en la ecuación económico financiera del contrato que redujo significativamente el valor del canon originalmente pactado entre las partes.

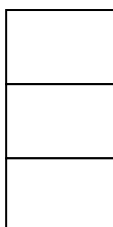
Luego de un prolongado período de inacción por parte de la autoridades de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2008 se llevó a cabo una negociación con el fin de adecuar a la realidad el valor del canon, y las partes suscribieron un convenio para la fijación de uno nuevo y un mecanismo para su redeterminación semestral.

Con el transcurso de los años quedó evidenciado que el acuerdo logrado resultó insuficiente para la recomposición de los términos originales del contrato. Es así como a la fecha de elaboración del presente informe (septiembre de 2017), las autoridades de la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones se encuentran abocadas a la tarea de llevar a cabo una nueva negociación que permita la obtención de un canon más razonable a los intereses de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En cuanto al camino de sirga, se ha podido constatar que el mismo no cumple, en ningún tramo de su recorrido, con lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (esto es dejar un espacio libre de un ancho mínimo de 15 metros a la vera de la extensión del río).

Este incumplimiento fue motivo de judicialización, existiendo desde el mes de agosto de 2011 una manda judicial que ordena al GCBA y a la concesionaria Telemetrix S.A. a la liberación del espacio indebidamente ocupado.

Además, se realizaron algunas obras parciales tendientes a liberar los obstáculos que impedían la circulación, lo que no fue logrado plenamente, ya que en la actualidad para recorrer toda la extensión de la vera del río que bordea el complejo Costa Salguero, hay que transitar un tramo sobre un plano inclinado empedrado que



forma parte de la defensa costera y resulta peligroso para quienes se animen a emprender tal recorrido, ya que podrían producirse accidentes por los que la Ciudad deberá responder.

En relación a las obras parciales que se llevaron a cabo, fueron ejecutadas por la concesionaria Telemetrix S.A, quien luego solicitó su reintegro al GCBA, el cual dispuso su reconocimiento en base a una interpretación parcial de lo recomendado por la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sin tomar los recaudos por ella indicados, configurándose así un pago incausado que incluso excedió lo solicitado por la concesionaria. A su vez, las obras ejecutadas y financiadas de este modo configuran un incumplimiento a la normativa que regula el régimen de contratación de obras públicas.

Luego del traspaso del predio dispuesto por la Ley N° 25.436, la Ciudad procedió a la incorporación del predio al padrón de ABL en el año 2006, con una excesiva demora que produjo un perjuicio fiscal.

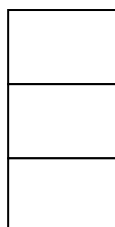
Transcurridas las instancias judiciales que han dejado firme el fallo que condena a la concesionaria al pago de ABL, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) ha dado inicio en forma parcial a las acciones de cobro de los períodos no prescriptos (años 2011 a 2016), omitiendo hacerlo hasta el presente por los períodos 2008 a 2010. De persistir esta inacción podría producirse un nuevo perjuicio fiscal.

En el desarrollo de las tareas de campo se han constatado distintos tipos de irregularidades vinculadas al cumplimiento de la normativa que regula las habilitaciones y que son particularmente abordadas en el Capítulo V del presente informe.

Como consecuencia de la doble injerencia jurisdiccional de Nación y Ciudad, sumada a la falta de coordinación entre ellas, dio como resultado una variada cantidad de controversias.

En particular una de ellas, con el Subconcesionario Border's Parking S.R.L., se tradujo en una demanda judicial contra la Ciudad por la cual fue condenada por la suma de Pesos Trescientos Nueve Millones Quinientos Veintinueve Mil Ochocientos Cincuenta (\$ 309.529.850) y, en atención al estado procesal de la causa, la Procuración General ya solicitó reserva presupuestaria. Dicho importe no incluye los honorarios de letrados y síndicos que ascienden a un monto aproximado del 34% del monto indicado que la Ciudad fue condenada a pagar.

Los vaivenes sufridos a lo largo del desarrollo de la concesión, abordados en el presente informe de auditoría, llevan a la conclusión que, la citada concesión del predio de Costa Salguero a la firma Telemetrix S.A. configura un perjuicio económico para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



ANEXO I

MARCO NORMATIVO

NORMA	NRO	ORGANISMO EMISOR	FECHA DE SANCIÓN	CONTENIDO
ACTA ACUERDO		AGPSE	15/01/1987	Otorga Permiso de Uso por 10 años
RESOLUCION	230/91	AGPSE	29/11/1991	Regularización Inmuebles Cedidos
RESOLUCION	232/91	AGPSE	02/12/1991	Aprueba Programa General de Explotación
RESOLUCION	025/92	AGPSE	24/01/1992	Otorga Concesión de Uso por 30 años
LEY	25.436	NACIONAL	13/07/2001	Transfiere predio a CABA
DECRETO	2116	GCABA	27/12/2001	Toma de Posesión Formal del Inmueble
RESOLUCION	1419/01	SHYF	08/08/2001	Faculta a la DGCONC a Intervenir en Predio
DISPOSICION	121	DGCYP	14/09/2001	Cítase a Concesionarios y Ocupantes
LEY	23.928	NACIONAL	28/03/1991	Convertibilidad
LEY	25.561	NACIONAL	07/01/2002	Reforma al Régimen Cambiario
ACTA DE AUDIENCIA		DGCONC	29/10/2008	Acuerdo Nuevo Canon
DISPOSICION	463/09	DGCONC	27/05/2009	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	536/10	DGCONC	17/05/2010	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	542/10	DGCONC	01/06/2010	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	548/10	DGCONC	26/10/2010	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	633/11	DGCONC	02/05/2011	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	690/11	DGCONC	26/10/2011	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	35/12	DGCONC	09/05/2012	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	84/12	DGCONC	05/11/2012	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	29/13	DGCONC	08/05/2013	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	88/13	DGCONC	29/10/2013	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	36/14	DGCONC	30/04/2014	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	88/14	DGCONC	28/10/2014	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	43/15	DGCONC	08/05/2015	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	120/15	DGCONC	29/10/2015	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	28/16	DGCONC	14/04/2016	Redeterminación de Canon
DISPOSICION	47/15	DGCONC	18/05/2015	Redeterminación de Canon
RESOLUCIÓN	571/11	MDEGC	14/10/2011	Ratifica Acta de Audiencia del 29/10/2008
LEY	19.550	NACIONAL	25/04/1972	Sociedades Comerciales
RESOLUCION	6/2006	IGJ	31/07/2006	Información a Incluir la Memoria de Sociedades
ACTA DE AUDIENCIA		DGCONC	31/10/2014	Reconocimiento de Gastos
RESOLUCION	864/14	MDEGC	05/12/2014	Ratifica Acta de Audiencia 31/10/2014
RESOLUCION	4208/08	MHGC	23/12/2008	Desestima Reclamo por ABL

