



Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

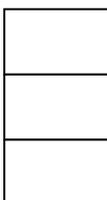
Proyecto N° 4.17.04

CONCESIONES DE LA CABA

Auditoría Integral

Período: Desde inicio de la concesión hasta el 31/12/2016

Buenos Aires, Marzo 2021



AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jean Jaures 220 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidenta

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

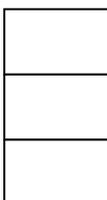
Cdra. Mariela Giselle COLETTA

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. María Raquel HERRERO

Dr. Daniel Agustín PRESTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ



CÓDIGO DE PROYECTO: 4.17.04

NOMBRE DEL PROYECTO: Concesiones de la CABA

DURACIÓN DEL PROYECTO: 1º de agosto de 2017 hasta el 12 de septiembre de 2018

PERÍODO BAJO EXÁMEN: desde el inicio de las concesiones hasta el 31 de diciembre de 2016

EQUIPO DESIGNADO:

Director de Proyecto: Lic. Santiago Cogorno
Cdra. María Lucila Moyano (hasta el 31/12/2019)
Cdra. Verónica Foryone (a partir del 01/01/2020)

Supervisor: Lic. Alejandro Posse, Lic en Administración

OBJETIVO

Controlar los aspectos legales y financieros de los contratos, su adecuación al cumplimiento de las metas planteadas, evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficacia, eficiencia y economía.

FECHA APROBACIÓN DEL INFORME: 03 DE MARZO DE 2021

APROBADO POR: UNANIMIDAD

RESOLUCIÓN AGC N° 17/21

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Marzo de 2021
Código del Proyecto	4.17.04
Denominación del Proyecto	Concesiones de la CABA
Período examinado	Desde el inicio de las concesiones hasta el 31 de diciembre de 2016
Programa auditado	No formó parte del objeto de esta auditoría el análisis de un programa presupuestario en particular.
Objetivo de la auditoría	Controlar los aspectos legales y financieros de los contratos, su adecuación al cumplimiento de las metas planteadas, evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de eficacia, eficiencia y economía.
Presupuesto (expresado en pesos)	No aplica
Objeto	Examen de las concesiones detalladas en la propuesta aprobada por el Colegio de Auditores por acta del 24 de agosto de 2016.
Alcance	Examen de las concesiones y cumplimiento de las cláusulas contractuales, control, cobro y registración del canon. Evaluar el cumplimiento de los objetivos institucionales previstos en términos de economía, eficiencia y eficacia.
Período de desarrollo de tareas de auditoría	1º de agosto de 2017 hasta el 12 de septiembre de 2018

<p>Limitaciones al alcance</p>	<p>DE CARÁCTER GENERAL:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Respecto del canon mensual, la Dirección General de Bienes y Concesiones informó, mediante listados, la recaudación a partir del mes de enero del año 2003, no brindando información con anterioridad a dicho período por no hallarse disponible. En razón de ello, el análisis sobre su evolución se limitó al período comprendido enero de 2003 y diciembre de 2016. <p>DE CARÁCTER PARTICULAR:</p> <ol style="list-style-type: none">1. No se han obtenido elementos de prueba válidos y suficientes que permitan opinar acerca de la corrección de los pagos del canon informados por la DGCONC entre el 24 de enero de 2003 y el 15 de abril de 2005 por un total de PESOS SETECIENTOS CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 705.167,87) correspondiente al concesionario PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97).2. La Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones (DGCONC) no puso a disposición del equipo auditor las actuaciones correspondientes a períodos anteriores al mes de mayo de 2011 (Expediente N° 2407/MGEYA/2009) referidas al uso y explotación de la Playa de Estacionamiento E-06 (Legajo N° 993). No obstante, puso a disposición el “Libro de Protocolo de Copia de Contratos de Concesiones Tomo XIV”.3. No fue puesta a disposición del equipo auditor, ni por parte de la DGCONC ni por la Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público, la totalidad de la información necesaria para la verificación de la liquidación del canon abonado por los concesionarios Publicidad Sarmiento S.A. (Legajo N° 900), Grupo al Sur UTE (Legajo N° 901) y PC Publicidad S.A. (Legajo N° 902)¹.
---------------------------------------	---

¹ El Decreto N° 142/2009 que aprueba y adjudica la licitación establece en su artículo 3°: “...Designase como autoridad de aplicación de la concesión al Ministerio de Ambiente y Espacio Público estando a cargo de la Dirección General de Concesiones del Ministerio de Desarrollo Económico la **percepción del canon**...”.

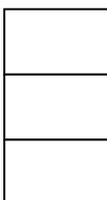
	<p>4. No fue puesta a disposición del equipo auditor la documentación que sirve de base para el cálculo del canon del quince por ciento (15%) de la recaudación bruta del concesionario SGS ARGENTINA S.A. (Legajo N° 1047)².</p> <p>5. El expediente N° EE-2016-22334714-MGEYA-DGCONC correspondiente a la concesión de la Playa de Estacionamiento E-16 otorgada a la firma Playas Subterráneas S.A. (Legajo N° 951) remitido por la DGCONC a este órgano de control, no contiene el convenio de fecha 22 de marzo de 2012 mencionado en los considerandos de la Disposición N° DI-2015-DGCONC, por el cual se otorgó una prórroga del plazo contractual de CINCUENTA Y DOS CON CINCUENTA Y SIETE (52,57) meses, motivo por el cual no ha podido ser analizado.</p> <p>6. La Dirección General de Habilitaciones y Permisos no brindó respuesta acerca de la habilitación correspondiente a la concesión Bajo Autopista 1 – 111 (Legajo N° 546 – Canal 13).</p>
Observaciones	<p>DE CARÁCTER GENERAL</p> <p>1. Los sucesivos e ininterrumpidos permisos otorgados a un mismo concesionario, por el mismo predio y con el mismo objeto, bajo los títulos de “Permisos de Uso Precario y Oneroso” y/o “Actas de Tenencia, exceden las atribuciones del Poder Ejecutivo para su otorgamiento³. En tal sentido el inciso 23 del artículo 104 (Atribuciones y Facultades del Jefe de Gobierno) de la Constitución de la CABA establece “...Ejecuta las obras y presta servicios públicos por gestión propia o a través de terceros. Toda</p>

² La información referida no se encontraba incorporada en el N° EX-2017-19170711-MGEYA-DGABC que nos fue remitido por la DGCONC, la que consultada al respecto informo, sin acompañar documentación, que la empresa concesionaria presenta mensualmente la información correspondiente a los ingresos percibidos en el mes, discriminados en los distintos rubros, certificada por Contador Público, con firma legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Sobre la base de los ingresos declarados, se calcula el canon correspondiente. La DGCONC emite la boleta correspondiente y se la remite a la empresa vía mail para que la abone en cualquier sucursal del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

³ Esta situación ya fue advertida por esta AGCBA en el informe Final N° 4.14.06 – Concesiones del GCBA. (Capítulo VI. Observaciones – punto 1.).

	<p>concesión o permiso por un plazo mayor de cinco (5) años debe tener el acuerdo de la Legislatura...”.</p> <p>2. Evolución del canon. Los contratos analizados no prevén adecuados mecanismos que permitan mantener la razonabilidad y proporcionalidad del canon con relación a las demás variables que conforman la ecuación económica financiera de los mismos a lo largo de su ejecución, lo que se traduce en un perjuicio económico para la Ciudad; sin perjuicio de lo establecido en las leyes N° 23.928 y 25.561 y su Decreto Reglamentario N° 214/02 y jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia de la Nación.</p> <p>3. Habilitaciones. Mediante NOTA AGCBA N° 2130/18, se requirió información acerca del estado de las habilitaciones de los distintos predios bajo análisis a la Dirección General de Habilitaciones y Permisos⁴. De lo informado por dicha Dirección General, mediante Nota N° NO-2018-28666795-DGHP, surge lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Concesiones que han funcionado sin contar con Habilitación ni inicio de trámite.b) La habilitación correspondiente a la concesión (14) Playa de Estacionamiento Subterránea E-12 – Riva S.A. (Legajo N° 790), fue suspendida el 13 de octubre de 2010 por falta de autorización de emplazamiento, la que en caso de corresponder debe ser otorgada por la Dirección General de Interpretación Urbanística.c) Trámites de antigua data que no se encuentran concluidos.d) La Dirección General de Habilitaciones y Permisos no brindó respuesta sobre la concesión (10) Bajo Autopista 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13). <p>4. Emplazamiento territorial de las concesiones analizadas. Zonificación. Mediante NOTA AGCBA N° 2113/2018, se requirió a la</p>
--	--

⁴ “El auditado en su descargo manifiesta que no se encuentra dentro de las misiones y funciones de la Dirección General de Concesiones y Permisos realizar el control de las habilitaciones de los predios objeto de concesión y permiso. En efecto, es dable destacar que la Agencia Gubernamental de Control (AGC) es el ente autárquico de la Ciudad de Buenos Aires que desde 2008 concentra el ejercicio del poder de policía en lo referente a las condiciones de habilitación, seguridad e higiene de establecimientos privados las obras civiles de arquitectura y control de salubridad de alimentos”.



Dirección General de Interpretación Urbanística, información acerca de la zonificación que corresponde a las concesiones emplazadas a lo largo de costanera norte y sur, y si los “destinos y usos” o actividades que allí se desarrollan son los adecuados a dicha zonificación.

La citada Dirección General, remitió su respuesta mediante Nota N° NO-2018-29876805-DGIUR, de la que surge la existencia de concesionarias / permisionarias que llevan a cabo usos o actividades que están vedadas por ley para la zonificación en que se encuentran emplazadas.

5. Los expedientes puestos a disposición del equipo auditor, mayoritariamente en formato digital y en pocos casos en formato papel, se encontraban desordenados e incompletos, no guardando una correcta relación temporal, por lo que no pudo comprobarse su integridad.
6. Durante las visitas a los predios practicadas por el equipo auditor como cierre de las tareas de campo durante los meses de noviembre y diciembre de 2018, se detectaron falencias, referidas a aspectos de seguridad e higiene, de las que se acompañan muestras fotográficas en el Anexo IV del informe completo.

DE CARÁCTER TRIBUTARIO

1. **Impuesto de Sellos.** No consta en ninguno los expedientes analizados, el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los concesionarios y/o permisionarios referidas al pago del Impuesto de Sellos.
2. **Impuesto sobre los Ingresos Brutos.** En su respuesta a nuestro requerimiento, la AGIP informa mediante EE 29351976-MGEYA-AGIP, la existencia de deudas al 31 de diciembre 2016 de los concesionarios / permisionarios que se detallan en el informe completo.
3. **Impuesto Inmobiliario (ABL).** No consta en los expedientes examinados los comprobantes de pago que acrediten el cumplimiento de esta obligación por parte de los concesionarios / permisionarios ni reclamos efectuados en tal sentido por parte de la DGCONC.
Consultada al respecto, la AGIP nos ha informado la

existencia de deudas y otras situaciones que se detallan en el cuerpo del informe.

DE CARÁCTER PARTICULAR

1. BUENOS AIRES DESIGN (Legajo N° 1)

1. No consta en el expediente el análisis económico financiero que a fin de determinar la razonabilidad de las prestaciones y la readecuación del canon que abona la concesionaria Emprendimiento Recoleta S.A debía realizar el entonces Ministerio de Desarrollo Económico, conforme lo previsto por del Decreto N° 867/GCBA/2010 en su artículo 2°.
2. Falta de constancia de pago de Canon correspondiente al mes de agosto de 2006 por \$ 20.168,22.-
3. No se encuentra en el Expediente copia de la Resolución N° 233/SG/1990 mediante la cual se hizo lugar a la propuesta de sustitución del nombre de la empresa adjudicataria, modificando su denominación comercial a Emprendimiento Recoleta S.A.
4. Ausencia de documentación respaldatoria sobre la modificación del canon dispuesta en el mes de enero de 2003.

2. HAPPENING (Legajo N° 2)

1. Falta Acta de entrega de Tenencia del contrato original a partir del cual se cuenta el plazo. Ello motivó que en las sucesivas actuaciones se compute el plazo a partir del día siguiente al de la registración del contrato en la Escribanía General del GCBA.
2. Falta de aprobación por parte del Jefe de Gobierno del Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 28 de noviembre de 2012.
3. El Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 28 de noviembre de 2012 por el plazo comprendido entre el 15 de noviembre de 2012 y el 10 de diciembre de 2015 (3 años y 25 días) fijó un canon de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-) mensuales para todo el período sin contemplar cláusula de ajuste.

3. SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40)

1. No consta en el expediente examinado que la DGCONC haya realizado acciones tendientes a: "... Gestionar el cobro de lo adeudado por el concesionario en concepto de diferencia entre el Canon pagado y el que efectivamente debería pagar de acuerdo con lo establecido por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato firmado..." (que ascendía a \$ 270.397,79), tal como le fuera recomendado por esta AGCBA en el Informe Final de Auditoría del Proyecto N° 4.05.15.
2. El monto de Garantía de Contrato establecido en su cláusula QUINTA del Acta de Tenencia Provisoria del 13 de febrero de 2017 fue incorrectamente calculado.

4. GOLF CLUB JOSE JURADO (Legajo N° 65)

1. No surge del expediente analizado que se hayan impulsado acciones tendientes a lograr una recomposición del canon en un período de veinte (20) años de concesión en un contexto inflacionario.
2. Injustificada demora en la regularización del estado de ocupación del predio por parte del permisionario⁵. Durante un período de diez (10) meses y dieciocho (18) días el permisionario ocupó el predio de manera irregular, período durante el cual continuó abonando el mismo canon (fijado en el mes de noviembre de 1991) de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000.-), originando un perjuicio económico a la Ciudad.
3. Inoportuno control de cumplimiento de pago de canon.

A fin de dar cumplimiento con lo previsto en el artículo 5°, inciso a), de la Ley N° 5498⁶ en cuanto al destino del

⁵ "El auditado en su descargo manifiesta que Durante el periodo comprendido entre el 12 de noviembre de 2011 y el 1 de octubre de 2012 fecha en que se suscribió el mentado permiso, se encontraba vigente un proceso licitatorio sobre dicho predio. Por ello y a efectos de que no se produzcan intrusiones, se celebró un Permiso de Uso Precario y Oneroso cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre de 2015. En cuanto a la observación formulada respecto del canon, se hace saber que el mismo se mantuvo hasta la firma de un convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso a partir del 1° de octubre de 2012 en el cual se fijó un canon de \$45.000 actualizable con el 20% anual acumulativo".

⁶ Ley N° 5498 Art. 5° inciso a): Un canon mensual de pesos cien mil (\$ 100.000) ajustados anualmente al índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA). Este canon deberá destinarse al otorgamiento de subsidios a los clubes de barrio de la zona sur de la Ciudad que disponga la Corporación Buenos Aires Sur S.E. o el organismo que lo reemplace en el futuro.

	<p>canon, la DGCONC notificó al concesionario que a partir del mes de abril de 2016 debía depositarlo en la cuenta informada por la Corporación Buenos Aires Sur. Delegó de este modo su responsabilidad en cuanto al control y reclamo del canon en la Corporación Buenos Aires Sur.</p> <p>Lo señalado genera un tardío conocimiento de los incumplimientos de canon en los que pueda incurrir el concesionario.</p> <p>4. Falta de acciones oportunas respecto de incumplimientos detectados.</p> <p>Mediante Memorandum ME-2016-06386323-DGCONC del 15 de febrero de 2016 producido en el ámbito de la Dirección General de Concesiones, se informa que el 10 de febrero de 2016 se realizó un relevamiento en el que se detectó la existencia de una confitería subconcesionada dentro del predio en violación a lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley N° 5498⁷.</p> <p>Consultada al respecto por el equipo auditor, la Dirección General de Concesiones informó que el 11 de septiembre de 2017 se llevó a cabo otro relevamiento que dio como resultado que no existían subconcesiones vigentes.</p> <p>5. No consta en el expediente que se hayan llevado a cabo acciones de difusión a fin de facilitar el acceso por parte de los vecinos a los beneficios fijados por la Ley N° 5498⁸.</p> <p>6. Falta de reglamentación de la Ley N° 5498</p> <p>La Ley que otorgó el permiso de Uso y Explotación del predio no fue reglamentada por el Poder Ejecutivo lo que ocasiona las falencias que a continuación se detallan:</p> <p>a. No se ha especificado el detalle de las obras, mejoras y equipamientos a realizar por el permisionario durante el período otorgado. De este modo la imputación de ciertas erogaciones al cumplimiento de la obligación prevista en</p>
--	--

⁷ Ley N° 5498 Art. 6° La entidad no puede alquilar ni ceder el uso del predio a terceros, ya sea parcial o totalmente, quedando exceptuado los derechos de publicidad.

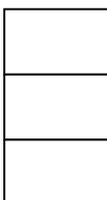
⁸ "El auditado en su descargo manifiesta que mediante Registro N° 30253430-DGABC-2017, vinculado bajo el número de orden 64, la Asociación Civil permisionaria ha informado en su Punto III la implementación de descuentos en matrícula y aranceles para los alumnos de las Comunas 4, 7, 8 y 9 para participar en torneos de menores que se celebren en el Club".

	<p>el inciso d) del artículo 5° de la Ley N° 5498⁹ queda supeditada a la discrecionalidad del permisionario.</p> <p>b. No se han especificado las características constructivas del Jardín Materno Infantil que el permisionario debe construir a fin de dar cumplimiento a la obligación impuesta en el artículo 5°, inciso e), de la Ley N° 5498¹⁰.</p> <p>7. No consta en el expediente documentación que avale el cumplimiento de ciertas obligaciones por parte del concesionario tales como¹¹:</p> <p>a. El otorgamiento, por parte de la Asociación, de los distintos tipos de becas contemplados en la Ley.</p> <p>b. Haber efectuado el padrinazgo continuo y sostenido en el tiempo de al menos dos (2) escuelas y efectuar donaciones mensuales a comedores populares de la Comuna 8, en cumplimiento de lo establecido en el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 1 de octubre de 2012, que venció el 30 de noviembre de 2015.</p>
--	---

⁹ Ley N° 5498 Art. 5° inc. d) Realizar inversiones en obras, mejoras y equipamiento en el orden de los pesos cinco millones (\$ 5.000.000) dentro de los cinco primeros años de la vigencia del permiso y pesos diez millones (\$ 10.000.000) complementarios durante el período de vigencia del permiso concedido en el artículo 1° de la presente ley.