ANEXO II

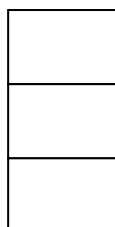
VERIFICACION DEL CANON

DISP 463/09					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/09	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	25,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	4,09			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	260,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	7,20			
VARIACION PROMEDIO	73,90	74,07	0,233%	65.000,00	65.151,73

DISP 536/10					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/09	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	30,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	4,25			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	297,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	7,20			
VARIACION PROMEDIO	73,90	84,61	14,496%	65.000,00	74.422,36

DISP 542/10					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/10	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	30,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	4,47			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	330,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	9,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	93,37	26,343%	65.000,00	82.122,97

DISP 584/10					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/10	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	35,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	4,60			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	360,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	9,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	102,15	38,227%	65.000,00	89.847,77



“2017, Año de las Energías Renovables”

DISP 633/11					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/11	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	40,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	5,52			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	396,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	10,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	112,88	52,747%	65.000,00	99.285,52

DISP 690/11					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/11	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	50,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	5,80			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	436,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	12,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	125,95	70,433%	65.000,00	110.781,46

DISP 035/12					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/12	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	50,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	6,85			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	458,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	12,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	131,71	78,231%	65.000,00	115.849,97

DISP 084/12					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/12	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	60,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	7,20			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	513,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	15,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	148,80	101,353%	65.000,00	130.879,57

DISP 029/13

CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/13	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	60,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	8,36			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	590,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	18,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	169,09	128,809%	65.000,00	148.725,98

DISP 88/13

CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/13	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	70,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	8,77			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	649,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	18,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	186,44	152,290%	65.000,00	163.988,67

DISP 036/14

CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/14	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	80,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	10,20			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	828,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	21,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	234,80	217,727%	65.000,00	206.522,33

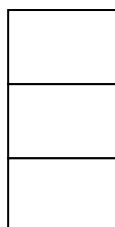
DISP 088/14

CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/14	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	80,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	11,23			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	866,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	24,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	245,31	231,945%	65.000,00	215.764,38

DISP 043/15					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/15	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	100,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	13,92			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	1.065,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	30,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	302,23	308,972%	65.000,00	265.831,53

DISP 120/15					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Oct/15	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	100,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	14,60			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	1.289,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	30,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	358,40	384,980%	65.000,00	315.236,81

DISP 028/16					
CONCEPTO	PRECIOS Oct/08	PRECIOS Abril/16	% VAR.	CANON BASE	CANON s/AGCBA
DR SA	25,00	120,00			
CENTRO COSTA SALGUERO SA	3,40	17,67			
HOTELES DEL SOL SA	260,00	1.430,00			
BORDER'S PARKING SRL	7,20	36,00			
VARIACION PROMEDIO	73,90	400,92	442,514%	65.000,00	352.633,80



ANEXO III
ANALISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL CANON RESPECTO DE OTRAS VARIABLE

1) Considerando variación del IPIM

MES	IPIM	CANON ABONADO (1)	CANON AJ X IPIM (2)	DIFERENCIA (3)=(2)-(1)	CANON AJ X IPIM AL 31/10/15 (4)
Ene-02	106,60	30.131,00	30.131,00	0,00	0,00
Feb-02	119,74	30.131,00	33.845,08	3.714,08	28.868,05
Mar-02	134,80	30.131,00	38.101,86	7.970,86	55.032,67
Abr-02	161,64	30.131,00	45.688,32	15.557,32	89.575,86
May-02	181,57	30.131,00	51.321,63	21.190,63	108.618,75
Jun-02	197,08	30.131,00	55.705,60	25.574,60	120.773,44
Jul-02	206,24	30.131,00	58.294,72	28.163,72	127.093,17
Ago-02	216,64	30.131,00	61.234,33	31.103,33	133.620,57
Sept-02	221,92	30.131,00	62.726,75	32.595,75	136.700,33
Oct-02	223,02	30.131,00	63.037,67	32.906,67	137.323,60
Nov-02	219,32	30.131,00	61.991,85	31.860,85	135.202,32
Dic-02	218,44	30.131,00	61.743,11	31.612,11	134.687,22
Ene-03	219,36	30.131,00	62.003,15	31.872,15	135.225,63
Feb-03	220,21	30.131,00	62.243,41	32.112,41	135.719,08
Mar-03	218,7	30.131,00	61.816,60	31.685,60	134.839,84
Abr-03	214,7	30.131,00	60.685,98	30.554,98	132.450,94
May-03	213,33	30.131,00	60.298,75	30.167,75	131.612,14
Jun-03	213,04	30.131,00	60.216,78	30.085,78	131.433,21
Jul-03	212,96	30.131,00	60.194,16	30.063,16	131.383,76
Ago-03	215,87	30.131,00	61.016,69	30.885,69	133.158,85
Sept-03	215,5	30.131,00	60.912,11	30.781,11	132.935,81
Oct-03	216,65	30.131,00	61.237,16	31.106,16	133.626,55
Nov-03	218,9	30.131,00	61.873,13	31.742,13	134.956,99
Dic-03	222,71	30.131,00	62.950,05	32.819,05	137.148,57
Ene-04	221,96	30.131,00	62.738,06	32.607,06	136.723,11
Feb-04	225,05	30.131,00	63.611,46	33.480,46	138.457,80
Mar-04	226,03	30.131,00	63.888,46	33.757,46	138.998,06
Abr-04	227,84	30.131,00	64.400,07	34.269,07	139.983,66
May-04	230,77	30.131,00	65.228,24	35.097,24	141.546,36
Jun-04	231,29	30.131,00	65.375,23	35.244,23	141.819,57
Jul-04	233,41	30.131,00	65.974,45	35.843,45	142.920,80

“2017, Año de las Energías Renovables”

Ago-04	239,06	30.131,00	67.571,45	37.440,45	145.760,29
Sept-04	239,62	30.131,00	67.729,74	37.598,74	146.034,43
Oct-04	241,02	30.131,00	68.125,46	37.994,46	146.714,22
Nov-04	238,15	30.131,00	67.314,24	37.183,24	145.312,06
Dic-04	240,23	30.131,00	67.902,16	37.771,16	146.331,60
Ene-05	237,93	30.131,00	67.252,05	37.121,05	145.203,18
Feb-05	240,46	30.131,00	67.967,17	37.836,17	146.443,25
Mar-05	245,20	30.131,00	69.306,95	39.175,95	148.697,67
Abr-05	248,78	30.131,00	70.318,86	40.187,86	150.343,42
May-05	248,60	30.131,00	70.267,98	40.136,98	150.261,81
Jun-05	249,19	30.131,00	70.434,75	40.303,75	150.528,89
Jul-05	252,31	30.131,00	71.316,63	41.185,63	151.920,47
Ago-05	255,46	30.131,00	72.206,99	42.075,99	153.290,94
Sept-05	260,29	30.131,00	73.572,21	43.441,21	155.327,92
Oct-05	263,22	30.131,00	74.400,39	44.269,39	156.527,17
Nov-05	263,43	30.131,00	74.459,75	44.328,75	156.612,09
Dic-05	266,03	30.131,00	75.194,65	45.063,65	157.652,48
Ene-06	269,47	30.131,00	76.166,98	46.035,98	158.998,15
Feb-06	273,66	30.131,00	77.351,31	47.220,31	160.591,50
Mar-06	271,96	30.131,00	76.870,80	46.739,80	159.950,95
Abr-06	275,90	30.131,00	77.984,45	47.853,45	161.423,46
May-06	277,00	30.131,00	78.295,38	48.164,38	161.827,08
Jun-06	279,23	30.131,00	78.925,70	48.794,70	162.635,59
Jul-06	281,22	30.131,00	79.488,18	49.357,18	163.346,25
Ago-06	283,03	30.131,00	79.999,78	49.868,78	163.983,95
Sept-06	282,29	30.131,00	79.790,62	49.659,62	163.724,22
Oct-06	283,46	30.131,00	80.121,33	49.990,33	164.134,25
Nov-06	283,73	30.131,00	80.197,64	50.066,64	164.228,40
Dic-06	284,85	30.131,00	80.514,22	50.383,22	164.617,01
Ene-07	285,85	30.131,00	80.796,87	50.665,87	164.961,41
Feb-07	288,22	30.131,00	81.466,76	51.335,76	165.768,09
Mar-07	290,02	30.131,00	81.975,54	51.844,54	166.371,96
Abr-07	295,04	30.131,00	83.394,47	53.263,47	168.017,14
May-07	299,62	30.131,00	84.689,03	54.558,03	169.470,03
Jun-07	305,45	30.131,00	86.336,90	56.205,90	171.256,42
Jul-07	312,38	30.131,00	88.295,70	58.164,70	173.293,12
Ago-07	314,76	30.131,00	88.968,42	58.837,42	173.971,91
Sept-07	317,99	30.131,00	89.881,39	59.750,39	174.876,87
Oct-07	320,92	30.131,00	90.709,57	60.578,57	175.682,02
Nov-07	324,28	30.131,00	91.659,29	61.528,29	176.587,42

“2017, Año de las Energías Renovables”

Dic-07	326,32	30.131,00	92.235,91	62.104,91	177.128,03
Ene-08	328,9	30.131,00	92.965,16	62.834,16	177.802,14
Feb-08	331,95	30.131,00	93.827,26	63.696,26	178.585,53
Mar-08	335,66	30.131,00	94.875,90	64.744,90	179.519,26
Abr-08	339,8	30.131,00	96.046,10	65.915,10	180.537,14
May-08	343,43	30.131,00	97.072,13	66.941,13	181.409,44
Jun-08	347,54	30.131,00	98.233,84	68.102,84	182.375,08
Jul-08	350,17	30.131,00	98.977,23	68.846,23	182.981,11
Ago-08	353,09	30.131,00	99.802,58	69.671,58	183.643,38
Sept-08	355,06	30.131,00	100.359,41	70.228,41	184.084,03
Oct-08	357,02	30.131,00	100.913,41	70.782,41	184.517,62
Nov-08	356,03	65.000,00	100.633,58	35.633,58	93.148,95
Dic-08	355,1	65.000,00	100.370,71	35.370,71	92.703,94
Ene-09	354,81	65.000,00	100.288,74	35.288,74	92.564,70
Feb-09	355,31	65.000,00	100.430,07	35.430,07	92.804,63
Mar-09	359,38	65.000,00	101.580,48	36.580,48	94.732,83
Abr-09	361,08	65.000,00	102.060,99	37.060,99	95.525,35
May-09	362,8	68.298,00	102.547,16	34.249,16	87.859,28
Jun-09	366,9	68.298,00	103.706,04	35.408,04	89.817,14
Jul-09	371,47	68.298,00	104.997,77	36.699,77	91.948,51
Ago-09	375,34	68.298,00	106.091,65	37.793,65	93.712,82
Sept-09	379,18	68.298,00	107.177,04	38.879,04	95.427,86
Oct-09	382,69	68.298,00	108.169,16	39.871,16	96.965,40
Nov-09	386,72	72.381,00	109.308,26	36.927,26	88.870,06
Dic-09	391,56	72.381,00	110.676,31	38.295,31	91.023,24
Ene-10	396,84	72.381,00	112.168,72	39.787,72	93.312,26
Feb-10	402,94	72.381,00	113.892,92	41.511,92	95.882,09
Mar-10	409,06	72.381,00	115.622,77	43.241,77	98.383,32
Abr-10	413,79	72.381,00	116.959,72	44.578,72	100.265,77
May-10	418,79	79.852,00	118.373,00	38.521,00	85.606,41
Jun-10	423,88	79.852,00	119.811,71	39.959,71	87.737,34
Jul-10	427,98	79.852,00	120.970,59	41.118,59	89.416,95
Ago-10	432,25	79.852,00	122.177,53	42.325,53	91.132,33
Sept-10	436,28	79.852,00	123.316,63	43.464,63	92.720,49
Oct-10	440,23	79.852,00	124.433,12	44.581,12	94.248,91
Nov-10	444,38	85.574,56	125.606,13	40.031,57	83.840,37
Dic-10	448,57	85.574,56	126.790,46	41.215,90	85.514,46
Ene-11	453,48	85.574,56	128.178,29	42.603,73	87.436,86
Feb-11	457,7	85.574,56	129.371,09	43.796,53	89.056,14
Mar-11	462,1	85.574,56	130.614,78	45.040,22	90.713,00

12.167.698,53

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

“2017, Año de las Energías Renovables”