¹⁰ Dentro de los cinco (5) primeros años de la vigencia del permiso, el permisionario deberá construir un Jardín Materno Infantil de ochocientos metros cuadrados (800 m2) cubiertos, con frente a la Avenida Escalada, cuya finalización contará con un (1) año más de gracia si hubiera razón que lo justifique. El mantenimiento, suministro del personal para su funcionamiento y relación de dependencia del mismo, estará a cargo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Dicha construcción se emplazará en una superficie amplia y segura para su correcto funcionamiento que, conjuntamente con otros sectores del predio, conformaran una superficie total de aproximadamente quince mil metros cuadrados (15.000 m2). El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, determinará el destino de la superficie del predio que no se encuentre afectada al Jardín Materno Infantil y que luce en el plano mencionado.

¹¹ "El auditado en su descargo manifiesta que mediante Informe N° 28868515-DGABC-2017, obrante bajo número de Orden 63, esta Dirección General procedió a intimar a la permisionaria a presentar documentación respaldatoria e información que de cuenta del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Quinta del Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso; siendo ello cumplimentado por la misma mediante Registro N° 30253430-DGABC-2017, adunado bajo número de Orden 64".



5 y 6. CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO (SECTOR 1 y 2) - (Legajos N° 82 – BRD S.A. y N° 88 – DAKOTA S.A.)

1. Como ya lo ha señalado reiteradamente esta AGCBA, los contratos con las firmas BRD S.A. y DAKOTA S.A., referidos al Control del estacionamiento indebido de vehículos y su remoción, se encuentran vencidos desde el año 2001, situación que al 31 de diciembre del 2016 no ha sido regularizada por el Poder Ejecutivo, a pesar de la sanción de la Ley N° 4003 y sus sucesivas prórrogas y modificatorias¹².
2. Mediante Disposición N° 63/DGCONC/14 se fijó el canon para el mes de septiembre de 2014 en la suma de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 55.000.-). En ese momento la Tasa por Remoción que percibían las concesionarias era de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA (\$ 350.-), la que se incrementó a PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA (\$ 450.-) en el año 2015 y a PESOS SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 750.-) en el año 2016, sin que ello diera lugar a incrementos en el canon¹³.
3. El canon abonado por las concesionarias resulta irrelevante en relación a los pagos que el GCBA le realiza a ellas en cumplimiento de las Actas Acuerdo del 27 de Abril de 2007, ratificada por Decreto N° 996/GCBA/2007, y posteriores.
4. El reconocimiento de mayores costos a la firma BRD S.A. no asegura la finalización y el costo de las obligaciones recíprocas entre las partes. En sus solicitudes de reconocimiento de mayores costos la concesionaria hace

¹² En su descargo el auditado manifiesta que: “...Conforme fuera indicado mediante Nota N° 2018-25864184-DGABC, la Ley N° 5.728 sustituyó el artículo 1° de la Ley N° 4.003, facultando al poder Ejecutivo a llamar a Licitación Pública Nacional para la Concesión de la prestación de los distintos servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado. Asimismo el artículo 2° de esta última Ley aprobó los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y de Especificaciones Técnicas para la licitación Pública Nacional con el fin de otorgar bajo el régimen jurídico de Concesión de Servicio Público, la prestación de los Servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...”.

¹³ En su descargo el auditado manifiesta que: “...De acuerdo a lo estipulado en el punto 4.4. del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el canon será reajustado en cada oportunidad y conforme con la variación de las tarifas según lo estipulado en el punto 2.6. del presente pliego y en la misma proporción...”.

reserva de realizar reclamos por otros rubros y/o conceptos.

5. Se reitera lo ya dicho por esta AGCBA en el Informe Final correspondiente al Proyecto N° 4.14.04 – Dirección General de Redeterminación de Precios, en cuanto a que no surge de los expedientes que se hayan realizado análisis actualizados que permitan evaluar si los mayores costos solicitados por los concesionarios son necesarios para mantener el equilibrio económico financiero de los contratos.
6. Falta de constancia de pago de canon de una de las concesionarias correspondiente al mes de enero de 2015 por la suma de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 55.000.-).

7. PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97)

1. La inexistencia de un mecanismo de ajuste del canon en el permiso otorgado el 4 de mayo de 2005 por cinco (5) años, generó un atraso en el valor del canon que perduró hasta el fin del plazo permisionado (julio de 2015), generando un perjuicio económico a la Ciudad en un contexto inflacionario. Si bien a partir de marzo de 2008 mediante acuerdos y otorgamiento de nuevos permisos por los vencimientos de plazos que se fueron produciendo se establecieron nuevos montos de canon, no pudo obtenerse un valor debidamente fundado.
2. La ADDENDA de fecha 13 de marzo de 2008 no fue ratificada por Decreto, conforme lo establecía su Cláusula Quinta.

8. PIZZA BANANA (Legajo N° 112)

1. No obra en el expediente la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para la determinación del canon en los permisos otorgados en el año 2005, su ADDENDA del año 2008 y el posterior otorgado en año 2010.
2. El Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 20 de septiembre de 2010 no fue ratificado por Decreto.

3. En el Reconocimiento de Deuda suscrito el 20 de septiembre de 2010 (misma fecha en que se suscribe un nuevo Permiso de Uso Precario y Oneroso), no se fijaron intereses ni por mora ni por financiamiento, lo que origina un perjuicio al GCBA¹⁴.
4. Demoras en el inicio de las acciones tendientes a impulsar la desocupación administrativa y las acciones judiciales por el cobro de cánones adeudados que pueden derivar en un perjuicio económico para el GCBA.
5. No se encuentra acreditado en el expediente la inexistencia de otras deudas que pudieran derivarse de obligaciones a cargo de la firma PECBEN S.A.

9. EX BRISAS DEL PLATA (Legajo N° 459)

1. Falta de precisión de la fecha de entrega del bien.

En el expediente obran dos fechas de entrega del bien: a) Acta de Entrega de Tenencia de fecha 22 de febrero de 2001 y b) Acta de constatación notarial de fecha 20 de marzo de 2003 sin que medien explicaciones de la existencia de ambas.

2. Injustificada demora en el inicio de ejecución del Convenio.

En 2003 se procede a la entrega del bien a la permissionaria. Sin embargo, la Disposición N° 334/DGCONC/2007 del 5 de marzo de 2007 establece como fecha de inicio de la explotación el 24 de noviembre de 2005, siendo esta la fecha a partir de la cual se computa el plazo de Convenio, sin que obre en el expediente documentación de respaldo que avale esta demora.

10. BAJO AUTOPISTA 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13)

1. El plazo original de la tenencia del predio por parte de ARTEAR S.A. finalizó el 4 de septiembre de 2006. Sin embargo, con una demora de un (1) año, el 20 de septiembre de 2007 AUTOPISTAS URBANAS S.A., a

¹⁴ “El auditado en su descargo manifiesta que en el reconocimiento de deuda del 20 de septiembre de 2010 no se tomaron en cuenta los intereses en cada una de las 6 cuotas. El 7 de abril de 2011 se lo intima por una deuda que el concesionario posee desde diciembre 2010 y enero 2011. Por último el 4 de junio de 2015 por Decreto N° 2015-159-AJG se incluye la deuda desde abril 2010 a junio 2015, la que incluye las 6 cuotas de \$ 19.700 referidas más intereses.”

cargo de la administración de los bajo autopistas por aquel entonces, otorga una prórroga por el uso del predio, sin que conste en el expediente los motivos de la demora en su intervención.

2. El mecanismo de ajuste del canon previsto en el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 10 de junio de 2010 a favor de ARTEAR S.A., fue perjudicial para los intereses de la CABA.
3. No consta en el expediente el control de la ejecución y finalización de las obras a cargo del permisionario establecidas en la Cláusula Quinta (Mejoras) del Convenio de fecha 10 de junio de 2010, detalladas en su Anexo II, que ascienden a una suma estimada de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS (\$ 480.500.-).
4. El Acta de Tenencia de fecha 22 de abril de 2015 fijó un valor de canon mensual inferior al originalmente tasado por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

11. BAJO AUTOPISTA 9-907 (Legajo N° 673 – Multicanal)

1. En monto del canon que el concesionario debía comenzar a pagar luego del período compensado a cambio de obras fue determinado en forma tardía.
2. No se hallaron en el expediente constancias de que el Permisionario haya dado cumplimiento a las obligaciones asumidas en la cláusula décimo novena del Convenio.
3. No hay constancia en el expediente de instrumento jurídico por el cual se haya otorgado una prórroga del uso del predio a Multicanal S.A.
4. No se encuentra acreditada en el expediente la imposibilidad jurídica de licitar el predio, mencionada en la Cláusula Primera del Convenio de fecha 10 de septiembre de 2008¹⁵.

¹⁵ En su descargo el auditado manifiesta que: "...conforme surge de la Cláusula Primera (Antecedentes) de la mentada Acta de Tenencia Provisoria en sus puntos 3, 4 y 5, la imposibilidad de licitar el predio se encuentra supeditada al cambio de zonificación en trámite...".

12. BAJO AUTOPISTA 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785)

1. Ausencia de antecedentes de la permisionaria al momento del otorgamiento del Permiso.
2. Durante el año 2016 se produjo una diferencia de canon en perjuicio del GCBA que ascendió a la suma de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TREINTA Y SIETE CON SESENTA CENTAVOS (\$ 551.037,60).
3. Falta de constancia de pago del canon correspondiente al mes de julio de 2014 por PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 252.918,96) más una diferencia de canon del mes de junio de 2014 de PESOS CUARENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 47.044,55) que establece la Disposición N° DI-2014-46-DGCONC.
4. No consta en el expediente:
 - a. Un informe económico que dé cuenta de los cálculos efectuados para la reducción del canon en un diez con cuarenta y nueve por ciento (10,49%), dispuesto mediante Disposición N° DI-2014-82-DGCONC, como consecuencia de la restitución del predio ubicado en Avenida Entre Ríos 185 CABA.
 - b. Detalle de obras y monto de inversiones adicionales realizadas por el permisionario tenidas en cuenta para el otorgamiento de nuevo plazo mediante Acta de Tenencia Provisoria del 26 de diciembre de 2013.

13. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 (Legajo N° 789)

1. En el Acta de Preadjudicación del 20 de julio de 2008, la Comisión de Evaluación de Ofertas, desestima la mejor oferta económica presentada por considerar que no cumple con los requisitos exigidos por los Pliegos, sin individualizar a que requisitos se refiere.
2. No consta en el expediente analizado instrumento jurídico mediante el cual la concesionaria tuvo a su cargo la playa

de estacionamiento desde 1 de julio de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016.

3. Diferencias de canon:

- a. En el listado de recaudación remitido por la DGCONC se informa un pago de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL (\$ 4.520.000.-) con fecha 5 de junio de 2015 que correspondería al canon del mes junio de 2015; cuando debió ascender a la suma de PESOS QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS (\$ 519.800.-).
- b. En el listado de recaudación remitido por la DGCONC se informa un pago de PESOS UN MILLÓN CIENTO TREINTA MIL (\$ 1.130.000.-) con fecha 5 de junio de 2015, cuando debió ascender a PESOS CIENTO TRECE MIL (\$ 113.000.-)¹⁶.

4. El 18 de enero de 2016 personal de la DGCONC lleva a cabo un relevamiento cuyos resultados se asientan en el Memorandum N° ME-2016-027990406-DGCONC que en sus principales puntos señala:

- a) El estado de conservación y mantenimiento del predio es regular,
- b) Pésimo estado del pavimento en la entrada vehicular de Avenida Córdoba y
- c) Los forzadores de aire al momento del relevamiento no estaban funcionando.

No surgen del expediente acciones llevadas a cabo por la DGCONC como consecuencia de este relevamiento.

14. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 (Legajo N° 790) Y SU CONTINUADORA (Legajo N° 1.153)

Legajo N° 790 – Riva S.A.:

1. El expediente se encuentra desordenado e incompleto. Las actuaciones no guardan una correcta relación temporal. Faltan las ofertas de los DIECINUEVE (19) oferentes que no resultaron adjudicatarios y los datos de la tarifa que el concesionario fijó desde el inicio de la

¹⁶ En su descargo el auditado manifiesta que: "...Los importes \$4.520.000 y \$1.130.000 fue un error de tipeo en la cuenta corriente de dicho concesionario...".

	<p>concesión hasta el 31 de diciembre de 2009. El expediente no guarda correlatividad ni es íntegro¹⁷.</p> <ol style="list-style-type: none">2. La adjudicataria omitió en su Declaración Jurada de juicios¹⁸ al menos SEIS (6) pleitos con el GCBA, no habiendo tomado la Administración todas las previsiones necesarias para decidir la adjudicación a la empresa concesionaria.3. Diferencias de canon. Al comparar el listado de recaudación del canon proporcionado por la DGCONC con la documentación contractual y las constancias del expediente existen faltantes, diferencias y condonación de intereses al concesionario que no se encuentran justificados y que constituyen un perjuicio económico para la Ciudad.4. El tiempo de tramitación del expediente de la Licitación del predio desde su inicio, el 27 de enero de 2004, hasta la adjudicación, el 23 de octubre de 2008, resultó excesivo para una adecuada planificación en la administración del predio.5. Evolución de tarifas y canon. Desde el 1 de febrero de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2016, la tarifa se incrementó en 4,82 veces - al pasar de PESOS ONCE CON CUARENTA CENTAVOS (\$ 11,40) a PESOS CINCUENTA Y CINCO (\$ 55.-). Por su parte el canon, durante el mismo período, se incrementó 2,58 veces – pasando de PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL (\$207.000.-) a PESOS QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS (\$ 533.672.-). <p>Legajo N° 1.153 – Brewda Construcciones SACIF:</p> <ol style="list-style-type: none">1. El tiempo de tramitación del expediente de la Licitación del predio desde su inicio, el 29 de agosto de 2013, hasta
--	---

¹⁷ “Decreto N° 1510/GCBA/97 Art. 26 - Deberes y facultades del órgano competente. El órgano competente dirigirá el procedimiento procurando: a. Tramitar los expedientes según su orden y decidirlos a medida que vayan quedando en estado de resolver. La alteración del orden de tramitación y decisión solo podrá disponerse mediante resolución fundada ...”

¹⁸ PCP, artículo 20, inciso 15 “En cumplimiento de los términos del Decreto N° 737/GCBA/97 (BOCBA N°227), el oferente deberá declarar si tiene o no juicios pendientes con la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y/o con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y/o con la ex Comisión Municipal de la Vivienda, y/o con el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sea como actor o demandado, indicando el importe comprometido en cada pleito”.

la adjudicación, el 29 de diciembre de 2016, resultó excesivo para una adecuada planificación en la administración del predio.

2. El expediente está incompleto, no se encuentran glosadas las ofertas, ni las Resoluciones que designan a los miembros de la Comisión Evaluadora.

15 – 16 y 17. PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA - Publicidad Sarmiento S.A (Legajo N° 900), Grupo al Sur- UTE (Legajo N° 901) y PC Publicidad SA (Legajo N° 902).

1. Las Direcciones Generales de Ordenamiento del Espacio Público y de Administración de Bienes y Concesiones, no pusieron a disposición del equipo auditor la totalidad de la información que les fue solicitada, referida a la determinación del canon a abonar por parte de las concesionarias.
2. La gestión de la ejecución de los contratos por parte de la autoridad de aplicación (Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público y Dirección General de Concesiones) se lleva a cabo a través de una numerosa cantidad de expedientes administrativos y otras actuaciones que dificultan su localización, seguimiento y comprensión de los hechos acaecidos.
3. La falta de intimación oportuna a las concesionarias para que abonen el excedente del canon mínimo correspondiente a los períodos 01/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014, originó un perjuicio económico al GCBA por los intereses que no pudieron reclamarse, que esta AGCBA ha estimado en la suma de pesos dos millones trescientos cincuenta mil quinientos veinticinco con veinte centavos (\$ 2.350.525,20) en el caso de Publicidad Sarmiento S.A. y de pesos un millón ochocientos noventa y un mil cuatrocientos setenta y tres con noventa centavos (\$ 1.891.473,90) en el caso de PC Publicidad S.A.
4. No se encuentra acreditado en el expediente de Publicidad Sarmiento S.A. ni en el Acta Acuerdo de PC Publicidad S.A. los motivos que justifiquen el otorgamiento de un plan de facilidades de pago en veinticuatro (24) cuotas para que las concesionarias regularicen el canon excedente que adeudaban por los períodos 01/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al

31/01/2014, por un total de pesos seis millones doscientos sesenta mil setecientos veinticinco con cinco centavos (\$ 6.260.725,05) y pesos cuatro millones quinientos treinta y un mil doscientos ochenta y siete con noventa y siete centavos (\$ 4.531.287,97) respectivamente.

5. Los pagos realizados por las concesionarias Publicidad Sarmiento S.A. y PC Publicidad S.A. para la cancelación de sus respectivos planes de facilidades no fueron efectuados conforme la metodología prevista en las Actas Acuerdo del 20 de enero de 2015. El sistema de financiación convenido por las partes es el conocido como Sistema Alemán que implica que la parte de capital que compone cada una de las cuotas será constante, mientras que los intereses y por consiguiente el monto total de la cuota a pagar será decreciente. Sin embargo, las concesionarias abonaron dichos planes en veinticuatro (24) cuotas mensuales, iguales y consecutivas.
6. Para la determinación del canon excedente de las concesionarias Publicidad Sarmiento S.A. y PC Publicidad S.A. correspondiente a los períodos 1/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014 se detrajeron conceptos no expresamente previstos en el contrato.
7. Excesivos plazos de tramitación que no se encuentran debidamente fundados en las actuaciones a las que se tuvo acceso.

18. LA ALAMEDA (Legajo N° 905)

1. Falta de acreditación en el expediente EX-2015-25474869-MGEYA-DGCOC de la imposibilidad material de adjudicar la Licitación Pública (Expediente EX-14117697-/MGEYA-/DGCONC), mencionada en las Sucesivas Actas de Tenencia Provisoria¹⁹.