Abr-11	466,74	85.574,56	131.926,29	46.351,73	92.426,39
May-11	471,54	99.327,61	133.283,04	33.955,43	67.018,65
Jun-11	476,92	99.327,61	134.803,72	35.476,11	69.230,19
Jul-11	481,72	99.327,61	136.160,46	36.832,85	71.161,60
Ago-11	486,61	99.327,61	137.542,64	38.215,03	73.090,05
Sept-11	491,6	99.327,61	138.953,09	39.625,48	75.018,39
Oct-11	496,08	99.327,61	140.219,39	40.891,78	76.716,59
Nov-11	500,81	112.062,55	141.556,34	29.493,79	54.810,36
Dic-11	505,42	112.062,55	142.859,38	30.796,83	56.709,87
Ene-12	510,26	112.062,55	144.227,43	32.164,88	58.667,21
Feb-12	515,3	112.062,55	145.652,01	33.589,46	60.666,36
Mar-12	521,39	112.062,55	147.373,38	35.310,83	63.030,43
Abr-12	527,29	112.062,55	149.041,04	36.978,49	65.268,66
May-12	532,67	118.547,98	150.561,72	32.013,74	55.934,95
Jun-12	537,95	118.547,98	152.054,14	33.506,16	57.967,93
Jul-12	543,17	118.547,98	153.529,60	34.981,62	59.938,96
Ago-12	548,79	118.547,98	155.118,12	36.570,14	62.019,10
Sept-12	554,9	118.547,98	156.845,14	38.297,16	64.232,81
Oct-12	560,64	118.547,98	158.467,58	39.919,60	66.268,50
Nov-12	566,27	136.957,95	160.058,92	23.100,97	37.967,48
Dic-12	571,77	136.957,95	161.613,53	24.655,58	40.132,74
Ene-13	577,58	136.957,95	163.255,75	26.297,80	42.375,25
Feb-13	583,68	136.957,95	164.979,94	28.021,99	44.681,66
Mar-13	589,56	136.957,95	166.641,95	29.684,00	46.859,70
Abr-13	595,22	136.957,95	168.241,78	31.283,83	48.915,61
May-13	602,7	154.461,47	170.356,04	15.894,57	24.544,41
Jun-13	610,81	154.461,47	172.648,37	18.186,90	27.711,34
Jul-13	617,73	154.461,47	174.604,34	20.142,87	30.347,83
Ago-13	624,72	154.461,47	176.580,10	22.118,63	32.951,70
Sept-13	631,55	154.461,47	178.510,63	24.049,16	35.440,28
Oct-13	638,75	154.461,47	180.545,74	26.084,27	38.006,06
Nov-13	646,52	166.652,72	182.741,97	16.089,25	23.161,09
Dic-13	656,17	166.652,72	185.469,59	18.816,87	26.689,23
Ene-14	688,67	166.652,72	194.655,87	28.003,15	37.844,33
Feb-14	723,94	166.652,72	204.625,10	37.972,38	48.816,92
Mar-14	741,56	166.652,72	209.605,48	42.952,76	53.907,58
Abr-14	754,31	166.652,72	213.209,33	46.556,61	57.442,92
May-14	768,4	197.832,97	217.191,94	19.358,97	23.447,68
Jun-14	779,97	197.832,97	220.462,25	22.629,28	27.002,12
Jul-14	790,47	197.832,97	223.430,13	25.597,16	30.137,79

“2017, Año de las Energías Renovables”

Ago-14	803,37	197.832,97	227.076,37	29.243,40	33.877,97	
Sept-14	816,18	197.832,97	230.697,18	32.864,21	37.475,06	
Oct-14	826,18	197.832,97	233.523,73	35.690,76	40.205,56	
Nov-14	833,72	106.081,29	235.654,95	129.573,66	144.644,38	
Dic-14	841,66	106.081,29	237.899,23	131.817,94	145.761,52	
Ene-15	843,35	106.081,28	238.376,91	132.295,63	145.996,59	
Feb-15	845,45	106.081,28	238.970,49	132.889,21	146.287,37	
Mar-15	853,74	106.081,28	241.313,70	135.232,42	147.421,30	
Abr-15	860,1	106.081,28	243.111,38	137.030,10	148.276,41	
May-15	872,85	131.788,20	246.715,23	114.927,03	122.542,75	
Jun-15	884,33	131.788,20	249.960,11	118.171,91	124.366,93	
Jul-15	897,04	183.053,57	253.552,65	70.499,08	73.143,66	
Ago-15	909,85	263.576,41	257.173,46	-6.402,95	-6.549,61	
Sept-15	922,14	263.576,41	260.647,28	-2.929,13	-2.956,29	
Oct-15	930,69	263.576,41	263.063,98	-512,43	-512,43	5.990.913,29
TOTALES		12.486.281,75	19.548.681,88	7.062.400,13	18.158.611,82	18.158.611,82

Nota: El monto total de pesos dieciocho millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos once con ochenta y dos centavos (\$ 18.158.611,82) señalado en el cuadro anterior se descompone en dos períodos diferenciados: a) el período comprendido entre noviembre de 2008 y octubre de 2015, en el que tuvo impacto el acuerdo de redeterminación del canon celebrado en octubre de 2008, que arroja una diferencia de pesos cinco millones novecientos noventa mil novecientos trece con veintinueve centavos (\$ 5.990.913,29), y b) el período anterior a la renegociación, enero de 2002 a octubre de 2008, en el que la diferencia asciende a pesos doce millones ciento sesenta y siete mil seiscientos noventa y ocho con cincuenta y tres centavos (\$ 12.167.698,53).

2) Considerando variación tipo de cambio: (cotización Banco de la Nación Argentina tipo vendedor)

Tipo de cambio al 01/04/1991 u\$s 1 = \$ 1 (canon \$ 30.131)

Tipo de cambio al 31/12/2015 us\$ 1 = \$ 13,30

$$30.131 * 13,30 = \$ 400.742,30 \% 280.654,79 \text{ (canon diciembre/15)} = \mathbf{42,79\%}$$

Conclusión:

Considerando la evolución del tipo de cambio, el canon hubiera resultado un 42,79% superior al que surge de la aplicación del procedimiento establecido en el Acta de Audiencia del 29/10/08.

3) Considerando el valor del canon del mes de abril/1991 ajustado por IPIM para el mes de octubre/2015

ABRIL / 1991 = 91,717910296

OCTUBRE / 2015 = 930,69 (último dato publicado por INDEC a la fecha de cierre del presente informe).

$930,69 \% 91,7179 * \text{u}\$s\ 30.131 = \$\ 305.748,61 \% 263.576,41$ (canon octubre/15) = **16,00 %**

Conclusión:

Considerando el canon de abril/1991 ajustado por IPIM para el mes de octubre/2015, el canon hubiera resultado un 16% superior al que surge de la aplicación del procedimiento establecido en el Acta de Audiencia del 29/10/08.

Anexo IV

Relación información suministrada por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (Nota NO-2016-26175401 de fecha 30 de noviembre de 2016) y el relevamiento efectuado por la AGCBA el 29 de junio de 2017

N°	SUBCONSESIONARIO	S/ D.G. HABILITACIONES	RELEVAMIENTO AGCBA 29/06/2017
1	EG 3 RED S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	Desocupado desde 2009, sin funcionamiento.
2	CORDASCO MOTOHAUS S.A.	Solicitud en trámite. Expte. N° 248614/2010.	Habilitado Disp. N° 15030 del 27/12/2016.
3	CORDASCO MOTOS COSTANERA S.R.L.	Habilitado Expte. N° 7473263/2013.	Habilitado Disp. N° 11852 del 13/10/2016.
4	ID SALUD S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	Desocupado, sin funcionamiento.
5 y 6	SANCHEZ HECTOR ENRIQUE	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	En trámite Expte. N° 04105739-MEGYA-DGROC del 06/02/2017
7	ALFACAR S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	Solicitud presentada Trámite N° 342683 del 10/05/2017
8	TERRAZAS SALGUERO S.R.L.	Habilitado Expte. N° 190945/2010.	Habilitado Disp. N° 12031/DGHP/2010 del 25/10/2010.
9	BORDER'S PARKING S.R.L.	No informa	Habilitado Disp. N° 105/DGHP/2007 del 09/01/2007. Exte N° 80011/2006.
10	DR S.A.	Solicitud en trámite. Expte. N° 1527453/2009.	Habilitado Disp. N° 12060/DGHP/2009 del 29/12/2009.
11	JURADO GOLF S.A.	Solicitudes rechazadas.	No cuenta con habilitación, funcionando.
12	ALMA GOLF S.R.L.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	Desocupado.
13	HOTEL DEL SOL S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	Habilitación a nombre de Hoteles Microtel Inns de Argentina S.A.
14	JERVO S.A.	Habilitado Expte. N° 58416/2005.	Habilitado Disp. N° 957/DGHP/2006 del 18/07/2006.
15	SALGUERO EVENTOS S.A.	Habilitado Expte. N° 13855/2008.	Habilitado Disp. N° 5424/DGHP/2010 del 14/05/2010.
17 y 18	BORDER'S PARKING S.R.L.	Solicitud en trámite. Expte. N° 1527491/2009.	En trámite. Expte. N° 1527491/2009 del 17/12/2009.
19	FUTBOL MESIAS S.A.	Solicitud duplicado Libro Inspecciones Expte N°868151/2013	Habilitado Disp. N° 43232/DGHP/2013 del 15/03/2013.
20	CENTRO COSTA SALGUERO S.A.	Habilitado Expte. N° 16567/2008.	Habilitado Disp. N° 10559/DGHP/2009 del 27/11/2009.
21	EMPRENDIMIENTO COSTANERA S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	En construcción.
22	ALTAS INVERSIONES S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	Desocupado.
23 y 24	DEL PLATA DEPORTES S.R.L.	Habilitado Expte. N° 115970/2010.	Habilitado Disp. N° 16068/DGHP/2011 del 28/12/2011.
N°	INQUILINO	S/ D.G. HABILITACIONES	RELEVAMIENTO AGCBA 29/06/2017
10a	VIDAL GABRIEL	No Informa.	Habilitado Disp. N° 553/DGHP/2017 del 18/01/2017, Expte. N° 2675152/2017.
10e	VIDAL GABRIEL	Habilitado Expte. N° 1478156/2009.	Habilitado Disp. N° 590/DGHP/2014 del 23/01/2014, Expte N° 1478156/2009.
10b	ALMA GOLF S.R.L.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	En trámite. Cuenta con certificado aptitud ambiental N°18077 del 28/10/2015
10c	GOLF CORPORATION S.R.L.	Habilitado, Expte. N° 52273/2008.	Habilitado Disp. N° 8594/DGHP/2013 del 17/10/2013, Expte. N° 52273/2008.
10d	STAR GOLF S.R.L.	Solicitud en trámite. Expte. N° 1412558/2011.	Desocupado.
17a	LAN ARGENTINA S.A.	No Informa.	Habilitado Disp. N° 2796/DGHP/2007 del 07/06/2007, Expte. N°49197/2006.
17d	LAN ARGENTINA S.A.	Habilitado, Expte. N° 877372/2011.	Habilitado Disp. N° 3007/DGHP/2012 del 03/04/2012, Expte. N°877372/2011.
17e	LAN ARGENTINA S.A.	Solicitud en trámite. Expte. N°3844783/2014.	En trámite. Expte N° 3844783/2014 del 27/03/2014.
17b	TAURUSMANIA S.A.	Habilitado, Expte. N° 1455395/2009.	Habilitado Disp. N°4314/DGHP/2016 del 14/04/2016, Expte. N°1455395/2009.
17f	CERVECERÍA QUILMES S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	En trámite. Expte N°2016-04715486-MGEYA-DGROC del 02/02/2016.
17i	BIJOU CASTELLI S.A.	Habilitado Disp. N° 9531/DGHP/2011, Expte. N°436475/2011.	Habilitado Disp. N° 9531/DGHP/2011 del 10/08/2011, Expte. N°436475/2011.
20c	CATEYCO S.A.	No registra datos de Habilitación y/o solicitud de ella.	En trámite. Expte. N° 2016-27904658-MGEYA-DGROC del 27/12/2016.

Descargo: en su descargo de fecha 06 de septiembre de 2017 mediante NO-2017-20195324-DGLYTAGC, la Dirección General de Habilitaciones y Permisos informa:

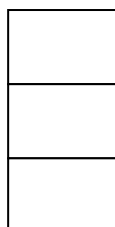
Subconcesionario 7 informa que tiene la solicitud de habilitación presentada en mayo de 2017.

Subconcesionario 9 informa que el espacio se encuentra habilitado mediante Disposición N° 105/DGHP/2007 – EXP N° 80011/2006

Subconcesionario 10 – DR S.A.: habilitado mediante Disposición N° 12060/DGHP/2009; Expediente N° 1527453/2009.

CERVECERÍA Y MALTERÍA QUILMES SAICA Y G: Solicitud de habilitación en trámite (SGI) N° 337843, iniciada el día 29/06/2017. (La fecha de inicio informada coincide el relevamiento llevado a cabo en el predio por esta AGCBA).

EMPRENDIMIENTOS COSTANERA SA: Habilitado por Expediente N° 19131277-2017; Disposición N° 8820/DGHP/2017 y Solicitud de habilitación en trámite (SGI) 342051, iniciada el 10/07/2017



Detalle relevamiento efectuado por la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires en predio Costa Salguero el día 29 de junio de 2017

1. ESPACIOS EXPLOTADOS POR SUBCONCESIONARIOS

A) ESPACIOS SUBCONCESIONADOS QUE NO REGISTRAN TRANSFERENCIA DE HABILITACION.