¹⁹ En su descargo el auditado manifiesta que: "...En las actuaciones correspondientes a la licitación pública EX - 2015-14117697-MGEYA-DGCONC (cuyas copias fueron entregadas a la auditoría mediante NO-2018-25699932-DGABC) se pueden encontrar todas las tramitaciones llevadas a cabo hasta la adjudicación de la misma en fecha 14.07.2017 mediante DI-2017-93-DGABC. Se destaca que, luego de la intervención de diversas áreas, mediante Resolución N° RESOL-2017-9-MMIYTGC de fecha 06.01.2017 se procedió a aprobar los pliegos y efectuar el llamado a licitación, por lo que el proceso de selección de la licitación pública, hasta la adjudicación duró 7 meses...".

2. Falta de acreditación en el expediente, indicado en el punto anterior, de la realización del control de la ejecución y finalización de las obras que la DGCONC debía efectuar conjuntamente con las áreas técnicas del Ministerio de Desarrollo Urbano.
3. No consta en el expediente la presentación mensual por parte del ccesionario de: a) declaración jurada de ingresos certificada por Contador Público, b) copia de la declaración jurada del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y c) copia de la declaración jurada del Impuesto al Valor Agregado.

19. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PLAZA EMILIO MITRE (Legajo N° 946)

1. Falta de redeterminación oportuna del canon, de conformidad con lo previsto en el contrato.
2. No constan en el expediente los cálculos realizados a los fines de la redeterminación del canon, los que debían efectuarse sobre la base de la variación de las tarifas fijadas por el concesionario.
3. Falta de integridad del expediente N° EX-2015-29312949-MGEYA-DGCONC.

20. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-16 (Legajo N° 951)

1. Obran en el expediente DOS (2) Actas Con fecha 27 y 30 de marzo de 2009 en las cuales se presentan la firma Plaza Intendente Alvear SA en la primera y la firma "Maillard y otros" en la segunda, para tomar vista de las ofertas de "el concesionario" y de "la UTE". Ninguna de estas dos firmas fueron oferentes del proceso licitatorio. En ambas actas se indica que: "...se concede en virtud de lo establecido en los Artículos 36 del Pliego de Bases y Condiciones Generales y 28 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares...". Sin embargo, estos artículos indican que sólo los oferentes pueden tomar vista del resto de las ofertas²⁰.

²⁰ En su descargo el auditado manifiesta que: "...Si bien es correcta la observación en relación a lo establecido en los Artículos 36 del Pliego de Bases y Condiciones Generales y 28 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, es dable señalar que la Dirección General Técnica Administrativa y Legal del

2. No obra en el expediente N° EE-2016-22334714-MGEYA-DGCONC que nos fue proporcionado por la DGCONC la documentación correspondiente a las ofertas presentadas.
3. Ausencia de documentación respaldatoria que avale la ampliación del plazo de concesión por 94 días. Mediante la Resolución Conjunta N° 092-MDEGC-MJGGC/13 del 4 de febrero de 2013 se prorrogó por 94 días, sin pago de canon, las concesiones de las CINCO (5) playas de estacionamiento de Playas Subterráneas S.A. dando curso favorable a un reclamo del concesionario.
4. No obra en el expediente el convenio de fecha 22 de marzo de 2012 mencionado en los considerandos de la Disposición N° DI-2015-21-DGCONC, por el cual se otorgó una prórroga de cincuenta y dos con cincuenta y siete (52,57) meses del plazo de concesión.
5. Ausencia en el expediente de los actos administrativos que dispusieron incrementos de canon.

21. CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO (Legajo N° 968)

1. Defecto en la constitución de la Garantía de Contrato. Según el artículo 34 del PBCP el monto de la garantía debía ascender a la suma de PESOS UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SESENTA CENTAVOS (\$ 1.160.889,60). Sin embargo, la póliza presentada asciende a pesos ciento cincuenta y seis mil (\$ 156.000.-), por lo que no se encontraba cumplido este requisito para proceder a la firma de la contrata.
2. No consta en el expediente el seguro de caución requerido por el inciso e) del artículo 54 del PBCP y la cláusula novena de la contrata.

entonces Ministerio de Desarrollo Económico mediante Informe N° 145-ACyC-DGTAL-MDE-2008 (obrante a fojas 149 a 151 del IF-2016-22398281-DGCONC) señala en el punto 12 que: "...el régimen establecido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la Ley N° 2095 de Compras y Contrataciones, y su Decreto Reglamentario N° 754-GCABA-2008 no establece ninguna norma reguladora de las vistas en los expedientes licitatorios, por lo cual a ese respecto deberá estarse a lo dispuesto en el régimen general de vistas de expedientes en la Ciudad de Buenos Aires contenido en las normas del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1510-GCABA-97...".

22. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-06 (Legajo N° 993)

1. Ausencia de información sobre los montos de los aportes destinados por la permisionaria CIUCOR S.A a la Fundación Pastoral Universitaria San Lucas.
2. Indicios de vinculación entre las firmas CAMINO DEL NORTE S.A. (anterior permisionaria) y CIUCOR S.A. (siguiente permisionaria).
3. Falta de acciones o resolución en el expediente por parte de la DGCONC ante falencias e incumplimientos contractuales detectados en la playa de estacionamiento.
4. Falta de redeterminación oportuna del canon, de conformidad con lo previsto en el contrato.
5. Ausencia en el expediente Ex-2015-32395828-MGEYA-DGCONC de la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos el 6 de octubre de 2010²¹.-

23. INSPECCION TECNICA VEHICULAR (Legajo N° 1047)

1. El Expediente N° EX-2017-19170711-MGEYA-DGABC referido a la concesionaria SGS ARGENTINA S.A. (Legajo N° 1047), puesto a disposición del equipo auditor se encuentra incompleto. Sólo contiene documentación referida al proceso licitatorio, faltando los siguientes elementos²²:
 - a) Copia de la Resolución N° 212/MJGGC/12 (que no se encuentra publicada), mediante la cual se conformó la Comisión Evaluadora Especial, encargada de emitir el Dictamen de Evaluación de Ofertas.
 - b) Acta de Preselección de Ofertas de la Comisión Evaluadora Especial de fecha 7 de marzo de 2012, mediante la cual se analizó el Sobre N° 1, perteneciente a la firma SGS ARGENTINA S.A. (única oferta presentada).

²¹ En su descargo el auditado manifiesta que: "...la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para el otorgamiento del Permiso se encuentra incorporada a fojas 2 a 7 del Informe N° 35291801-DGCONC-2015...".

²² En su descargo el organismo auditado informa que la documentación faltante se encuentra agregada en el Expediente Electrónico N° 2017-19799428-MGEYA-DGABC. Dicho expediente no le fue entregado al equipo auditor en oportunidad de la ejecución de las tareas de la auditoría.

	<p>c) Copia de la Resolución N° 269/MJGGC/12, que aprobó el Acta mencionada en el apartado anterior y fijó la fecha de apertura del Sobre N° 2.</p> <p>d) Acta de Apertura N°1/2012, mediante la que se procedió a la apertura del Sobre N°2.</p> <p>e) Acta de Evaluación del Sobre N° 2 de fecha 17 de abril de 2012 de la Comisión Evaluadora Especial.</p> <p>f) Documentación que avale la determinación del canon mensual a abonar por el concesionario.</p>
Conclusión	<p>El otorgamiento de las concesiones y permisos analizados en el presente informe presentó las debilidades y falencias que se exponen detalladamente en el Capítulo V. Observaciones, principalmente referidas a la falta de planificación de actividades, fallas administrativas, debilidades de control interno e incumplimientos a la normativa vigente que, en algunos casos, derivaron en perjuicios económicos para la Ciudad.</p> <p>En base a las tareas desarrolladas y la evidencia obtenida, podemos afirmar que la gestión de estas concesiones y/o permisos a lo largo del tiempo resultó inadecuada en términos de eficacia, eficiencia y economía.</p>

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“CONCESIONES DE LA CABA”
PROYECTO N° 4.17.04

Destinatario

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

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 ° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 70, artículos 131, 132 y 136, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar un examen integral respecto de la gestión de las concesiones que a continuación se detallan:

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Examen de las concesiones detalladas en la propuesta aprobada por el Colegio de Auditores por acta del 24 de agosto de 2016 que se detallan a continuación:

1. BUENOS AIRES DESIGN (Legajo N° 1)
2. HAPPENING (Legajo N° 2)
3. SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40)
4. GOLF CLUB JOSE JURADO (Legajo N° 65)
5. SECTOR 1: CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO CENTRO (Legajo N° 82 – BRD S.A.)
6. SECTOR 2: CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO CENTRO (Legajo N° 88 – DAKOTA S.A.)
7. PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97)
8. PIZZA BANANA (Legajo N° 112)
9. EX BRISAS DEL PLATA (Legajo N° 459)

10. BAJO AUTOPISTA 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13)
11. BAJO AUTOPISTA 9-907 (Legajo N° 673 – Multicanal)
12. BAJO AUTOPISTA 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785)
13. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 (Legajo N° 789)
14. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 (Legajo N° 790)
15. PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA (Publicidad Sarmiento S.A) (Legajo N°900)
16. PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA (Grupo al Sur- UTE) (Legajo N° 901)
17. PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA (PC Publicidad SA) (Legajo N° 902)
18. LA ALAMEDA (Legajo N° 905)
19. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PLAZA EMILIO MITRE (Legajo N° 946)
20. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-16 (Legajo N° 951)
21. CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO (Legajo N° 968)
22. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-06 (Legajo N° 993)
23. INSPECCION TECNICA VEHICULAR (Legajo N° 1047)

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 y sus modificatorias.

Comprendió el examen de las concesiones, desde su inicio hasta el 31 de diciembre de 2016, el cumplimiento de las cláusulas contractuales, el control, cobro y registración del canon y la evaluación del cumplimiento de los objetivos institucionales en términos de economía, eficiencia y eficacia.

La labor de auditoría se llevó a cabo entre los meses de agosto de 2017 y diciembre de 2018, habiéndose planificado los procedimientos que se detallan a continuación:

- Revisión de los legajos de los concesionarios.
- Obtención de la información en otras dependencias del gobierno vinculadas con el objeto auditado. Se requirió información a: Dirección General de Bienes y

Concesiones, Procuración General, Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público, Dirección General de Interpretación Urbanística, Dirección General de Habilitaciones y Permisos y a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

- Análisis jurídico de los contratos de concesión y sus modificaciones.
- Identificación y análisis del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por los concesionarios y de todas aquellas que emerjan de la normativa vigente.
- Prueba de cumplimiento del/los circuito/s de control, cobro y registración del canon.
- Control de los recursos financieros del canon y su adecuación a lo pautado en los contratos de concesión.
- Prueba del cumplimiento del/los circuito/s utilizados por el auditado para el seguimiento, monitoreo y control de los aspectos legales y técnicos de los contratos.
- Inspección ocular de los predios concesionados.
- Verificación del cumplimiento impositivo de la CABA por parte de las concesionarias.
- Verificación del cumplimiento de la normativa de urbanización de la CABA por parte de las concesionarias.

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

DE CARÁCTER GENERAL:

1. Respecto del canon mensual, la Dirección General de Bienes y Concesiones informó, mediante listados, la recaudación a partir del mes de enero del año 2003,

no brindando información con anterioridad a dicho período por no hallarse disponible. En razón de ello, el análisis sobre su evolución se limitó al período comprendido enero de 2003 y diciembre de 2016.

Lo señalado involucra a las siguientes concesiones:

1. BUENOS AIRES DESIGN (Legajo N° 1)
2. HAPPENING (Legajo N° 2)
3. SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40)
4. GOLF CLUB JOSE JURADO (Legajo N° 65)
5. SECTOR 1: CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO CENTRO (Legajo N° 82 – BRD S.A.)
6. SECTOR 2: CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO CENTRO (Legajo N° 88 – DAKOTA S.A.)
7. PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97)
8. PIZZA BANANA (Legajo N° 112)

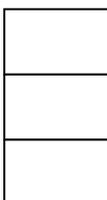
DE CARÁCTER PARTICULAR:

1. No se han obtenido elementos de prueba válidos y suficientes que permitan opinar acerca de la corrección de los pagos del canon informados por la DGCONC entre el 24 de enero de 2003 y el 15 de abril de 2005 por un total de PESOS SETECIENTOS CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 705.167,87) correspondiente al concesionario PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97)

Consultada al respecto mediante NOTA AGCBA N° 1560/2018, la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones (DGCONC) a través de Nota N° NO-2018-24532294-DGABC, se limitó a responder sobre el canon fijado a partir del mes de mayo de 2015 mediante Resolución N° 1.160/SHyF/05.

2. La Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones (DGCONC) no puso a disposición del equipo auditor las actuaciones correspondientes a períodos anteriores al mes de mayo de 2011 (Expediente N° 2407/MGEYA/2009) referidas al uso y explotación de la Playa de Estacionamiento E-06 (Legajo N° 993).

No obstante, puso a disposición el “Libro de Protocolo de Copia de Contratos de Concesiones Tomo XIV”, en el que se ha podido consultar copia del Convenio de



Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 9 de febrero de 2011 a favor de Camino del Norte S.A. por el plazo retroactivo desde 1° de noviembre de 2010 al hasta el 30 de abril de 2011, con un canon mensual de PESOS NOVENTA MIL (\$ 90.000.-).

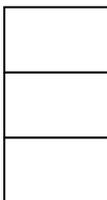
3. No fue puesta a disposición del equipo auditor, ni por parte de la DGCONC ni por la Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público, la totalidad de la información necesaria para la verificación de la liquidación del canon abonado por los concesionarios Publicidad Sarmiento S.A. (Legajo N° 900), Grupo al Sur UTE (Legajo N° 901) y PC Publicidad S.A. (Legajo N° 902)²³.
4. No fue puesta a disposición del equipo auditor la documentación que sirve de base para el cálculo del canon del quince por ciento (15%) de la recaudación bruta del concesionario SGS ARGENTINA S.A. (Legajo N° 1047)²⁴.
5. El expediente N° EE-2016-22334714-MGEYA-DGCONC correspondiente a la concesión de la Playa de Estacionamiento E-16 otorgada a la firma Playas Subterráneas S.A. (Legajo N° 951) remitido por la DGCONC a este órgano de control, no contiene el convenio de fecha 22 de marzo de 2012 mencionado en los considerandos de la Disposición N° DI-2015-DGCONC, por el cual se otorgó una prórroga del plazo contractual de CINCUENTA Y DOS CON CINCUENTA Y SIETE (52,57) meses, motivo por el cual no ha podido ser analizado.

Por otra parte, el expediente mencionado, contiene documentación hasta el 8 de octubre de 2015. Al respecto se señala que la última modificación de canon obrante el expediente es la que corresponde a la Disposición N° DI-2015-60-DGCONC por la que se fija el canon mensual en la suma de PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS UNO CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS (\$ 446.001,51).

Sin embargo, según el listado de recaudación que nos fue proporcionado por la DGCONC, se advierten pagos por montos superiores en meses sucesivos, siendo el último de ellos realizado el 12 de diciembre de 2016 por la suma de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS UNO CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS (\$ 552.201,52).

²³ El Decreto N° 142/2009 que aprueba y adjudica la licitación establece en su artículo 3°: "...Desígnase como autoridad de aplicación de la concesión al Ministerio de Ambiente y Espacio Público estando a cargo de la Dirección General de Concesiones del Ministerio de Desarrollo Económico la **percepción del canon**...".

²⁴ La información referida no se encontraba incorporada en el N° EX-2017-19170711-MGEYA-DGABC que nos fue remitido por la DGCONC, la que consultada al respecto informó, sin acompañar documentación, que la empresa concesionaria presenta mensualmente la información correspondiente a los ingresos percibidos en el mes, discriminados en los distintos rubros, certificada por Contador Público, con firma legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Sobre la base de los ingresos declarados, se calcula el canon correspondiente. La DGCONC emite la boleta correspondiente y se la remite a la empresa vía mail para que la abone en cualquier sucursal del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.



6. La Dirección General de Habilitaciones y Permisos no brindó respuesta acerca de la habilitación correspondiente a la concesión Bajo Autopista 1 – 111 (Legajo N° 546 – Canal 13).

IV. ACLARACIONES PREVIAS

1. Nomenclaturas:

A fin de facilitar su lectura, en el presente informe utilizaremos las siguientes nomenclaturas para referirnos a los organismos que se detallan:

DGCONC: para referirnos en forma indistinta a la Dirección General de Concesiones y a su continuadora, la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones.

GCBA: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

BCBA: Banco de la Ciudad de Buenos Aires

AGCBA: Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

2. Antecedentes de auditorías anteriores

- La AGCBA elaboró los Informes Finales de Auditoría que se detallan a continuación, que se consideran antecedentes del presente trabajo y a los que nos remitimos:
- Proyecto N° 4.34.00.01.02 – Concesión del Control y Sanción del Establecimiento Indebido de Vehículos.
- Proyecto N° 4.05.15 – Concesión de Ocupación, Uso y Explotación de Espacios de Uso Público Significativo.
- Proyecto N° 4.04.06 – Dirección General de Concesiones y Privatizaciones.
- Proyecto N° 4.10.15 – Dirección General de Concesiones.
- Proyecto N° 4.14.04 – Dirección General de Redeterminación de Precios.
- Proyecto N° 4.14.06 – Concesiones del GCBA.



3. Organismos Intervinientes en la gestión de las concesiones analizadas:

En primer término, mediante Decreto N° 675/GCBA/16 se crea la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones, que absorbe las funciones de la ex Dirección General de Concesiones, y cuenta entre sus responsabilidades primarias, entre otras, las siguientes:

- Asignar y administrar las concesiones y permisos destinados a explotaciones comerciales y controlar que cumplan con los objetivos fijados en los pliegos licitatorios y demás instrumentos contractuales.
- Asignar y administrar los permisos de uso no destinados a explotaciones comerciales.
- Analizar los contratos de concesión y convenios de permisos de ocupación con destino a explotaciones comerciales, aplicando técnicas financieras y económicas, para dictaminar sobre la razonabilidad de los cánones que las mismas deben pagar.
- Entender en los procedimientos de subasta y licitación pública, de los bienes de dominio público de la CABA, que impliquen el otorgamiento de concesiones y de aquellos que otorguen permisos a terceros para su explotación comercial.
- Coordinar, proponer e intervenir en las políticas, normas, procedimientos y gestiones relacionadas con la administración y utilización de los bienes inmuebles del dominio de la CABA destinados a explotación comercial.

Por otra parte, en la gestión de ciertas concesiones intervienen otros organismos, como en los casos de las concesiones vinculadas al “Control del Estacionamiento Indebido en Micro y Macro Centro” en las que tiene competencia la Subsecretaría de Tránsito y Transporte, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, y las vinculadas a la “Publicidad en la Vía Pública” en las que resulta competente la Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público, dependiente del Ministerio de Ambiente y Espacio Público.

En cuanto a su estructura, la actual Dirección de Administración de Bienes y Concesiones depende de la Subsecretaría de Desarrollo Económico del Ministerio de Economía y Finanzas y cuenta con dos Gerencias Operativas: a) Gerencia de Gestión y Evaluación de Concesiones y b) Gerencia Operativa Jurídica.

Anteriormente, la ex Dirección General de Concesiones, funcionaba en la órbita del disuelto Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología.

Durante el año 2016 la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones contó con un plantel de cincuenta y un (51) agentes, veinticinco de ellos con estudios universitarios finalizados, en su mayoría con títulos afines a las funciones del organismo (14 abogados, 6 contadores y 3 arquitectos).



4. Reseña sobre el origen y desarrollo de las concesiones

A continuación, se efectúa una descripción de las concesiones en el mismo orden numérico con que fueron identificadas en el Capítulo I – Objeto del presente informe:

1. BUENOS AIRES DESIGN (Legajo N° 1)

Mediante Decreto N° 2984/1990, el entonces Intendente Municipal aprueba los Pliegos de Bases y Condiciones y llama a Licitación Pública para la ejecución por el régimen de Concesión de la “Ampliación y Reacondicionamiento del Centro Cultural Recoleta”.

El 26 de noviembre de 1990, mediante Decreto N° 6091/1990, se adjudica la Licitación de la Concesión a la firma Alto Palermo S.A.

Mediante Resolución N° 233/SG/1990, se hizo lugar a la propuesta de sustitución del nombre de la empresa adjudicataria, modificando su denominación comercial a Emprendimiento Recoleta S.A.

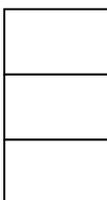
El 13 de febrero de 1991 se suscribió el contrato de concesión por el término de VEINTE (20) años contados a partir de la entrega de las obras correspondientes al área sujeta a concesión. Las partes de común acuerdo pueden establecer diferentes plazos de entrega, a partir de los cuales se deberá computar el plazo de concesión.

El artículo sexto del contrato de concesión estableció el canon en la cantidad equivalente a Australes treinta y tres millones (A 33.000.000) – en valores históricos de referencia – en concepto de canon mensual por la concesión del Área sujeta a Concesión.

El importe mencionado en el párrafo anterior “... será cancelado de la siguiente manera:

1. Australes CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL (A 5.500.000) en moneda de curso legal a ser depositada en la cuenta del MCBA que oportunamente se designe.
2. El equivalente a Australes VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL (A 27.500.000) en SATP - Especies.

Se entiende por SATP - Especies a la solicitud de asesoramiento profesional que el concedente podrá solicitar a la concesionaria en temas tales como gestión del Centro Cultural Recoleta, obras nuevas o remodelaciones, ingeniería de sonido y luminotecnia para eventos especiales y exposiciones, etc.



Derechos Incluidos

El pago del canon y la ejecución de las obligaciones reseñadas en el apartado 4.5. del contrato, tendrán efecto cancelatorio respecto de:

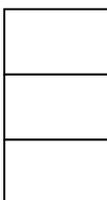
- 1- La contraprestación pecuniaria por la concesión del Área Sujeta a Concesión.
- 2- La contribución de alumbrado, barrido y limpieza que corresponda tributar al Área Sujeta a Concesión.
- 3- La contribución territorial que corresponda tributar al Área Sujeta a Concesión.
- 4- La contribución de pavimentos y aceras que corresponda tributar al Área Sujeta a Concesión.
- 5- La contribución por uso y ocupación de la superficie, subsuelo y espacio aéreo del dominio público, en general y en particular, por la ocupación y/o uso de la superficie de la vía pública con mesas y sillas que corresponda tributar al Área Sujeta a Concesión.
- 6- La contribución por publicidad que corresponda tributar al Área Sujeta a Concesión.
- 7- Con carácter enunciativo, a toda contribución a tasa o impuesto, existente o a crearse en el futuro, que grave o incida sobre dichos inmuebles, por el hecho de ser tales, por su destino constructivo, o por la utilización que se haga de parte o la totalidad de los mismos.

Sin perjuicio de lo precedente, la creación de nuevos impuestos, tasas y contribuciones, en el ámbito nacional, o la elevación de las alícuotas de los existentes, será reconocido a los efectos de la reducción proporcional del canon, siendo cuantificado de consuno por las PARTES.

El 19 de noviembre de 1993 se suscribe un Acta de Habilitación Parcial a fin de proceder a la habilitación parcial de: a) Sala de Máquinas, b) Sótano destino garaje, c) Explanada de expansión de los locales gastronómicos en nivel de primer piso, d) Oficinas administrativas de apoyo al Centro de Convenciones y e) los niveles de locales comerciales que conforman el denominado Design Center; dando comienzo al período de explotación de aquellos sectores habilitados en ese acto exclusivamente.

Por Acta acuerdo del 8 de julio de 1994 se fijó como fecha de inicio de la concesión el día 19 de noviembre de 1993 y como fecha de vencimiento el 18 de noviembre de 2013.-

A su vez, en la mencionada Acta, se convino una modificación del canon, fijándolo en la suma fija mensual de PESOS DIECINUEVE MIL (\$ 19.000) a partir del 1 de julio de 1994.-



El 10 de mayo de 2010, el concesionario, mediante nota, solicita a la DGCONC una extensión del plazo de explotación por un plazo de cinco (5) años.

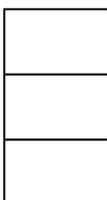
Entre los motivos que fundamenta su pedido menciona: la crisis iniciada en diciembre de 2001 que hizo que los índices de desocupación del Buenos Aires Design Recoleta (BADR) alcanzaran en ese crítico período un récord de un cincuenta y seis con noventa por ciento (56,90%), el incremento de las inversiones en el Centro Cultural Recoleta y en el BADR, la falta de habilitación del acceso desde la plaza Intendente Alvear debido a la Nota N° 2448-DGFOC-1995 que ordena desistir de los trabajos y restituir el talud de césped existente, la ampliación de la Feria Artesanal, tanto en su extensión, horarios de funcionamiento y productos ofrecidos que exceden los que pueden ser considerados artesanales y compiten con los comercializados en el BARD, la demora de dos (2) años por parte del GCBA en otorgar el permiso para la ampliación del destino del denominado “Edificio Ballena”, originalmente sólo contemplado para Centro de Convenciones y la liberación para el estacionamiento permitido en la zona aledaña a la playa de estacionamiento del BADR que disminuyó su utilización por parte del público.

El 18 de octubre de 2010, la DGCONC, mediante Informe Económico IF-2015-35083023-DGCONC, entiende que si se centra el análisis en los puntos de mayor entidad en los que el GCBA puede tener responsabilidad, con los cinco (5) años de extensión del plazo de concesión se habrían de satisfacer plenamente los perjuicios alegados.

El 10 de noviembre de 2010, llamada a intervenir, la Procuración General, emitió el Dictamen N° 080706 en que señala: “...*teniendo en cuenta que en el presente median razones de necesidad de dar continuidad operativa a los servicios que conforman el objeto del presente contrato y **que la posibilidad de prorrogar al mismo se encuentra debidamente justificada en el expediente administrativo de que se trata, es mi parecer que no existe inconveniente legal alguno para materializar la misma y por ende propiciar la continuidad de dicho contrato con la firma EMPRENDIMIENTO RECOLETA S.A....***”.

El 25 de noviembre de 2010, mediante Decreto N° 867/10 se Prorrogó por el plazo máximo de CINCO (5) años el contrato de concesión suscripto entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y la firma Emprendimiento Recoleta S.A. para la ampliación y acondicionamiento del Centro Cultural Recoleta. Asimismo, se facultó al entonces Ministerio de Desarrollo Económico a suscribir los instrumentos y dictar los actos administrativos de estilo necesarios para perfeccionar la prórroga dispuesta.

Entre los considerandos del Decreto se menciona: ...“Que la referida firma (Emprendimientos Recoleta SA) se presenta ante la Dirección General de Concesiones solicitando, con sustento en la alteración significativa del plan de inversiones del emprendimiento, debido a diversos actos, omisiones y circunstancias que no le son imputables; una prórroga mínima de la concesión de CINCO (5) años, a fin de restablecer la ecuación económico financiera del contrato;



Que las inversiones en el Centro Cultural Recoleta (CCR) y en el Buenos Aires Design Recoleta (BADR) alcanzaron la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL (U\$S 28.900.000), excediendo en DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIECISÉIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL (U\$S 16.150.000) la suma prevista en la oferta original y han generado un alto valor agregado al patrimonio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que en su presentación, el Concesionario sostiene que corresponde hacer aplicación analógica de los apartados (i) y (v) del artículo 4.7 del contrato de concesión suscripto oportunamente con la ex MCBA, los que establecen: “4.7.- Si por causales originadas en Actos del Poder Público y/o actos o hechos de la Administración y/o subcontratistas y/o proveedores y/o caso fortuito o fuerza mayor y/o la situación de plaza - sobrevinientes a la presentación de la oferta - se alterase el Proyecto de Inversión del Emprendimiento o el Porcentaje Mínimo de Ocupación del Área Locable previsto, la Concesionaria estará facultada para requerir a la Concedente: (i) la modificación de las condiciones de explotación de la concesión y/o ... (v) toda otra medida correctiva propuesta o aceptada por autoridades nacionales o de la MCBA para contratos de características similares”.

Que analizados los fundamentos que sustentan la presentación, la entonces Dirección General de Concesiones indica que desde el punto de vista económico financiero se verifica un fuerte incremento de la inversión prevista, con incidencia directa sobre la baja rentabilidad del proyecto, evidenciada en la tasa interna de retorno (TIR), del orden del 3,6 por ciento.

Que dicho valor se ubica muy por debajo de la tasa de descuento, del orden del ocho por ciento (8%), denominada “de corte”; por lo que una extensión del plazo de la concesión posibilitaría recomponer el equilibrio de la concesión al mejorar la hoy exigua (TIR) del emprendimiento.

El artículo 2° del mencionado Decreto fija un plazo de noventa (90) días para que el Señor Ministro de Desarrollo Económico elabore un análisis económico financiero a fin de determinar la razonabilidad de las prestaciones y, de corresponder, sugiera la readecuación del canon que abona Emprendimientos Recoleta S.A, teniendo en cuenta las eventuales mejoras que se acuerden realizar. El mencionado análisis no se encuentra incorporado al expediente analizado.

El 29 de julio de 2011 se suscribe un Acta Acuerdo que establece: CLAUSULA PRIMERA – (PLAZO): Conforme Decreto N° 867/2010, se prorroga por el plazo máximo de cinco (5) años el contrato de Concesión suscripto entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y la firma Emprendimiento Recoleta S.A. para la ampliación y acondicionamiento del Centro Cultural Recoleta, por lo que su vencimiento operó el 17 de noviembre de 2018.

CLAUSULA SEGUNDA – (CANON): Emprendimiento Recoleta S.A. abonará en concepto de canon mensual la suma de (i) PESOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS

TREINTA Y SEIS (\$ 40.336) por los meses comprendidos entre junio y diciembre de 2011; (ii) PESOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (\$ 42.353) por los meses comprendidos entre enero y diciembre de 2012; (iii) PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA (\$ 44.470) por los meses comprendidos entre enero y diciembre de 2013; (iv) PESOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (\$ 46.694) por los meses comprendidos entre enero y diciembre de 2014; (v) PESOS CUARENTA Y NUEVE MIL VEINTINUEVE (\$ 49.029) por los meses comprendidos entre enero y diciembre de 2015; (vi) PESOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA (\$ 51.480) por los meses comprendidos entre enero y diciembre de 2016; (vii) PESOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y CUATRO (\$ 54.054) por los meses comprendidos entre los meses de enero y diciembre de 2017 y; (viii) PESOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE (\$ 56.757) por los meses comprendidos entre enero y noviembre de 2018.

CLAUSULA TERCERA – (OBRA): Emprendimiento Recoleta S.A. se compromete a realizar bajo su cargo y costo, dentro del plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días hábiles administrativos las mejoras, obras y reparaciones, de acuerdo con la propuesta que se detalla en la memoria descriptiva que se incluye en el Anexo I; en la que se establece que la inversión garantizada es de PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000.-), dejándose a salvo que no estará obligada a ejecutar la totalidad de las obras aquí mencionadas, en tanto y en cuanto sí se verifique la realización de inversiones por dicha suma total garantizada.

Al respecto, el 27 de junio de 2014 la DEGCONC lleva a cabo una inspección cuyos resultados son plasmados en el Volante N° 297/DGCONC/2014 en el que se detallan las obras realizadas.

Por su parte, el 4 de julio de 2014, el concesionario presenta informe certificado de la inversión realizada que supera el monto comprometido.

El 19 de marzo de 2015 la DGCONC produce el Informe N° IF-2015-04510952-DGCONC, en base al cual propicia un incremento en el canon que el concesionario se encuentra abonando a esa fecha.

Sustenta su posición en que por un lado la tasa de inflación en el período 2011 - 2013 superó ampliamente el porcentual del cinco por ciento (5%) que se había pactado en el acuerdo suscripto el 29 de julio de 2011, y por otro, que como resultado de la revisión de la información presentada por la concesionaria, se ha constado que los resultados efectivamente percibidos por Emprendimiento Recoleta S.A. superaron significativamente los estimados originalmente en las proyecciones oportunamente presentadas.

El 4 de septiembre de 2015 se firma un Acta Acuerdo mediante la cual, en su Cláusula Tercera, se establece que sin reconocer hechos ni derechos Emprendimiento Recoleta S.A. pagará en concepto de canon mensual PESOS CIENTO OCHENTA MIL

(\$ 180.000) en forma retroactiva a partir del mes de mayo de 2015, en tanto que a partir del mes de septiembre de 2015 el canon será de PESOS DOSCIENTOS VEINTE MIL (\$ 220.000).

En la cláusula cuarta se establece que el canon mensual será redeterminado anualmente en el mismo porcentaje en que, en el mismo período, se incrementen los salarios del Convenio Colectivo de Trabajo del Sindicato de Empleados de Comercio.

En la cláusula quinta (garantía) se prevé que Emprendimiento Recoleta S.A. deberá acreditar la constitución de una póliza de seguro de caución por la suma de PESOS OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL (\$ 8.580.000), comprensiva del canon fijado por los TREINTA Y NUEVE (39) meses restantes de contrato, sin incluir porcentaje adicional para accesorios. Al respecto se señala que el anterior Acta Acuerdo del 29 de julio de 2011 incluyó dicho adicional como un veinte por ciento (20%) del monto base de la garantía. De haberse adoptado similar temperamento el monto de la garantía se habría incrementado en la suma de PESOS UN MILLÓN SETECIENTOS DIECISÉIS MIL (\$ 1.716.000).-

Según surge de los Estados Contables al 30 de junio de 2013 de Emprendimientos Recoleta S.A.: “... Buenos Aires Design cuenta con 62 locales que se especializan en decoración de interiores, equipamiento para el hogar y gastronomía y fue inaugurado en 1993...Buenos Aires Design cuenta con una superficie construida de 26.131,5 m2 (incluye estacionamiento) que consiste en 13.746 m2 de área bruta locativa. El centro comercial tiene 8 propuestas gastronómicas (entre las cuales se destaca Hard Rock Café) y una terraza que cubre aproximadamente 3.700 m2. El centro comercial ocupa dos niveles y tiene 174 espacios para estacionamiento pago. Buenos Aires Design apunta a una clientela de ingresos medio-altos con una edad de entre 25 y 45 años...”.

Con relación a los inquilinos del concesionario que explotan los locales que integran el complejo, en el ANEXO III del presente informe se incluye la información más actualizada que se encuentra en el expediente proporcionado por la DGCONC.

2. HAPPENING (Legajo N° 2)

Mediante Resolución N° 1931-MHGC-2007 se aprobó la Subasta Pública convocada por Disposición N° 311-DGCyP/06 destinada al otorgamiento de permisos de ocupación, uso y explotación de los locales del dominio público de la CABA ubicados en la denominada “Área de la Ribera” – Costanera Norte y; se adjudicó el Local sito en Av. Rafael Obligado N° 7030 CABA a la firma Happening S.A. por el término de CINCO (5) años y un canon mensual de PESOS CATORCE MIL QUINIENTOS (\$ 14.500.-) durante los doce primeros meses, momento a partir del cual se incrementará en un cinco por ciento (5%) anual acumulativo.



El 14 de noviembre de 2007 se registró el Contrato de Concesión en la Escribanía General del GCBA, computándose el plazo de tenencia del predio a partir del día posterior a dicha registración, operando su vencimiento el 15 de noviembre de 2012.-

El 11 de marzo de 2009 se suscribe la ADDENDA mediante la cual se otorgó a Happening S.A. la custodia del veredón que se encuentra ubicado en Av. Rafael Obligado N° 7010, donde se emplazara el local comercial identificado como "Look" y cuya demolición dispusiera el Decreto N° 975/GCBA/2008; con el objeto de que proceda al retiro y traslado de los escombros que se encuentran en el lugar, la reparación de su superficie, el mantenimiento, su limpieza y vigilancia.

El predio cedido en custodia, será exclusivamente destinado al estacionamiento de automóviles de los clientes que concurran al local comercial "Happening", prohibiéndose de manera expresa la posibilidad de percibir suma alguna por el servicio y/o realizar construcciones de cualquier tipo o alterar su destino.

El permisionario, abonará provisoriamente, el importe mensual de PESOS DOS MIL (\$2.000.-), por el predio que recibe por la presente, lo que importa modificar el valor del canon locativo mensual del permiso fijándolo en la suma de pesos diecisiete mil doscientos veinticinco (\$17.225.-). El aumento del cinco por ciento (5%) establecido en el permiso original se aplicará sobre el total del canon mensual locativo establecido en la presente Addenda. Esta modificación se aplicará a partir del mes de abril de 2009.