- **SUBCONCESIONARIO N° 13:** HOTELES DEL SOL S.A. (sede Argentina)

Nombre de fantasía: "HOTEL AEROPARQUE INN & SUITES"

Objeto: Hotelería.

Vigencia: 06/05/1998 al 30/04/2021

NOTA: HAY UNA HABILITACION A NOMBRE DE "HOTELES MICROTEL INNS DE ARGENTINA SA". DISPOSICIÓN N° 564/DGHP/2010 DEL 21/01/2010. EXPEDEINTE N° 1569509/2009. LA HABILITACIÓN EN CUESTION NO HA SIDO TRANSFERIDA A LA RAZON SOCIAL QUE ACTULAMENTE EXPLOTA LA ACTIVIDAD COMERCIAL.

B) ESPACIOS SUBCONCESIONADOS CON SOLICITUD DE HABILITACION EN TRÁMITE.

- **SUBCONCESIONARIO N° 5 Y 6:** SANCHEZ HECTOR ENRIQUE

Nombre de fantasía: "CIRCUITO 9"

Objeto: Pista de Karting y servicios anexos

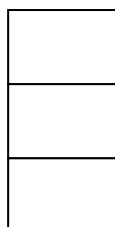
Vigencia: 01/05/2003 al 30/04/2021.

HABIITACION SOLICITADA MEDIANTE EXPEDIENTE N° 04105739/2017. INICIO: 06/02/2017

- **SUBCONCESIONARIO N° 7:** ALFACAR S.A.

Nombre de fantasía: "MITSUBISHI"

Objeto: Exposición y venta de automóviles.



Vigencia: 01/09/2001 al 30/04/2021.

HABILITACION SOLICITADA MEDIANTE SOLICITUD DE TRAMITE N° 342683 DEL 10/05/2017.

Detalle: Al efectuar el relevamiento en el espacio correspondiente al Subconcesionario 7 Alfacar S.A., se verificó la existencia de una oficina ocupada por un estudio jurídico y con servicios de difusión de las actividades del subconcesionario.

- **SUBCONCESIONARIO N° 17 Y 18:** BORDER´S PARKING S.R.L.

Nombre de fantasía: BORDER´S PARKING

Objeto: Salón - Restaurante - Estacionamiento vehicular, locales de negocios, depósito y oficinas.

Vigencia: 01/09/1998 al 30/04/2021.

HABILITACION SOLICITADA MEDIANTE EXPEDIENTE N° 1527491/2009. INICIO: 17/12/2009.

C) ESPACIO SUBCONCESIONADO CON SOLICITUDES DE HABILITACIÓN RECHAZADAS.

- **SUBCONCESIONARIO N° 11:** JURADO GOLF S.A.

Nombre de fantasía: "JURADO GOLF"

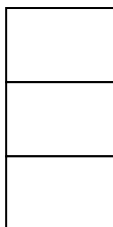
Objeto: Venta, alquiler, reparación de artículos, accesorios e indumentaria para golf.

Vigencia: 01/02/1996 al 30/04/2021.

Exhibe carátula EXPEDIENTE N° 15721/2007 del 06/03/2007 – Código de trata PLAN00004 – Consulta al CPU.

HABILITACION SOLICITADA MEDIANTE EXPEDIENTE N° 38735/2009. INICIO: 29/06/2009. Comprende PB y EP – Finalizado el 29/10/2013 - Rechazado.

HABILITACION SOLICITADA MEDIANTE EXPEDIENTE N° 1327380/2010. INICIO: 04/11/2010. Comprende PB; 1° y 2° piso – Finalizado el 10/10/2013 -Rechazado.



D) ESPACIOS SUBCONCESIONADOS CON HABILITACION OTORGADA

- SUBCONCESIONARIO N° 2: CORDASCO MOTOHAUS S.A.

Nombre de fantasía: "COSDASCO MOTOR HAUS

Objeto: Explotación comercial y servicios para motos BMW

Vigencia: 01/11/2007 – Ultima adenda relevada amplia plazo de subconcesión hasta el hasta el 31/10/2016.

HABILITADO. DISPOSICION N° 54930/DGHP/2016 DEL 27/12/2016. EXPEDIENTE N° 248614/2010.

- SUBCONCESIONARIO N° 3: CORDASCO MOTOS COSTANERA S.R.L.

Nombre de fantasía: "CORDASCO MOTOS"

Objeto: Exposición y venta de motos, cuatriciclos y todo terrenos Kawasaki, Kymco y Polaris.

Vigencia: 01/05/2016 al 30/04/2017.

HABILITADO. DISPOSICION N° 11852/DGHP/16 DE FECHA 13/10/2016. EXPEDIENTE N° 7473263/2013.

- SUBCONCESIONARIO N° 8: TERRAZAS SALGUERO S.A.

Nombre de fantasía: "TRIXIE AMERICAN DINER"

Objeto: Restaurante y edificio para fiestas y reuniones

Vigencia: 01/10/2003 al 30/04/2021.

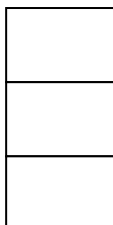
HABILITADO. DISPOSICION N° 12031/DGHP/10 DEL 25/10/2010. EXPEDIENTE N° 190945/2010.

- SUBCONCESIONARIO N° 9: BORDER´S PARKING

Nombre de fantasía: "PLAYA DE ESTACIONAMIENTO - E1"

Objeto: Playa de estacionamiento.

Vigencia: 01/01/1998 al 30/04/2021.



HABILITADO. DISPOSICION N° 105/DGHP/2007 DEL 09/01/2007. EXPEDIENTE N° 80011/2006.

- **SUBCONCESIONARIO N° 10:** D.R.SA

Nombre de fantasía:

Objeto: Explotación de servicios para la práctica de golf, locales comerciales, y estacionamiento, Stand de exhibición venta de artículos varios no necesariamente relacionados con el golf. Cláusula 3º servicios de bar y gastronomía.

Vigencia: 01/08/1989 al 30/04/2021.

HABILITADO. DISPOSICION N° 12060/DGHP/2009 DEL 29/12/2009. EXPEDIENTE N° 1527453/2009.

- **SUBCONCESIONARIO N° 14:** JERVO S.A.

Nombre de fantasía: "CAIX"

Objeto: Confitería bailable.

Vigencia: 02/02/1990 al 30/04/2021.

HABILITADO. DISPOSICION N° 957/DGHP/2006 DEL 18/07/2006. EXPEDIENTE N° 58416/2005.