El 28 de noviembre de 2012, con posterioridad al vencimiento del plazo de concesión ocurrido el 15 de noviembre de 2012, el GCBA otorga a Happening S.A. un Permiso de Uso Precario y Oneroso respecto de este espacio.

En el convenio suscripto se establece que Happening S.A. destinará el predio en custodia, en forma exclusiva y excluyente a la explotación comercial de servicios gastronómicos, restaurant y comidas elaboradas, dejándose constancia que la actividad resulta ser la misma que la desarrollada hasta la fecha en virtud del Convenio suscripto en el año 2007.

Este convenio tendrá un plazo de duración de TRES (3) años y VEINTICINCO (25) días, comenzando su vigencia el día 15 de noviembre de 2012, operando su vencimiento el 10 de diciembre de 2015; salvo que con anterioridad se concretase la adjudicación del predio mediante el proceso de Subasta Pública y/o que la Administración decida su revocación fundada en razones de interés público, oportunidad, mérito o conveniencia.

Se establece que Happening S.A. abonará al GCBA la suma de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-) en concepto de canon locativo mensual por el plazo de vigencia del Convenio; en consonancia con la tasación practicada por el Sector Pignoraticio y Ventas del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

El convenio bajo análisis no contempla cláusula de ajuste del canon.

El 7 de febrero de 2013, mediante IF-2013-00482734-DGCONC, la Dirección General de Concesiones dirigiéndose a la Dirección General Administrativa Técnica y Legal informa que: "... El espacio del dominio público en cuestión, continua siendo afectado al proyecto encarado para modificación y refacción de la traza de la nueva Autopista (Obra N° 26 – Av. Costanera Norte – AUSA), a las obras de ensanchamiento del Aeroparque Jorge Newbery y a las obras de desagote del Arroyo Maldonado, motivo por el cual fue suspendida la licitación Pública que tramitara por Expediente N° 154.942/2010.-...Esta Dirección General, atento las competencias que le son propias, considera que resulta conveniente al interés público mantener en forma ininterrumpida el servicio que allí se brinda. La continuación de la explotación del predio por parte de su actual ocupante, coadyuva al mantenimiento de los puestos de trabajo existentes y que, con la consecuente prestación del servicio, se evita el deterioro del predio por la eventual falta de ocupación...Por tal motivo, se remiten los presentes obrados, junto con el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso original, el Proyecto de Decreto aprobatorio del mismo... y demás documentación...para que en caso de concordar con el criterio expuesto, se sirva elevar las actuaciones a consideración del Sr. Jefe de Gobierno a fin que, de considerarlo oportuno y conveniente, proceda a su refrendo..."

El Convenio de Permiso de Uso fue elevado ya suscripto por la Dirección General de Concesiones y Happening S.A.

El 20 de abril de 2015 se suscribió una ADDENDA que modifica el valor del canon locativo mensual fijándolo en la suma de PESOS OCHENTA MIL (\$ 80.000.-) mensuales desde el mes de mayo de 2015 hasta su finalización el 10 de diciembre de 2015.

El 23 de noviembre de 2015 se suscribe un ACTA DE TENENCIA PROVISORIA mediante la cual las partes ratifican la vigencia y las cláusulas establecidas en el último Convenio de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 28 de noviembre de 2012 y su correspondiente Addenda. Se establece como plazo de tenencia el comprendido entre el 11 de diciembre de 2015 y el 30 de junio de 2016 (6 meses y 20 días). Se fija el canon mensual de la siguiente forma: a) en la suma de PESOS CIEN MIL (\$ 100.000.-) por los meses entre diciembre de 2015 y marzo de 2016 inclusive y b) en la suma de PESOS CIENTO VEINTE MIL (\$ 120.000.-) por los meses entre abril de 2016 y junio de 2016 inclusive.

El primero de julio de 2016 se suscribe una nueva ACTA DE TENENCIA PROVISORIA mediante la cual las partes ratifican nuevamente el Convenio de Uso Precario y Oneroso de fecha 28 de noviembre de 2012 y su correspondiente Addenda. Se establece como plazo de tenencia el comprendido entre el 01 de julio de 2016 y el 31 diciembre de 2016. Se fija el canon mensual en la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 155.000.-).

El 20 de enero de 2017 se suscribe una nueva ACTA DE TENENCIA PROVISORIA por la cual las partes ratifican nuevamente el Convenio de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 28 de noviembre de 2012 y su correspondiente Addenda. Se establece como plazo de tenencia el comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30

de junio de 2017. Se fija el canon mensual en la suma de PESOS CIENTO OCHENTA MIL (\$ 180.000.-).

De acuerdo a lo informado por la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones el 28 de febrero de 2018, por EE N° 20533573-DGCONC-2015 tramita la licitación de la concesión del predio, encontrándose firmada por la comisión evaluadora el Acta de Preadjudicación a favor de la actual tenedora del espacio Happening S.A. Al respecto, mediante IF-2017-20487715-PGAAPYF, la Procuración General dictaminó que no se podrá suscribir el correspondiente contrato de concesión hasta tanto el predio se encuentre regulado catastralmente por el área competente.

Asimismo, informa también que fecha 30 de enero de 2018 se firmó una nueva ACTA DE TENENCIA PROVISORIA con efecto retroactivo al vencimiento de la anterior.

3. SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40)

En el mes de noviembre de 2007 esta Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicó el Informe Final de Auditoría correspondiente al Proyecto N° 4.05.15 – Concesión de Ocupación, Uso y Explotación de Espacios de Uso Público Significativo, que fue tenido en cuenta como antecesor del presente trabajo y al cual nos remitimos.

Como se señala en el mencionado informe, el 13 de febrero de 2002, se dio formal inicio a una instancia negociadora entre la DGCONC y la concesionaria a fin de acordar una solución a los incumplimientos detectados por la Comisión de Verificación del Estado de ocupación de los Bienes del Dominio Público creada por el Decreto N° 225/GCBA/97.

El 25 de febrero de 2002 se llevó a cabo una segunda reunión en la que la concesionaria acompañó un detalle pormenorizado de la recomposición contractual propuesta, acordándose que se le notificaría por cédula la fecha de la próxima reunión, sin que conste en el expediente analizado su realización.

El 5 de mayo de 2008 se firmó un Convenio por el cual se otorgó un permiso de ocupación, uso y explotación de carácter precario y oneroso por el plazo que demande la ejecución la conclusión de los proyectos: obras viales en las autopistas y vías interconectadas, de protección contra inundaciones, de defensa costera y camino costero y eventualmente de la zona de seguridad del Aeroparque Jorge Newbery, el que se estima en CUARENTA Y OCHO (48) meses. Se fijó el canon inicial en la suma de PESOS TREINTA Y CINCO MIL (\$ 35.000.-), hasta el mes de febrero de 2009. Por el período comprendido entre el 1 de marzo de 2009 y el 28 de febrero de 2010 se fijó el canon en la suma de PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000.-). A partir del 1 de marzo del 2010 el monto del canon será redeterminado en función del grado de afectación del predio por las obras que en la zona lleva a cabo el CGBA y el valor estimado de mercado.

Mediante las cláusulas segunda y tercera del mencionado Convenio se da por finalizada la instancia negociadora, poniendo fin a las reclamaciones cruzadas y renunciando la concesionaria en forma irrevocable, completa e incondicionada a la totalidad de sus reclamos en sede administrativa o judicial.

El 13 de noviembre de 2012 se firmó el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso mediante el cual se otorgó la tenencia del predio ubicado en Avenida Costanera Norte Rafael Obligado N° 2222 de la CABA a la firma Punta Carrasco S.A.

En la Cláusula PRIMERA (ANTECEDENTES) se indica que el presente Convenio se efectúa en virtud del vencimiento del Permiso de Uso anterior otorgado a la firma Punta Carrasco S.A.

En la Cláusula TERCERA (DESTINO) se establece que el permisionario destinará el espacio en forma exclusiva y excluyente a aquellos destinos y usos que hubieran estado vigentes para el área hasta la fecha de suscripción del presente Convenio.

En la Cláusula CUARTA (PLAZO) se fija una duración de CUATRO (4) años contados a partir de la suscripción, por lo cual su vencimiento se produciría el 12 de noviembre de 2016.

En la Cláusula SEXTA (CANON) se convino en la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MIL (\$ 65.000) el canon mensual. Dicho monto se incrementará en un veinte por ciento (20%) anual acumulativo respecto del canon establecido para el primer año de vigencia, dejando constancia que el valor de canon fijado es producto de la tasación practicada por el Sector Pignoraticios y Ventas del Banco de la Ciudad de Buenos Aires de fecha 28 de septiembre de 2012.

El 9 de mayo de 2013 se sanciona el Decreto N° 167/2013 por el cual se ratifica el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 13 de noviembre de 2012.

Entre sus considerandos el Decreto menciona:

“...Que el referido espacio se vio afectado por obras públicas concernientes a la ampliación de cabecera sur del Aeroparque Jorge Newbery, obras definitivas del aliviador Maldonado y obra nueva Avenida Rafael Obligado;

Que debido al desarrollo de las mencionadas obras y la imposibilidad fáctica de sustanciar los procedimientos de Licitación o Subasta Pública, la Dirección General de Concesiones estimó conveniente la suscripción del Permiso de Uso Precario y Oneroso cuya ratificación se propicia...”.

El 14 de enero de 2015 la entonces Dirección General de Concesiones notificó al permisionario su voluntad de dar inicio a una readecuación del canon en atención a que el ajuste pautado, que para ese entonces había llevado el canon mensual a PESOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS (\$ 93.600), resultó muy inferior a la evolución de la tasa de inflación habida en el país en esos años. A tales fines solicita que actualice la información contable adjuntando el último balance cerrado.

A solicitud de la DGCONC, el permisionario presentó sus estados contables por el ejercicio finalizado el 31 de mayo de 2014 con información comparativa al 31 de mayo de 2013, de los que surgen los siguientes guarismos:

CONCEPTO	AL 31/05/2014	AL 31/05/2013
CANON PAGADO	\$ 858.000,00	\$ 690.000,00
INGRESOS	\$ 28.980.645,58	\$ 18.948.019,16
UTILIDAD BRUTA	\$ 7.649.117,19	\$ 4.385.267,16
UTILIDAD NETA (antes de impuesto)	\$ 2.516.946,85	\$ 1.412.248,10
INGRESOS / CANON	2,96 %	3,64 %

Fuente: elaboración propia en base a estados contables del concesionario obrantes en el expediente.

Los mencionados Estados Contables son los únicos obrantes en el expediente bajo análisis.

Teniendo en consideración la documentación presentada por el permisionario, el 21 de enero de 2015 el área contable de la Dirección General de Concesiones elaboró el Informe IF-2015-01022797-DGCONC en el que concluye que el canon debería elevarse a la suma de PESOS DOSCIENTOS VEINTE MIL (\$ 220.000) mensuales y contemplarse algún tipo de ajuste, como por ejemplo el ajuste de los salarios del convenio correspondiente a la actividad.

El 29 de enero de 2015 se suscribió el Acta Acuerdo en la que se establece:

“...Las partes han celebrado un Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso con fecha 13/11/2012 para la explotación comercial del predio denominado Complejo Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco, que incluye los emprendimientos comerciales Edificio Eventos Classic, Edificio Terrazas del este, Edificio Mandarine y Casa Túa (Restaurant, café, bar etc.), ubicados en Av. Costanera Norte Rafael Obligado N° 2222, de la CABA, aprobado por Decreto N° 167/GCABA/13...”

Se conviene un nuevo canon mensual en la suma de PESOS DOSCIENTOS VEINTE MIL (\$ 220.000) a partir del mes de enero de 2015, reajutable anualmente en el mismo porcentaje en que se incrementen los salarios de la Categoría 3 del sector gastronómico, conforme la escala salarial del Convenio Colectivo de Trabajo de la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (U.T.H.G.R.A.) en idéntico período.

Adicionalmente el permisionario se compromete a proporcionar al GCBA, ante su requerimiento el uso gratuito, DOCE (12) veces al año, de las instalaciones físicas del Complejo en las fechas consensuadas con el permisionario. La utilización se efectivizará una (1) vez por mes, y en caso de no ejercer la opción de uso en un mes determinado, podrá ser utilizada en cualquier mes siguiente. En relación a este punto se menciona que en la revisión del expediente correspondiente a este legajo no se han hallado constancias del requerimiento del predio por parte del GCBA.

Las partes ratifican que el plazo del permiso vence el día 12 de noviembre de 2016.

El 10 de febrero de 2016 mediante Disposición DI-2016-DGCONC, la Dirección General de Concesiones procedió a redeterminar el canon fijándolo en la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS (\$ 281.600) para el período comprendido entre enero de 2016 y hasta el vencimiento del convenio que operó el 12 de noviembre de 2016.

El 13 de febrero de 2017 mediante Acta de Tenencia Provisoria el GCBA consiente la tenencia provisoria del predio a Punta Carraco S.A. haciéndola retroactiva al 13 de noviembre de 2016 operando su vencimiento el 30 de junio de 2017.

Se fija el canon para este nuevo período en la suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000) y se establece que como garantía de contrato el tenedor del predio deberá presentar una póliza de seguro de caución por un monto de PESOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL (\$ 2.400.000).-

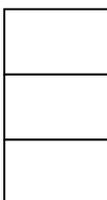
En el punto 5 de la cláusula PRIMERA (ANTECEDENTES) se señala: *... "Que a tal efecto, y hasta tanto se efectivice el llamado a licitación que tramitará por Expediente N° 2016-16243356-MGEYE-DGCONC, resulta prudente mantener la ocupación del predio por parte de sus actuales ocupantes a fin de evitar la intrusión del mismo, y bajo los términos y condiciones que aseguren la inmediata restitución del mismo una vez que ello sea requerido por el Gobierno..."*.

El 24 de mayo de 2017 se suscribe una nueva Acta de Tenencia Provisoria por la cual el GCBA consiente la tenencia provisoria del predio a Punta Carrasco S.A a partir del 1 de julio de 2017 operando su vencimiento el 2 de enero de 2018.

Se mantiene el canon en la suma de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000).- En el punto 6 de la cláusula PRIMERA (ANTECEDENTES) se reitera textualmente la misma condición que la ya mencionada en el punto 5. ANTECEDENTES de la anterior Acta del 13 de febrero de 2017.

4. GOLF CLUB JOSE JURADO (Legajo N° 65)

El 13 de noviembre de 1991 se firma el contrato de concesión correspondiente a la Licitación N° 1629/89, mediante el cual la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos



Aires otorgó el predio que más abajo se describe a la Asociación Cooperadora del Campo Municipal de Golf “José Jurado” por un plazo de diez (10) años renovables automáticamente por un período de igual duración.

Se fija el canon en la suma de AUSTRALES TREINTA MILLONES (A 30.000.000.-) a partir del mes uno (1) al mes doce (12) de concesión y de AUSTRALES CINCUENTA MILLONES (A 50.000.000.-) a partir del mes trece (13) de dicha concesión.

Vencido el plazo de concesión, el 1° de octubre de 2012 se otorga, mediante Convenio de Uso Precario y Oneroso, el mencionado campo de golf a la Asociación Civil Golf Club José Jurado (continuadora de la anterior Asociación Cooperadora).

El predio otorgado cuenta con una superficie aproximada de 450.000 m2 con una superficie construida de 1.700 m2 aproximadamente y se encuentra emplazado en el terreno limitado por las avenidas Coronel Roca, Escalada, Larrázabal y General Francisco Fernández de la Cruz.

El permisionario destinará el espacio en forma exclusiva y excluyente a las actividades inherentes al entrenamiento y práctica del golf, y actividades relativas a ello.

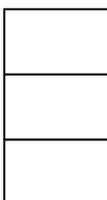
El permisionario se compromete a:

- a. Instalar y proporcionar a la comunidad una escuela de golf de menores,
- b. Otorgar becas a aquellos alumnos de la escuela de golf de los barrios de Lugano I, Lugano II y Soldati que no cuenten con recursos económicos suficientes y muestren interés en la práctica de este deporte,
- c. Efectuar el padrinazgo continuo y sostenido en el tiempo de al menos DOS (2) escuelas del GCABA,
- d. Efectuar donaciones mensuales a comedores populares de la Comuna 8, y
- e. Brindar a la comunidad en general y en especial a los habitantes de la Comuna 8 el acceso libre a la confitería y restaurante existente en el predio.

El plazo del Convenio tendrá una duración de TREINTA Y SIETE (37) meses, comprendidos entre el 1° de octubre de 2012 y el 30 de noviembre de 2015.

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS CUARENTA Y CINCO MIL (\$ 45.000), conforme la tasación practicada por el Sector Pignoraticios y Ventas del Banco de la Ciudad de Buenos Aires de fecha 2 de mayo de 2012, el que será incrementado en un veinte por ciento (20%) anual acumulativo.

El 3 de diciembre de 2015 se sancionó la Ley N° 5498 por la cual se otorgó a la “Asociación Civil sin Fines de Lucro Golf Club José Jurado” el permiso de Uso y explotación con carácter oneroso e intransferible por el término de VEINTE (20) años, del predio que actualmente ocupa en el denominado Parque Las Victorias.



El predio debe ser destinado a la práctica de Golf y actividades sociales, culturales y comunitarias.

El artículo 5° de la Ley establece que la Entidad tendrá como cargo de onerosidad, las siguientes prestaciones:

- ✓ Un canon mensual de PESOS CIEN MIL (\$ 100.000.-) ajustados anualmente por Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la CABA. Este canon será destinado al otorgamiento de subsidios a los clubes de barrio de la zona sur de la Ciudad que disponga la Corporación Buenos Aires Sur S.E.
- ✓ Becas mensuales para niños de 6 a 12 años de las escuelas públicas de la CABA para participar de la escuela de golf para menores con que cuenta la permissionaria, durante el período marzo-noviembre de cada año, debiendo proveer los elementos necesarios.
- ✓ Cincuenta por ciento (50%) de descuento en la matrícula y aranceles del club a todos los alumnos de nivel primario de escuelas públicas de la CABA, para participar en los torneos de menores que se celebren en el club, y un cien por ciento (100%) cuando se trate de alumnos de las Comunas N° 4, 7, 8 y 9.
- ✓ Realizar inversiones en obras, mejoras y equipamiento en el orden de los PESOS CINCO MILLONES (\$ 5.000.000.-) dentro de los primeros cinco años y de PESOS DIEZ MILLONES (\$10.000.000.-) complementarios en el resto de del período de vigencia del permiso.
- ✓ Dentro de los CINCO (5) primeros años, el permissionario deberá construir un Jardín Materno Infantil de OCHOCIENTOS (800) m2 cubiertos. El mantenimiento y personal en relación de dependencia para su funcionamiento estará a cargo del GCBA.
- ✓ Bonificación de la matrícula de ingreso y de la cuota mensual para todas las personas que acrediten ingresos inferiores al equivalente a cuatro salarios mínimos en el grupo familiar y tener domicilio en la Comuna 8.

El artículo 6° de la citada Ley establece que la Entidad no puede alquilar ni ceder el uso del predio a terceros, ya sea parcial o totalmente, quedando exceptuado los derechos de publicidad.

El artículo 8° dispone que la Autoridad de Aplicación anualmente realizará una inspección integral a fin de verificar la observancia de lo establecido en la presente Ley.

El 11 de diciembre de 2017, mediante IF-2017-28868515-DGABC, la Dirección General de Bienes y Concesiones intimó a la concesionaria a informar y presentar documentación respaldatoria respecto del cumplimiento de todas las obligaciones enumeradas en el artículo 5° de la Ley N° 5498.

En respuesta al requerimiento formulado, la concesionaria informó que:

Respecto de la obligación de otorgar becas a los estudiantes, en el período marzo – diciembre 2017, asistieron regularmente a la escuela de golf para menores treinta (30) alumnos. Durante ese lapso el club tuvo doce (12) niños becados de los cuales dos (2) asisten a escuelas públicas de la CABA.

En relación con la bonificación de la matrícula y aranceles para los alumnos de las Comunas 4,7,8 y 9, el Club realizó un torneo de menores como parte integrante de un circuito integrado por SIETE (7) clubes, donde participaron alrededor de diez (10) alumnos de la escuela de la Asociación, indicando que en todos los casos otorgó una beca del cien por ciento (100%) para la participación de los alumnos en el torneo mencionado, pero sin especificar cuántos de ellos eran alumnos de escuelas públicas de las comunas referidas.

En relación con las inversiones realizadas durante el año 2016 se realizaron obras, mejoras y equipamiento por aproximadamente pesos novecientos cincuenta mil \$ 950.000. Un 36% se destinó a equipamiento, 33% a mejoras y 30% a obras.

Durante el 2017 la suma destinada a obras, mejoras y equipamiento ascendió a PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 1.250.000), guardando la misma proporción porcentual que en 2016, aclarando que se trata de cifras provisorias por no encontrarse cerrado el balance de ese año.

Respecto de la construcción del Jardín Materno Infantil, la Asociación indicó que las obras se encontraban en estado de análisis y dentro del plazo permitido por Ley, de lo que se desprende que transcurridos más de DOS (2) años de la sanción de la Ley no presenta ningún avance.

En respuesta a nuestro requerimiento, La Corporación Buenos Aires Sur S.E. informó, mediante Nota N° 219/CBAS/18, que ha recaudado hasta el mes de agosto de 2018 en concepto de canon la suma de PESOS TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 3.653.240,63), que tuvieron como destino subsidios otorgados en el año 2018 a los siguientes clubes: a) Asociación Civil el Barrio / Club Atlético Parque Patricios PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 279.556,46), b) Club Deportivo Giuffa PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (\$ 263.598.-), c) Club Deportivo Riestra PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES CON OCHO CENTAVOS (\$ 263.953,08) y d) Club Crespo Juniors PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 251.596,67).

Asimismo, informa que se encuentra en trámite de adjudicación la CD N° 51/18 que tiene como destino el Club Jóvenes Deportistas localizado en el Barrio Savio, Lugano I y II, con un presupuesto estimado de PESOS UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TRES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 1.261.403,56).

Por lo expuesto en los dos (2) párrafos precedentes el saldo disponible asciende a la suma de PESOS UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y TYRES MIL CIENTO TREINTA Y DOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 1.333.132,86).

5 y 6. CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO (SECTOR 1 y 2) - (Legajos N° 82 – BRD S.A. y N° 88 – DAKOTA S.A.)

La AGCBA elaboró los Informes Finales de Auditoría correspondientes a los siguientes proyectos, que se consideran antecedentes del presente trabajo y a los cuales nos remitimos:

- Proyecto N° 4.34.00.01.02 – “Concesión del Control y Sanción del Establecimiento Indebido de Vehículos.
- Proyecto N° 4.14.04 – “Dirección General de Redeterminación de Precios”.
- Proyecto N° 4.14.06 – “Concesiones del GCBA”.

El 1° de octubre de 1990, mediante Decreto Municipal N° 4992, se adjudica la concesión del servicio público de control y sanción del estacionamiento indebido de vehículos en el micro y macro centro a las Empresas BRD S.A. y Dakota S.A. en los sectores I y II respectivamente.

El 6 de noviembre de 1990 se firman los contratos que preveían un plazo de DIEZ (10) años.

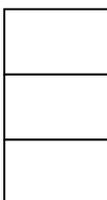
En ausencia de documentación administrativa de respaldo que diera cuenta del inicio de la efectiva prestación del servicio, fue necesario recurrir a la Procuración General del GCBA a efectos de establecer las fechas de inicio y finalización de los contratos.

El 28 de febrero de 2000, la Procuración indicó que las fechas de inicio de ejecución de los contratos que debían tomarse son: a) para la firma Dakota S.A. el 21 de febrero de 1991 y b) para la firma BRD S.A. el 25 de marzo de 1991.-

Así las cosas, los contratos de concesión finalizaron: a) para la firma Dakota S.A. el 20 de febrero de 2001 y b) para la firma BRD S.A. el 24 de marzo de 2001.

Conforme lo previsto en la cláusula 7.1 del Pliego de Bases y condiciones Particulares las firmas concesionarias debían continuar con la prestación de los servicios hasta tanto se reasuma la prestación del servicio público por parte del concedente o por los terceros que este designe.

Luego de vencidos los contratos, el GCBA continuó el vínculo con las empresas para la prestación del servicio a través de sucesivas Actas Acuerdo y Permisos de Uso precario que merecieron observaciones por parte de esta AGCBA que fueron plasmadas en los Informes Finales más arriba mencionados.



El 10 de noviembre de 2011 la Legislatura de la CABA sancionó la Ley N° 4003 mediante la cual se introdujeron modificaciones al Código de Tránsito y transporte de la CABA, referidas al servicio de grúas y al estacionamiento. En su Cláusula Transitoria I se dispuso que el GCBA adoptará las medidas necesarias que garanticen la adecuada prestación del servicio público de control y regulación del estacionamiento, hasta tanto el nuevo esquema regulatorio aprobado por la referida ley se encuentre implementado. El nuevo esquema debía comenzar a implementarse en el plazo de un (1) año a partir de la promulgación de la Ley, ocurrida el 13 de diciembre de 2011.-

El 20 de diciembre de 2012 mediante la Ley N° 4482 se prorrogó el plazo establecido en la Cláusula Transitoria I de la Ley N° 4003 hasta el 30 de junio de 2013.-

El 4 de julio de 2013 mediante la Ley N° 4621 se prorrogó el plazo establecido en la Cláusula Transitoria I de la Ley N° 4003 hasta el 31 de diciembre de 2013.-

El 5 de diciembre de 2013 se sancionó la Ley N° 4888, que en su artículo 8° dispuso la aprobación de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Especificaciones Técnicas para la Licitación Pública Nacional para otorgar bajo el régimen jurídico de concesión de servicio público, la prestación de los servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado en la CABA. Su Cláusula transitoria Primera (I) estableció que en un plazo máximo de CIENTO VEINTE (120) días corridos contados a partir de la promulgación de la Ley, ocurrida el 20 de enero de 2014, el Poder Ejecutivo debía convocar a Licitación Pública para la concesión del Servicio Público y, en un plazo máximo de TRESCIENTOS SESENTA (360) días contados desde idéntica fecha debía proceder a la adjudicación a los nuevos concesionarios.

El 30 de octubre de 2014 se sancionó la Ley N° 5126 por la cual se introdujeron modificaciones a los pliegos aprobados mediante la Ley N° 4888, a la vez que se facultó al organismo licitante a realizar las modificaciones que fueran necesarias en el Pliego de Especificaciones Técnicas.

En su descargo de fecha 16 de mayo de 2016 referido al Proyecto de Auditoría N° 4.14.06 – “Concesiones del GCBA”, la entonces Dirección General de Concesiones informa que: “...Por Resolución N° 356-SSTRANS-2014 (debió decir N° 210-SSTRANS-2014) la entonces Subsecretaría de Transporte llamó a LICITACIÓN PARA OTORGAR BAJO EL RÉGIMEN JURÍDICO DE CONCESIÓN DE SERVICIO PÚBLICO LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS...., en base a los Pliegos aprobados por la Ley N° 4888, y ulteriormente modificados Parcialmente por la Ley N° 5126.

La licitación de referencia “...fue suspendida por medidas cautelares dictadas primero en autos: MARTIN, Fernanda Leonor c/ GCBA s/ Amparo, que tramitara por ante el Juzgado Contencioso Administrativo y tributario N° 23, Secretaría 45, y actualmente en causa judicial iniciada por PARKEON S.A. en relación con el Concurso Público Nacional e Internacional para determinar el tipo de parquímetros multiespacio a emplear en la prestación de los aludidos servicios (contemplada también en la Ley N° 4888, como



previa a la Licitación Pública para la prestación de los Servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado)...”.

El 1 de diciembre de 2016 se sancionó la Ley N° 5728 mediante la cual se aprobaron nuevos Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Especificaciones Técnicas, derogando los que fueron aprobados por la Ley N° 4888. También se dispuso a través de su Cláusula Transitoria II un plazo máximo de dieciocho (18) meses contados a partir de la promulgación de la Ley, ocurrida el 9 de enero de 2017, para que el Poder Ejecutivo adjudique la Licitación Pública para la Concesión del Servicio Público de los Servicios Relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado. Vencido el plazo indicado sin que se hubiese dado satisfacción a lo establecido, el Poder Ejecutivo deberá proceder a brindar el Servicio Público por sí, garantizando al personal de las actuales concesionarias estabilidad laboral y su encuadre en el CCT 40/98.

ASPECTOS OPERATIVOS

Playas de estacionamiento a cargo de las concesionarias:

Al 31 de diciembre de 2016 las concesionarias tenían a su cargo las siguientes playas de estacionamiento destinadas a alojar los vehículos acarreados:

- BRD S.A. – Playa sita en Avenida 9 de Julio Sur que cuenta con 123 espacios de estacionamiento.
- DAKOTA S.A. – Playa sita en la calle Eduardo Couture N° 2291 que cuenta con 180 espacios de estacionamiento.

Acarreos:

La cantidad de acarreos realizados por las concesionarias en los últimos tres (3) años fueron:

AÑO	BRD S.A.	DAKOTA S.A.	TOTAL
2014	72.598	81.505	154.103
2015	76.818	82.577	159.395
2016	76.637	84.919	161.556
TOTAL	226.053	249.001	475.054

Fuente: Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones

Espacios de Estacionamiento Medido:

Según informó la Dirección General de Tránsito y Transporte, mediante Nota N° NO-2018-33206387-DGTYTRA, la cantidad de espacios de estacionamiento medido en la vía pública asignados a los concesionarios durante los años 2014, 2015 y 2016 fue la siguiente:

- BRD S.A. 2.520 espacios
- DAKOTA S.A. 1.680 espacios

ASPECTOS FINANCIEROS

Evolución del canon:

Mediante Resoluciones N° 165/MDEGC/11 y N° 166/MDEGC/11 se fijó el canon mensual en la suma de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000.-) que comenzó a aplicarse a partir del mes de junio de 2011.

Mediante Disposición N° 63/DGCONC/14 de la entonces Dirección General de Concesiones se fijó el monto del canon mensual en la suma de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 55.000.-) que comenzó a aplicarse a partir del mes de septiembre de 2014, manteniéndose en ese valor hasta el período comprendido en el presente informe (diciembre de 2016).

En cuanto al canon de períodos anteriores, de acuerdo al listado de recaudación que nos proporcionó la DGCONC surge que por el período comprendido entre los meses de julio de 2004 a diciembre de 2008 el canon ascendió a PESOS UN MIL (\$ 1.000.-), y durante el período enero 2009 a mayo 2011 a PESOS VEINTE MIL (\$ 20.000.-).

Relación Canon / Ingresos

A requerimiento de esta auditoría, la DGCONC, mediante Nota N° NO-2018-27162261-DGABC, informa que no cuenta con los estados contables correspondientes al Ejercicio 2016 de las concesionarias, debido a que no surge de los instrumentos integrantes de los respectivos contratos de concesión ni de normativa posterior, obligación de las empresas de presentar sus estados contables.

Sin embargo, se ha podido constatar que en otras oportunidades la DGCONC ha obtenido los estados contables de los concesionarios, los que se encuentran incorporados en sus respectivos legajos.

A partir de los datos obtenidos se realiza una estimación de los ingresos de las concesionarias en función de los acarreos realizados en los últimos tres (3) años y la incidencia del canon sobre dichos ingresos.

Cuadro tarifario:

Las tarifas percibidas por las firmas ccesionarias en los últimos años fue la siguiente:

AÑO	TASA DE REMOCIÓN	TARIFA HORA DE OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA
2014	\$ 350,00	\$ 3,00
2015	\$ 450,00	\$ 3,00
2016	\$ 750,00	\$ 4,00

Fuente: Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones

A partir de las tarifas y de la cantidad de Acarreos, podemos establecer las siguientes relaciones:

BRD S.A.

AÑO	ACARREOS	TARIFA	Ingreso total por acarreos	Canon Anual	Ratio
2014	72.598	\$ 350,00	\$ 25.409.300	\$ 360.000	1,42%
2015	76.818	\$ 450,00	\$ 34.568.100	\$ 660.000	1,91%
2016	76.637	\$ 750,00	\$ 57.477.750	\$ 660.000	1,15%

Fuente: elaboración propia en base a información brindada por la Dirección General de Administración de Bienes y concesiones

DAKOTA S.A.

AÑO	ACARREOS	TARIFA	Ingreso total por acarreos	Canon Anual	Ratio
2014	81.505	\$ 350,00	\$ 28.526.750	\$ 360.000	1,26%
2015	82.577	\$ 450,00	\$ 37.159.650	\$ 660.000	1,78%
2016	84.919	\$ 750,00	\$ 63.689.250	\$ 660.000	1,04%

Fuente: elaboración propia en base a información brindada por la Dirección General de Administración de Bienes y concesiones

Pagos efectuados por el GCBA a las concesionarias:

Mediante Acta Acuerdo del 27 de abril de 2007 entre las concesionarias, el Sindicato de Choferes de Camiones, Obreros y Empleados del Transporte de Cargas por Automotor y el GCBA, aprobada por Decreto N°996/GCABA/2007, el GCBA se compromete a reconocer, a todos los efectos, los mayores costos que correspondan en virtud de la aplicación y cumplimiento efectivo del presente acuerdo: a) pago del Plus por Multiplicidad de Tareas (chofer o enganchador), consistente en un adicional del veinte por ciento (20%) sobre el básico de convenio y b) en el caso de DAKOTA S.A. la recategorización de los trabajadores que revestían en la categoría de Enganchadores que pasan a la de Chofer de Primera.

Asimismo, el GCBA se compromete a abonar a las empresas los mayores costos generados por la prestación del servicio a partir del 1° de marzo de 2007 a través de los procedimientos previstos por el Decreto 720/06 (redeterminación provisoria) y la normativa vigente para la redeterminación definitivas de costos.

El 11 de febrero de 2011 el GCBA suscribe sendas Acatas Acuerdo con las concesionarias que fueron aprobadas mediante Resolución N° 165/MDEGC/11 (DAKOTA S.A.) y Resolución N° 166/MDEGC/11 (BRD S.A.), las que establecieron en su CLAUSULA QUINTA: "...Para los meses posteriores a la firma del presente, el GCBA : (i) reintegrará al CONCESIOARIO, una vez presentado el detalle, la totalidad del importe correspondiente al pago del adicional salarial del 20% sobre el básico de convenio por multiplicidad de tareas abonados al personal conforme se estableció en el Acta Acuerdo del 27/04/07, aprobada por Decreto N° 996/07; (ii) pagará mensualmente, como determinación provisoria de mayores costos salariales mensuales, la suma de la determinación definitiva correspondiente al último mes que se hubiera aprobado; (iii) procederá a calcular las nuevas determinaciones definitivas de estos mayores costos, una vez presentados por el CONCESIONARIO los mayores costos salariales mensuales y (iv) pagará al CONCESIOANRIO el monto que resulte de estas, neto de lo que ya hubiere pagado provisoriamente por este concepto según lo establecido en el apartado (ii)...".

En cumplimiento de las Acta Acuerdo mencionadas, el GCBA realizó los siguientes pagos:

CONCESIONARIA	2014	2015	2016	TOTAL
BRD S.A.	38.215.263	52.911.072	79.693.698	\$ 170.820.033
DAKOTA S.A.	34.799.800	55.396.233	74.394.628	\$ 164.590.661
TOTAL	73.017.077	108.309.320	154.090.342	\$ 335.410.694

Fuente: elaboración propia en base a consultas al SIGAF

Relación Canon / Pagos del GCBA a las concesionarias

Conforme se expone en los siguientes cuadros, el canon que las concesionarias abonan al GCBA resulta irrelevante en relación con lo que el GCBA les abona a las concesionarias en cumplimiento de las Actas Acuerdo del 27 de abril de 2007, ratificada por Decreto N° 996/GCBA/2007, y posteriores.

BRD S.A.

CONCEPTO	2014	2015	2016
CANON (1)	\$ 460.000	\$ 660.000	\$ 660.000
PAGOS GCBA (2)	\$ 38.215.263	\$ 52.911.072	\$ 79.693.698
Relación (2) / (1)	83,08	80,17	120,75

DAKOTA S.A.