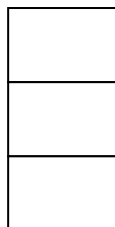
- **SUBCONCESIONARIO N° 15:** SALGUERO EVENTOS S.A.

Nombre de fantasía: "PUERTO SALGUERO"

Objeto: Realización de reuniones empresariales y encuentros sociales públicos y privados c/o s/ show y/o baile, presentaciones artísticas, eventos deportivos, eventos bailables aislados, filmación de todo tipo, ferias, exposiciones, espectáculos, congresos, convenciones y reuniones similares organizadas por instituciones sociales públicas o privadas de cualquier naturaleza

Vigencia: 01/10/2006 al 30/04/2021.

HABILITADO. DISPOSICION N° 5424/DGHP/10 DEL 14/05/2010 EXPEDIENTE N° 13855/2008.



- **SUBCONCESIONARIO N° 19: FUTBOL MESIAS S.A.**

Nombre de fantasía: "MESIAS FUTBOL"

Objeto: Alquiler de canchas de futbol 5 y 9, con explotación de ventas de artículos y accesorios deportivos conexos o relacionados con la práctica de futbol, prestación de servicios de confitería, gastronomía y accesorios destinados a usuarios del lugar.

Vigencia: 30/04/2012 al 30/04/2021.

HABILITADO. DISPOSICION N° 43232/DGHP/13 DEL 15/03/2013. EXPEDIENTE N° 2732/2012.

- **SUBCONCESIONARIO N° 20: CENTRO COSTA SALGUERO S.A.**

Nombre de fantasía: "CENTRO DE EXPOSICIONES COSTA SALGUERO" (Pabellones 1 a 4)

Objeto: Centro de exposiciones y desarrollo de actividades sociales que hacen al objeto social.

Vigencia: 01/09/1998 al 30/04/2021.

HABILITADO. DISPOSICION N° 10559/DGHP/09 DEL 27/11/2009. EXPEDIENTE N° 16567/2008.

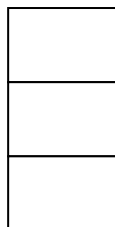
- **SUBCONCESIONARIO N° 23 y 24: DEL PLATA DEPORTES S.R.L.**

Nombre de fantasía:

Objeto: Alquiler de canchas de fútbol, complementaria con venta de artículos y accesorios deportivos conexos o relacionados con la indicada actividad deportiva, prestación de servicio de confitería, gastronomía, escuela de fútbol y servicios accesorios destinados a usuarios asistentes.

Vigencia: 07/09/2009 al 30/04/2021.

HABILITADO. DISPOSICION N° 16068/DGHP/11 DEL 28/12/2011. EXPEDIENTE N° 115970/2010.



E) ESPACIOS DESOCUPADOS y/o CERRADOS:

- **SUBCONCESIONARIO N° 1:** EG-3 RED S.A. Estación de servicio ~~aún~~ no habilitada a la fecha de finalización de las tareas de campo (30/06/2017). Cerrada desde 2009.

Nombre de fantasía:

Objeto: Estación de Servicio

Vigencia: 19/11/2002 al 29/12/2021

- **SUBCONCESIONARIO N° 4:** ID SALUD S.A.

Nombre de fantasía: ----

Objeto: Servicios de almacenamientos, manipulación, control y administración de productos propios y/o ajenos, incluyendo objetos perecederos, imperecederos o artísticos incluyendo la exposición y comercialización.

Vigencia: 01/07/2016 al 30/04/2021.

- **SUBCONCESIONARIO N° 12:** ALMA GOLF S.R.L.

Nombre de fantasía: "ANGELICA"

Objeto: gastronómico

Vigencia: 01/04/2015 al 30/04/2021

- **SUBCONCESIONARIO N° 21:** EMPRENDIMIENTOS COSTANERA S.A.

Nombre de fantasía: ROSE IN RIO – EVENTOS COSTANERA

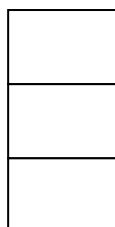
Objeto: Restaurant, bar, confitería y salón para reuniones corporativas, sociales o familiares.

Vigencia: 01/07/2015 al 30/04/2021.

NOTA: ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN Y/O REFORMAS PARA SU PRÓXIMA HABILITACION.

- **SUBCONCESIONARIO N° 22:** ALTAS INVERSIONES S.A.

Nombre de fantasía: LA DIOSA



Objeto: Restaurante, bar, confitería y salón para reuniones sociales o familiares.

Vigencia: 01/05/2014 al 30/04/2021.

F) OTROS ESPACIOS

- **SUBCONCESIONARIO N° 16**: TELEMETRIX S.A. Espacio de estacionamiento destinado a uso propio de la concesionaria del predio.

2. ESPACIOS EXPLOTADOS POR INQUILINOS DE SUBCONCESIONARIOS

A) ESPACIOS CON SOLICITUD DE HABILITACION EN TRÁMITE.

- **SUBCONCESION N° 10-B**: ALMA GOLF SRL (PUNTO GOLF). EN TRÁMITE. CUENTA CON CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL N° 18077 DEL 21/03/2013.

- **SUBCONCESION N° 17-E**: LAN ARGENTINA S.A. (LAN). HABILITACION SOLICITADA MEDIANTE EXPEDEINTE N° 3844783/2014 DEL 27/03/2014.

- **SUBCONCESION N° 17-F**: CERVECERIA QUILMES S.A. EXHIBE INICIO TRÁMITE DE HABILITACIÓN – CONSULTA AL CPU.

- **SUBCONCESION N° 20-C**: CATEYCO S.A.

EN TRÁMITE. MEDIANTE EXPEDIENTE N° 27904658/MGEYA/2016 EL 27/12/2016 INICA TRAMITE – CONSULTA AL CPU.

B) ESPACIOS CON HABILITACION OTORGADA

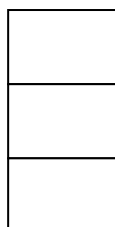
- **SUBCONCESION N° 17-A**: LAN ARGENTINA S.A. (LAN). HABILITADO. DISPOSICION N° 2796/DGHP/2007 DEL 07/06/2007. EXPEDIENTE N° 49197/2006.

- **SUBCONCESION N° 17-D**: LAN ARGENTINA S.A. HABILITADO. DISPOSICION N° 3007/DGHP/12 DEL 03/04/2012. EXPEDIENTE N° 877372/2011.

- **SUBCONCESION N° 10-A**: GABRIEL VIDAL. DISPOSICION 553/DGHP/2017 DEL 18/01/2017. EXPEDEINTE N° 2675152/2017.