CONCEPTO	2014	2015	2016
CANON (1)	\$ 460.000	\$ 660.000	\$ 660.000
PAGOS GCBA (2)	\$ 34.799.800	\$ 55.396.233	\$ 74.394.628
Relación (2) / (1)	75,65	83,93	112,72

Fuente: elaboración propia en base a consultas al SIGAF

A modo de ejemplo nótese que lo abonado por el GCBA en el año 2016 es ciento veinte (120) veces más en el caso de BRD S.A. y ciento doce veces (112) más en el caso de DAKOTA S.A., que lo que el GCBA recibe de ellas en concepto de canon.

Relación entre los Ingresos obtenidos en concepto de multas por el GCBA y los Pagos efectuados a los concesionarios.

El valor determinado para las multas por mal estacionamiento es de 200 Unidades Fijas, cuyo valor unitario es de 0,5 litros de nafta Premium. A fin de analizar la relación mencionada hemos estimado el valor promedio de Multas por acarreo conforme se expone en el siguiente cuadro:

año	Cargo Unidades fijas	c/unidad fija es = 0,5 de litro nafta premium	Precio promedio nafta premium	Valor de multa por cada acarreo
2014	200	0,5	11,70	\$ 1.170,00
2015	200	0,5	13,70	\$ 1.370,00
2016	200	0,5	17,42	\$ 1.742,00

Fuente: elaboración propia

A partir de las tarifas, la cantidad de acarreos y los pagos efectuados por el GCBA a las concesionarias, podemos estimar las siguientes relaciones:

BRD

año	Acarreos	tarifa	Ingresos del Conc. x acarreos	valor de multa por cada acarreo	ingresos x multas	ingresos x canon	TOTAL ingresos a la Ciudad	TOTAL PAGO de la Ciudad	Relación Pagos / Ingresos de la Ciudad
2014	72.598	\$ 350	\$ 25.409.300	\$ 1.170	\$ 84.939.660	\$ 360.000	\$ 85.299.660	\$ 38.215.263	45%
2015	76.818	\$ 450	\$ 34.568.100	\$ 1.370	\$ 105.240.660	\$ 660.000	\$ 105.900.660	\$ 52.911.072	50%
2016	76.637	\$ 750	\$ 57.477.750	\$ 1.742	\$ 133.501.654	\$ 660.000	\$ 134.161.654	\$ 79.693.698	59%

DAKOTA

año	Acarreos	tarifa	Ingresos del Conc. x acarreos	valor de multa por cada acarreo	ingresos x multas	ingresos x canon	TOTAL ingresos a la Ciudad	TOTAL PAGO de la Ciudad	Relación Pagos / Ingresos de la Ciudad
2014	81.805	\$ 350	\$ 28.631.750	\$ 1.170	\$ 95.711.850	\$ 360.000	\$ 96.071.850	\$ 34.799.800	36%
2015	82.577	\$ 450	\$ 37.159.650	\$ 1.370	\$ 113.130.490	\$ 660.000	\$ 113.790.490	\$ 55.396.233	49%
2016	84.919	\$ 750	\$ 63.689.250	\$ 1.742	\$ 147.928.898	\$ 660.000	\$ 148.588.898	\$ 74.394.628	50%

Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por la DGCONC.

Como puede apreciarse en los cuadros anteriores, los pagos efectuados por el GCBA a las concesionarias en los últimos años muestra un comportamiento creciente en relación a los ingresos que el GCBA obtiene en concepto de multas por mal estacionamiento, llegando los mismos en el año 2016 al 59% en el caso de BRD S.A. y al 50% en el caso de DAKOTA S.A.

7. PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97)

El 26 de julio de 1988 se suscribió el contrato por el cual la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires otorgó a la empresa COCONOR S.A. UTE un permiso de Ocupación, Uso y Explotación respecto del predio denominado SOLARIUM SAINT TROPEZ, ubicado en Av. Rafael Obligado, Costanera Norte, por un período de DIECINUEVE (19) años a contar desde la suscripción del presente contrato y un canon mensual de AUSTRALES CINCO MIL QUINIENTOS (A 5.500.-) mensuales, reajustables mensualmente de acuerdo a lo establecido en el pliego de bases y condiciones.

El 15 de octubre de 1992, la firma COCONOR S.A. UTE, haciendo uso de las facultades con que contaba, suscribió un contrato con la firma PACHA Buenos Aires S.A.

por el cual otorgó en locación parte del predio concesionado, para la explotación de los servicios de confiteríaailable, boite y demás eventos artísticos accesorios, con carácter oneroso por un plazo de OCHO (8) años.

Mediante el Decreto N° 786/GCABA/98 se declara extinguida la concesión y el permiso de uso y explotación del predio por incumplimiento de las obligaciones que tenía a su cargo COCONOR S.A. UTE, otorgándose un plazo de TREINTA (30) días a los sublocatarios para presentarse ante la Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público, creada por el Decreto N° 225/GCABA/97.

La firma PACHA Buenos Aires S.A. cumplió con la mencionada requisitoria en legal tiempo y forma, y continuó con la ocupación y explotación de su parte del predio.

Durante el período comprendido entre la extinción de la concesión decretada y el dictado de la Resolución de la Secretaría de Hacienda y Finanzas N° 1.160/SHyF/05 de fecha 4 de mayo de 2005, PACHA Buenos Aires S.A. continuó realizando pagos en concepto de canon.

De acuerdo con lo informado por la DGCON entre el 24 de enero de 2003 y el 15 de abril de 2005 realizó pagos por un total de PESOS SETECIENTOS CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 705.167,87), sobre los cuales está AGCBA no ha obtenido elementos de prueba válidos y suficientes que le permitan formarse un opinión sobre su corrección.

Mediante la citada Resolución N° 1.160/SHyF/05 se otorgó a la firma PACHA Buenos Aires S.A. un permiso de Uso Precario y Oneroso respecto del espacio de dominio público conocido como "Pacha" ubicado en el predio denominado Parque de las Américas, sito en Avenida Rafael Obligado N° 6151, Costanera Norte por un plazo de cinco (5) años, por lo que su vencimiento operó el 4 de mayo de 2010.

Se fijó el canon mensual por todo el término de duración del permiso otorgado en la suma de PESOS QUINCE MIL CIENTO SESENTA (\$ 15.160.-).

El 13 de marzo de 2008 se suscribe una ADDENDA por la cual se fija el canon mensual en la suma de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000.-) a partir del mes de marzo de 2008, ad referéndum de la aprobación del Señor Jefe de Gobierno de la CABA, previa intervención del Señor Ministro de Desarrollo Económico.

El 13 de abril de 2009 mediante Disposición N° 446/DGCONC/2009 se fijó el canon mensual en la suma de PESOS CUARENTA Y SEIS MIL (\$ 46.000.-), a partir del mes de abril de 2009, valor sugerido por el Banco de la Ciudad de Buenos en su informe de tasación del 3 de abril de 2009 como base de licitación. Sin embargo, en el mismo informe, el Banco sugiere establecer como canon de alquiler mensual la suma de PESOS SETENTA MIL (\$ 70.000.-).

El permisionario interpuso Recurso de Reconsideración con Jerárquico en Subsidio contra la decisión adoptada, al que se hizo lugar mediante Disposición N° 469/DGCONC/2009 con sustento en la opinión vertida por la Procuración General en

Dictamen PG N° 71.683, recaído en Expediente N° 18.055/2009, por el que también tramitara el incremento del canon locativo, desaconsejando su aplicación en tanto se encuentre vigente el plazo contractual y sus cláusulas no prevean taxativamente su readecuación futura.

Sin perjuicio de la conclusión del proceso recursivo que se sustanciara, las partes arriban a un acuerdo mediante la suscripción el 24 de junio de 2009 de un CONVENIO DE REDETERMINACIÓN que fijó el canon mensual en la suma de PESOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 37.500.-) a partir del mes de abril de 2009.

El 29 de abril de 2010, mediante Informe N° 1203/DGCONC/2010, se deja expresada la imposibilidad de realizar procedimientos de Licitación o Subasta Pública debido a que continúan en ejecución las obras de ensanchamiento de la Avenida Rafael Obligado y remodelación del Aeroparque Jorge Newbery, por lo que se propicia la suscripción de un nuevo Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso.

El 17 de julio de 2012 se deja constancia mediante Volante de Inspección N° 338/DGCONC/2012 que la superficie cubierta ocupada por el permisionario es de aproximadamente 2.000 metros cuadrados y la superficie descubierta ocupada es de aproximadamente 1.500 metros cuadrados.

El 27 de octubre de 2011 se suscribe un nuevo Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso en el que se deja expresamente establecido que tendrá una duración de cuatro (4) años, siete (7) meses y veintiocho (28) días, comenzando su vigencia retroactivamente a partir del 4 de mayo de 2010 y operando su vencimiento el 31 de diciembre de 2014.

Se fija el canon mensual del siguiente modo: (i) la suma de PESOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 37.500.-) por los meses comprendidos entre mayo de 2010 y noviembre de 2011; (ii) la suma de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 55.000.-) por los meses comprendidos entre diciembre de 2011 y noviembre de 2012; (iii) la suma de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000.-) por los meses comprendidos entre diciembre de 2012 y noviembre de 2013; (iv) la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MIL (\$ 65.000.-) por los meses comprendidos entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014.-

El 1° de noviembre de 2013, mediante Decreto N° 453/GCBA/13, se ratifica el Convenio mencionado, contando para ello con la Tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos el 6 de mayo de 2013, quien estimó el canon mensual en la suma de PESOS CINCUENTA Y UN MIL (\$ 51.000.-) a partir de esa fecha.

El 22 de diciembre de 2014 se suscribe un Acta de Tenencia Provisoria por la que se otorga a la firma PACHA BUENOS AIRES S.A. la tenencia del predio por un plazo de CUATRO (4) meses, comenzando su vigencia el 31 de diciembre de 2014 y operando su vencimiento el 30 de abril de 2015.-



Se fija el canon mensual en la suma de PESOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 81.250) por los meses comprendidos entre enero y abril de 2015.-

El 24 de abril de 2015 se suscribe una nueva Acta de Tenencia Provisoria por la que se otorga a la firma PACHA BUENOS AIRES S.A. la tenencia del predio por un plazo de tres (3) meses, comenzando su vigencia el 30 de abril de 2015 y operando su vencimiento el 31 de julio de 2015.-

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 81.250) por los meses comprendidos entre mayo y julio de 2015.-

Mediante Resolución N° 396/MDEGC/15 del entonces Ministerio de Desarrollo Económico, se adjudicó la licitación pública que tramitó por EX-2014-12960130-MGEYA-DGCONC, a la firma DELL PRODUCCIONES S.A., otorgándole la concesión del predio por un período de CINCO (5) años a partir del 1 de agosto de 2015, por lo que su vencimiento se producirá el 31 julio de 2020.

Se fija el canon en la suma de PESOS CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL (\$ 197.000.-) durante el primer año de concesión. Dicho monto será actualizado anualmente en el mismo porcentaje en que se incrementen los salarios de la Categoría 3 del sector gastronómico, conforme la escala salarial del Convenio Colectivo de Trabajo de la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (U.T.H.G.R.A.).

Esta última concesión fue cancelada, ya que según nos informó la DGCONC, el predio fue cedido, el 18 de septiembre de 2018, al Ministerio de Desarrollo Urbano para la ejecución de la obra "Construcción del Segundo Emisario del Arroyo Vega". Tal circunstancia fue constatada por el equipo auditor durante la visita realizada a los predios concesionados de Costanera Norte comprendidos en el presente informe.

8. PIZZA BANANA (Legajo N° 112)

El análisis de esta concesión ya fue abordado por esta AGCBA en el informe Final de Auditoría correspondiente al Proyecto N° 4.14.06 – "Concesiones del GCBA", al cual nos remitimos.

Conforme nos informó la DGCOG, el expediente N° 391.273/2010 por el que tramitaba el Permiso de Uso Precario y Oneroso a favor de la firma Pecben S.A. fue remitido el 20 de octubre de 2015 a la Procuración General.

En razón de ello, solicitamos a Procuración General la remisión de copia de tales actuados, de cuyo análisis surge lo que seguidamente se detalla.

Una situación similar a la descrita en el punto anterior respecto del permisionario PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97) se produjo con relación a este predio.

El 5 de enero de 1994, la firma COCONOR S.A. UTE suscribió un contrato con la firma PECBEN S.A. por el cual otorgó en locación parte del predio concesionado por un plazo de SEIS (6) años.

PECBEN S.A. dio cumplimiento a la requisitoria establecida en el ya mencionado Decreto N° 225/GCABA/97, y continuó realizando pagos en concepto de canon.

El 11 de marzo de 2005, mediante Resolución N° 563/SHYF/05, la Secretaría de Hacienda y Finanzas otorga a la firma PECBEN S.A. un Permiso de Uso Precario y Oneroso respecto del espacio de dominio público conocido como Pizza Banana, ubicado en el Parque de las Américas (Ex Solarium Saint Tropez) sito en la Avenida Rafael Obligado s/n° Costanera Norte, por un plazo máximo de cinco (5) años, por lo que su vencimiento operaría el 10 de marzo de 2010, salvo que con anterioridad se hubiese concretado el pertinente llamado a subasta pública para la adjudicación de dicho sector.

Se fija el canon mensual en la suma de pesos siete mil (\$ 7.000.-).

El 17 de septiembre de 2008 se suscribe una ADDENDA, mediante la cual las partes ratifican todos los términos del Convenio anterior y se modifica el canon, fijándolo en la suma de PESOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS (\$ 19.700.-), conforme tasación practicada por el Banco de la Ciudad a partir del mes de junio de 2008.

El 20 de septiembre de 2010, aduciendo la imposibilidad de convocar a licitación pública debido a las obras en costanera norte y ampliación del aeroparque metropolitano a que hace mención el Informe N° 2348/DGCONC/2009, se suscribe un nuevo Permiso de Uso Precario y Oneroso.

Se establece un plazo de veintiún (21) meses contados a partir del 10 de marzo, por lo que su vencimiento operará el 9 de diciembre de 2011, salvo que con anterioridad se concrete la adjudicación del predio mediante el proceso de Subasta Pública.

Se fija el canon de acuerdo a lo siguiente: los primeros SEIS (6) meses en la suma de PESOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS (\$ 19.700.-) y los siguientes QUINCE (15) meses en la suma de PESOS VEINTISIETE MIL (\$ 27.000.-).

En la Cláusula Décimo Quinta (Modo de suscripción) se señala que el presente Convenio se suscribe ad referéndum del Decreto de Aprobación del Señor Jefe de Gobierno de la CABA.

En la misma fecha de la firma del nuevo Permiso, 20 de septiembre de 2010, se suscribe un "RECONOCIMIENTO DE DEUDA", mediante el cual PECBEN S.A. se compromete a abonar la suma de pesos ciento dieciocho mil doscientos (\$ 118.200.-) en concepto de capital e intereses, producto de la aplicación retroactiva del canon mensual locativo a la fecha de vencimiento del convenio. La deuda será abonada en seis (6) cuotas iguales y consecutivas de PESOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS (\$ 19.700.-).

El 22 de mayo de 2013 la DGCONC remite el expediente a la Procuración General solicitando su intervención respecto del proyecto de Decreto acompañado por el cual se propicia la convalidación del Convenio suscripto el 20 de septiembre de 2010, se declare

extinto el Permiso y se intima a la firma PECBEN S.A. a que abone la suma de PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 2.607.993,79) correspondientes a cánones adeudados por los meses de abril de 2010 a abril de 2013 incluyendo intereses y multas.

El 27 de junio de 2013, mediante el Dictamen N° IF-2013-02711813-PGAAPYF la Procuración General señala que *“...la convalidación del Convenio de fecha 20 de septiembre de 2010, resulta a todas luces tardía...”* (el vencimiento del Convenio operó el 9 de diciembre de 2011). *“...No obstante ello la firma PECBEN S.A. continuó ocupando el bien objeto de estos obrados sin abonar los cánones correspondientes (desde abril de 2010), los que conforme consta en las presentes actuaciones, solo fueron intimados al pago en dos oportunidades en el año 2011...”*.

Luego de un análisis del articulado del Convenio, la Procuración sostiene que *“...Conforme se desprende del relato precedente, y no obstante el incumplimiento informado en cuanto a la falta de pago de los cánones debidos, el plazo del permiso de uso oportunamente otorgado se encuentra vencido, razón por la cual, el caso encuadra, desde el punto de vista legal, en una típica ocupación ilegítima del dominio público de la Ciudad de Buenos Aires...”*.

El 21 de noviembre de 2014 la DGCONC intima a la firma PECBEN S.A. a abonar la suma de pesos un millón cuatrocientos cuarenta y un mil doscientos (\$ 1.441.200.-) en concepto de cánones no abonados de los meses de abril de 2010 a octubre de 2010, con más los intereses y multas correspondientes a la fecha de efectivo pago.

Intima también, a la entrega del espacio ocupado dentro del término improrrogable de diez (10) días bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa.

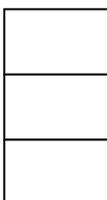
El 4 de junio de 2015 se sanciona el Decreto N° 159/GCBA/15 mediante el que se dispone la inmediata desocupación administrativa del predio perteneciente al dominio público de la CABA ubicado en la Avenida Rafael Obligado N° 6201 de la CABA, labrándose la correspondiente acta notarial.

El 8 de septiembre de 2015, el Escribano Lucas L. Baglioni, designado por la Dirección General de Escribanía General, labra el Acta de Constatación en la que da cuenta del procedimiento de desocupación administrativa llevado a cabo en horas de la mañana.

Seguidamente, siendo las trece y treinta horas, el Escribano labra Acta en la que deja constancia de la entrega del predio por parte de la DGCONC a la firma VILLAMAT S.A. representada en ese acto por su presidente, el Sr. Matías Gonzalo Villataña.

Por otra parte, consulta al respecto por esta AGCBA, la Procuración General informó lo siguiente:

- a. En autos caratulados “GCBA c/ PECBEN S.A s/ COBRO DE PESOS, el GCBA presentó demanda por cobro de pesos adeudados, correspondientes a los cánones impagos



durante el período abril de 2010 a junio de 2015, en virtud de las obligaciones asumidas mediante el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso del espacio de dominio público ubicado en la Avenida Rafael Obligado N° 6201 de la CABA, cuya denominación comercial es Pizza Banana, con sus intereses, accesorios y costas.