- **SUBCONCESION N° 10-E**: GABRIEL VIDAL. HABILITADO. DISPOSICIÓN N° 590/DGHP/14 DEL 23/01/2014. EXPEDIENTE N° 1478156/2009.

- **SUBCONCESION N° 17-B**: TAURUSMANIA S.A. HABILITADO. DISPOSICION N° 4314/DGHP/16 DEL 14/04/2016. EXPEDIENTE N° 1455395/2009.



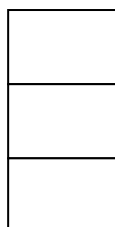
- **SUBCONCESION N° 17-I:** BIJOU CASTELLI S.A. (TODO MODA – ISADORA).

HABILITADO. DISPOSICIÓN N° 9531/2011 DEL 10/08/2011. EXPEDEINTE N° 436475/2011.

- **SUBCONCESION N° 10-C:** GOLF CORPORATION S.R.L. (RIERA GOLF).
HABILITADO. DISPOSICION N° 8594/DGHP/13 DEL 17/10/2013. EXPEDIENTE N° 52273/2008.

C) ESPACIOS DESOCUPADOS:

- **SUBCONCESION N° 10-D:** STAR GOLF SRL (BUKE GOLF). HABILITACION SOLICITADA MEDIANTE EXPEDIENTE N° 1412558/2011 DEL 16/08/2011.



“2017, Año de las Energías Renovables”

ANEXO V- CANON DE SUCONCESIONARIOS						
Nº	SUBCONCESIONARIO	OBJETO	VIGENCIA	CANON EN PESOS DIC/15	CANON EN DOLARES DIC/15	MODALIDAD AJUSTE
2	CORDASCO MOTOHAUS S.A.	Explotación comercial y servicios para motos BMW	01/11/2007-31/10/2016	\$137.865,98		5% cada 60 días.
3	CORDASCO ROCCA COSTANERA S.R.L	Exposición y venta de motos, cuatriciclos y todo terrenos Kawasaki, Kymco y Polaris.	01/11/2007-31/10/2016	\$67.697,91		3,5% cada 60 días.
4	LAGOLAS S.R.L.	Explotación de locales de gastronomía, pudiendo comprar, vender, comercializar, importar y exportar productos alimenticios.	01/01/2014 - 30/04/2021	\$35.264,24		Conforme Acta acuerdo de redeterminación de canon Telematrix - GCBA
5 y 6	SANCHEZ HECTOR ENRIQUE	Pista de Karting y servicios anexos	01/05/2003-30/04/2021	\$7.623,00		Promedio de variación de los índices correspondientes a las series PRECIO AL CONSUMIDOR Y PRECIOS MAYORISTAS DEL INDEC, base abril de 2003
7	ALFACAR S.A.	Exposición y venta de automóviles	01/09/2001-30/04/2021		6.727,60	
8	TERRAZAS SALGUERO S.A	Restaurante y edificio para fiestas y reuniones	01/10/2003-30/04/2021		880,42	
9	BORDERS PARKING S.R.L.	Playa de estacionamiento	01/01/1998-30/04/2021	\$121.019,21		En función de las tarifas de estacionamiento
10	D.R.S.A.	Explotación de servicios para la práctica de golf, locales comerciales, y estacionamiento. Stand de exhibición venta de artículos varios no necesariamente relacionados con el golf. Servicios de bar y gastronomía.	01/08/1989-30/04/2021	\$31.187,02		CER
11	JURADO GOLF S.A.	Venta, alquiler. Reparación de artículos, accesorios e indumentaria para golf.	01/02/1996-30/04/2021		2.000,00	CER
12	ALMA GOLF S.R.L	Gastronómico	01/04/2015-30/04/2021	\$18.150,00		Promedio de variación de los índices correspondientes a las series PRECIO AL CONSUMIDOR Y PRECIOS MAYORISTAS DEL INDEC, base septiembre de 2006
13	HOTELES DEL SOL S.A.	Hotelería	06/05/1998-30/04/2021		7.865,00	
14	JERVO S.A.	Confitería bailable	02/02/1190-30/04/2021		5.000,00	
15	SALGUERO EVENTOS S.A	Realización de reuniones empresariales, encuentros sociales públicos y privados c/o s/show y/o baile, presentaciones artísticas, eventos deportivos, eventos bailables aislados, etc.		\$27.898,97		Promedio de variación de los índices correspondientes a las series PRECIO AL CONSUMIDOR Y PRECIOS MAYORISTAS DEL INDEC, base septiembre de 2006
17 Y 18	BORDERS PARKING S.R.L.	Salón- restaurante- estacionamiento vehicular, locales de negocios, depósitos y oficinas	01/09/1998-30/04/2021		23.999,52	
19	FUTBOL MESIAS S.A	Alquiler de canchas de fútbol 5 y 9, con explotación de ventas de artículos y accesorios deportivos, prestación de servicios de confitería, gastronomía y accesorios destinados a usuarios del lugar.	30/04/2012-30/04/2021	48.400,00		Variación del precio de alquiler de canchas
20	CENTRO COSTA SALGUERO S.A	Centro de exposiciones y desarrollo de actividades sociales.	01/09/1998-30/04/2021		25.527,37	
21	EMPRENDIMIENTOS COSTANERA S.A.	Restaurant, bar, confitería y salón para reuniones corporativas, sociales o familiares	01/07/2015-30/04/2021	\$90.750,00		Conforme Acta acuerdo de redeterminación de canon Telematrix - GCBA
22	ALTAS INVERSIONES	Restaurant, bar, confitería y salón para reuniones corporativas, sociales o familiares	01/05/2014-30/04/2021	\$59.653,00		Conforme Acta acuerdo de redeterminación de canon Telematrix - GCBA
23 y 24	DEL PLATA DEPORTES S.R.L	Alquiler de canchas de fútbol, venta de artículos y accesorios deportivos, prestación de servicio de confitería, gastronomía, escuela de fútbol y servicios accesorios.	07/09/2009-30/04/2021	\$48.400,00		Conforme variación de precio de alquiler canchas
TOTAL				\$693.909,34	\$71.999,91	

Fuente: DGCONC

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXO VI



FOTO A – Ingreso por la Av. Rafael Obligado (Norte).



FOTO B – Camino interrumpido por el Club Caix.



FOTO B1 – Camino interrumpido, vista desde el interior del Club Caix.



FOTO Tramo B a C – Solo es posible el tránsito peatonal sobre un premoldeado articulado inclinado.



FOTO C – Hasta aquí camino inclinado.



FOTO D – Salida a la Av. Rafael Obligado (Sur).