Por otra parte, se ha decretado la quiebra de la empresa demandada, la que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Comercial N° 9 Secretaría N° 17, autos "PECBEN S.A. Y OTROS s/ QUIEBRA (Expediente N° 554/2015).

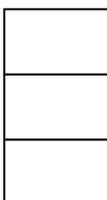
A su vez, en los autos señalados en el primer párrafo de este punto, habiéndose declarado incompetente en su oportunidad el Magistrado, a requerimiento del GCBA, reasumió la competencia para seguir entendiendo en estas actuaciones, haciendo lugar a la excepción al fuero de atracción solicitada. Respecto del estado procesal se está procediendo a requerir la apertura a prueba.

- b. Monto reclamado. Según el certificado de deuda expedido por la DGCONC, la empresa demandada adeuda en concepto de capital por cánones impagos la suma de pesos un millón seiscientos cincuenta y siete mil doscientos (\$ 1.657.200.-) desde el 15 de abril de 2010 hasta el mes de junio de 2015, más la suma de pesos dos millones ochocientos dieciocho mil cincuenta y siete con sesenta y cuatro centavos (\$ 2.818.057,64) en concepto de intereses compensatorios y punitivos calculados al 22 de junio de 2015, equivalentes a dos veces y media la tasa del BCBA para sus operaciones de crédito a treinta (30) días, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del Convenio. Por su parte las multas se calcularon desde el vencimiento de cada uno de los períodos hasta el 22 de junio de 2015, considerando una multa diaria del 0,20% del canon mensual, tal como se estableció en la Cláusula Décimo Cuarta del Convenio, la que asciende a la suma de pesos tres millones setenta y dos mil setecientos once con ochenta centavos (\$ 3.072.711,80). A tales importes se les descontó la suma de pesos treinta mil (\$ 30.000.-) ingresada el 15 de marzo de 2013 por la demandada a cuenta de la deuda. Practicada dicha deducción, el monto del reclamo asciende a la suma de pesos siete millones quinientos diecisiete mil novecientos sesenta y nueve con cuarenta y cuatro centavos (\$ 7.517.969,44).

9. EX BRISAS DEL PLATA (Legajo N° 459)

El 30 de junio de 2000, mediante Resolución de la Secretaría de Hacienda y Finanzas N° 11456/SHyF/2000 se aprueba la Subasta Pública convocada por Disposición N° 062/DCyP/2000 y se adjudica el predio con denominación comercial ex – Brisas del Plata a la firma El Mirasol de la Recova S.A. por un período de CINCO (5) años y un monto de canon mensual de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000,00).

El 20 de noviembre de 2000 se firma el contrato que tiene por objeto otorgar a la permissionaria el permiso para la ocupación, uso y explotación del bien de dominio público de la CABA, sito en Avda. Tristán Achaval Rodríguez N° 1353, Costanera Sur, identificado como Local ex – Brisas del Plata (Casona Amarilla) destinado a Local Comercial, Gastronómico o Cultural o Recreativo o la combinación de esos usos.



El plazo de duración del permiso es de CINCO (5) años y se contará a partir del momento de finalización de las obras autorizadas, fijándose como plazo máximo para su construcción el término de seis (6) meses, el que comenzará a correr a partir de haberse recibido la tenencia del local.

El canon mensual de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000) permanecerá inalterable durante los primeros VEINTICUATRO (24) meses, momento a partir del cual se incrementará en un cinco (5%) anual acumulativo. El pago del primer canon deberá efectuarse a partir del mes siguiente al que hayan finalizado las obras autorizadas, no pudiendo exceder dicho plazo el término de SEIS (6) meses contados a partir de haberse recibido la tenencia del bien, por lo que el pago del primer canon deberá efectuarse como máximo a partir del séptimo (7mo) mes de entregado el bien.

Queda establecido que las relaciones entre el GCBA y la Permissionaria en lo que respecta a la aprobación de proyectos se mantendrán por intermedio del área Gestión de la Ribera, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, mientras que la Dirección General de Concesiones y Privatizaciones ejercerá el control del permiso y las facultades sancionatorias contempladas en los pliegos. El control de la ejecución de las obras será competencia de la Dirección general de Fiscalización de Obras y Catastro. La habilitación de rubro será competencia de la Dirección General de Habilitaciones y Verificaciones.

El 22 de febrero de 2001 se suscribe el Acta de Entrega de Tenencia. En tal oportunidad, el Presidente de la Permissionaria solicita, en razón de encontrarse el sótano totalmente inundado y frente a la envergadura de las obras a encarar, la intervención de las áreas pertinentes del Gobierno, a los fines de la realización de un informe técnico consensuado, a los efectos del diagrama del proyecto y plan de obras a presentar.

El 20 de mayo de 2003 mediante Acta de Constatación Notarial se procede a la entrega del bien, siendo recibido sin oposición y de total conformidad por la Permissionaria.

El 5 de marzo de 2007 se dicta la Disposición N° 334/DGCONC/2007 mediante la cual se establece como fecha de inicio de la explotación del local por parte de la Permissionaria el día 24 de noviembre de 2005. En consecuencia el vencimiento operó el día 23 de noviembre de 2010.

Entre los considerandos de la citada Disposición se menciona: “...*Que se han suscitado en el transcurso del tiempo una serie de hechos y actos referidos al estado en que se encontraba el inmueble, objeto de la subasta pública, al momento de recepcionar la tenencia, y a las obras que, en su caso serían necesario efectuar, debido a la estructura edilicia del predio...*”.

El 3 de abril de 2013 la DGCONC solicita al Banco de la Ciudad de Buenos Aires que proceda a efectuar la determinación del canon mensual del local ex – Brisas del Plata.



El 25 de abril de 2013, el Banco sugiere adoptar un canon mensual inicial de PESOS VEINTICINCO MIL (\$ 25.000). En caso de ofrecer el bien mediante licitación pública, se sugiere adoptar un canon base de PESOS DIECISIETE MIL (\$ 17.000).

El 9 de mayo de 2013 el GCBA mediante Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso otorga nuevamente el predio a la firma El Mirasol de la Recova.

Se establece que el Permisionario destinará el predio en custodia, en forma exclusiva y excluyente a un local comercial, gastronómico, cultural, recreativo o salón de eventos. Se deja constancia que la actividad resulta ser la misma que la desarrollada hasta la fecha en virtud del convenio suscripto con fecha 20 de noviembre de 2000.

Queda expresamente establecido que la vigencia del presente Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso se aplica en forma retroactiva a partir del día 23 de noviembre de 2010, operando su vencimiento con fecha 1 de noviembre de 2015, salvo que con anterioridad se concretase la adjudicación del predio mediante el proceso de Subasta Pública.

Se fija el canon mensual en la suma de pesos veintiséis mil (\$ 26.000) en concordancia con la tasación efectuada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Conforme lo establece la cláusula DECIMO SEPTIMA: "...El presente Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso se suscribe "ad referéndum" del Decreto de aprobación del señor Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...".

El 3 de febrero de 2016 el GCBA y la firma El Mirasol de la Recova S.A. suscriben un Acta de Tenencia Provisoria mediante la cual las partes ratifican la vigencia y las cláusulas establecidas en el último convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 9 de mayo de 2013.

El plazo de tenencia tendrá una vigencia retroactiva a partir del 1° de noviembre de 2015, operando su vencimiento el 30 de junio de 2016.

Se fija el canon mensual en (i) la suma de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000) por los meses comprendidos entre noviembre de 2015 y febrero de 2016; y (ii) en la suma de PESOS SETENTA MIL (\$ 70.000) por los meses comprendidos entre marzo de 2016 y junio de 2016.

10. BAJO AUTOPISTA 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13)

La ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires otorgó el uso gratuito del predio ubicado bajo la autopista 25 de Mayo (AU-1), entre las calles Salta y Lima, a las empresas PRODUCCIONES ARGENTINAS DE TELEVISIÓN S.A.C.I (conocida como PROARTEL) y PRODATA S.A.A.P.M.C. y F. (en aquel entonces licenciatarias del Canal 13 de televisión) por un plazo de VEINTIOCHO (28) años como parte integrante de la indemnización por la expropiación de los terrenos que fueron afectados a la construcción de la Autopista 25 de Mayo. Dicho plazo venció el 4 de septiembre de 2006.

El 28 de diciembre de 1989 el Poder Ejecutivo Nacional, mediante Decreto N° 1540/1989, adjudicó la licencia de Canal 13 de televisión a la firma ARTE RADIOTELEVISIVO ARGENTINO S.A., quien el 11 de enero de 1990 tomó posesión efectiva de la licencia, de los inmuebles que recibió en comodato – que luego adquirió – y del predio bajo autopista indicado en el párrafo anterior.

El 20 de septiembre de 2007 AUTOPISTAS URBANAS S.A. y ARTE RADIOTELEVISIVO ARGENTINO S.A. (ARTEAR) convienen de común acuerdo prorrogar la Concesión de Uso del bajo autopista hasta el vencimiento de la concesión otorgada a la primera por la Ex Municipalidad y lo enmarcado por el Decreto N° 1721-GCABA/2004, la cual tiene lugar el 29 de septiembre de 2009.

Se mantiene la gratuidad del uso a cambio de la realización por parte de ARTEAR, de ciertas mejoras sobre la vereda Este de la calle Salta al 1200 entre las calles Cochabamba y Avenida San Juan.

El 10 de junio de 2010 se suscribe un Convenio, mediante el cual el GCBA otorga a ARTEAR un Permiso de Uso Precario y Oneroso respecto del predio ubicado bajo la autopista 25 de Mayo (AU-1) entre las calles Salta y Lima.

Al respecto la Cláusula Primera (Objeto) señala: “...*Asimismo forma parte e integrante de este Permiso de Uso Precario y Oneroso el predio ubicado sobre la calle Lima esquina Cochabamba hoy cercado y en uso de ARTEAR para estacionamiento de móviles e invitados. Respecto de este predio también ARTEAR hará el cercado perimetral, mejoramiento de la vereda como piso del predio...*”.

La cláusula segunda del Convenio establece que el permisionario destinará “los predios” al uso del lugar como playa de estacionamiento para todos los equipos móviles del Canal 13, equipos de energía de la empresa, Recepción, autos particulares de los empleados y entrada y salida de vehículos, destinos que vienen ejerciendo desde el 11 de enero de 1990.-

La cláusula tercera fija el plazo en CINCO (5) años, contados a partir del 30 de septiembre de 2009, operando su vencimiento el 29 de septiembre de 2014.-

En la cláusula cuarta se señala: “... *El canon locativo mensual determinado por el Sector Pignoratícios y Ventas del Banco de la Ciudad de Buenos Aires para el caso en cuestión es de \$ 16.500 (pesos dieciséis mil quinientos). En atención a las obras y reparaciones que realizará el PERMISIOARIO, cuyos montos surgen del informe económico elaborado por la Dirección General de Concesiones... el canon se fija en la suma de pesos ocho mil cuatrocientos noventa y uno con sesenta y seis centavos (\$ 8.491,66) mensuales para el primer (1) año de vigencia. Se establece que a partir del 30 de septiembre de 2011 se incrementará el canon mensual en un diez por ciento (10%) hasta la finalización del mismo. Se conviene que las sumas imputables al canon correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2009 y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2010, deberán ser canceladas antes del día 30 de junio de 2010...*”.

Respecto de la tasación, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires elaboró su informe con fecha 24 de junio de 2009, en el que sugirió como canon locativo mensual para el predio bajo la autopista 25 de Mayo (AU-1) entre las calles Salta y Lima (8.274 m2) la suma de PESOS CATORCE MIL (\$ 14.000.-), y para el predio sobre la calle Lima esquina Cochabamba (1.250 m2) la suma de PESOS DOS MIL QUINIENTOS (\$ 2.500.-).

En la cláusula quinta el PERMISIONARIO se compromete a realizar bajo su cargo y costo, un conjunto de mejoras, obras y reparaciones que se describen en el Anexo II del Convenio, por un monto estimado global de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS (\$ 480.500.-).

El 3 de octubre de 2011 se suscribe una ADDENDA, mediante la cual se modifica la cláusula cuarta (canon) del Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 10 de junio de 2011, a la cual se le agregará el siguiente párrafo: “... Establécese por única vez y a partir del 30 de septiembre de 2011, el incremento del canon mensual en un 10% (diez por ciento), ascendiendo el mismo a la suma de \$ 9.340,83 (pesos nueve mil trescientos cuarenta con ochenta y tres)...”.

El 10 de agosto de 2012 mediante Decreto N° 402/GCBA/2012, el Sr. Jefe de Gobierno de la CABA ratifica el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 10 de junio de 2010 y su addenda suscripta el 3 de octubre de 2011.-

El 21 de noviembre de 2014 la DGCONC solicita al Banco de la Ciudad de Buenos Aires una nueva tasación, esta vez sólo del predio bajo autopista 25 de Mayo (AU-1) entre las calles Salta y Lima, indicando que dicho predio cuenta con una superficie aproximada de 6700 m2.

El 4 de marzo de 2015 el Banco de la Ciudad de Buenos Aires efectúa la tasación sugiriendo la adopción de un canon locativo mensual de PESOS CIENTO OCHO MIL (\$ 108.000.-). En caso de ofrecer el bien a través de licitación pública, se sugiere adoptar un canon base de PESOS SETENTA Y CINCO MIL (\$ 75.000.-).

El 30 de marzo de 2015 la DGCONC le solicita al Banco de la Ciudad de Buenos Aires una revisión de la tasación practicada, en razón de que el espacio público en cuestión no saldrá por ahora a licitación pública.

El 9 de abril de 2015 el Banco responde informando que, conforme lo expuesto en Nota N0-2015-04910782-000-DGCONC, se sugiere adoptar un canon mínimo hasta el llamado a una nueva licitación de PESOS SESENTA Y CINCO MIL (\$ 65.000).

El 22 de abril de 2015 se suscribe un Acta de Tenencia Provisoria mediante la cual las partes ratifican la vigencia y las cláusulas establecidas en el último Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 10 de julio de 2010 (debió decir 10 de junio de 2010).

El Acta tiene por objeto otorgar a la firma ARTE RADIOTELEVISIVO ARGENTINO S.A. la tenencia provisoria del predio bajo autopista ubicado en la calle Lima N° 1261 de



la CABA, comenzando su vigencia a partir del 29 de septiembre de 2014 y operando su vencimiento cuando tuviera lugar cualquiera de los siguientes eventos: (i) el requerimiento del predio por haberse definido favorablemente el proyecto mencionado en la Nota N° 16057624/DGMS/2014 (instalación de una guardería de bicicletas), (ii) la adjudicación del predio mediante el proceso de Licitación Pública en caso de no concretarse el propósito mencionado en el apartado anterior y (iii) que la administración decida su revocación fundada en razones de interés público, oportunidad, mérito o conveniencia.

Se fija el canon mensual a partir del mes de octubre de 2014 en la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MIL (\$ 65.000.-).

11. BAJO AUTOPISTA 9-907 (Legajo N° 673 – Multicanal)

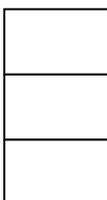
El Decreto N° 447/GCBA/2007 otorgó a la DGCONC la administración y explotación de los predios genéricamente denominados bajos de autopista y terrenos contiguos remanentes de expropiación, que hasta su dictado se encontraban a cargo de Autopistas Urbanas S.A.

En ese marco, el 10 de septiembre de 2008, la DGCONC suscribe un Convenio por medio del cual el GCBA otorga a la firma Multicanal S.A. un permiso de Ocupación, Uso y Explotación, Precario y Oneroso respecto del predio sito bajo la proyección del trazado de la Autopista 9 de Julio tramo Sur Dr. Arturo Frondizi entre las calles Samperio y Aristóbulo del Valle de la CABA.

En la cláusula primera se justifica la cesión del predio en cuestión en razón a los graves problemas de intrusión, abandono, inseguridad, sumado a la imposibilidad jurídica de licitar el predio en forma inmediata.

La cláusula segunda establece que el Permisionario destinará el predio al uso de Playa de Estacionamiento para vehículos livianos particulares de su propiedad o a su servicio, la que funcionará en forma complementaria y simultánea con un área cultural (anfiteatro) destinada a la proyección de films y actividades culturales gratuitas para el público en general. Se deja constancia que el anfiteatro quedará bajo la responsabilidad del permisionario en cuanto a su mantenimiento y vigilancia. Asimismo, destinará una parte del espacio permisionado, para estacionamiento de vehículos que utilizará la comisaría de la Policía Federal Argentina ubicada en General Hornos entre las calles Aristóbulo del Valle y Samperio. A su vez Multicanal S.A. se compromete a realizar el aporte económico y/o la obra necesaria para la restauración y puesta en valor de la calesita Don Pepe sita en General Hornos y Aristóbulo del Valle.

Se fija el plazo del Permiso en el término de CUATRO (4) años a contar desde el momento en que se concluyan las obras necesarias para su funcionamiento.



En tal sentido el Permisario se obliga a realizar dentro de los CIENTO VEINTE (120) días, contados a partir de la firma del Convenio, las obras de nivelación de pisos, construcción de muro divisor, reja, iluminación, etcétera, que se describen en el Anexo II del Convenio. Por su parte contará con un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días para la restauración y puesta en valor de la calesita Don Pepe, la que se realizará conforme los lineamientos enunciados en el Pliego de Especificaciones Técnicas elaborado por la Dirección General de Patrimonio e Instituto Histórico que se incluye en el Anexo IV del Convenio. Una vez concluidas las obras, la calesita será entregada a la Subsecretaría de Deportes.

El Permisario deberá realizar proyecciones culturales en el anfiteatro a construir, por lo menos una vez por semana, debiendo presentar por ante la Dirección General de Industrias Creativas y/o la Subsecretaría de Gestión Cultural u organismo que lo suceda un programa de las mismas, a efectos de consensuar su temática. Asimismo y respecto de las demás actividades culturales a realizarse, se deja establecido que su coordinación y ejecución deberá acordarse con el Centro de Gestión y Participación N° 4.

En virtud de las inversiones a realizar, MULTICANAL S.A. no abonará suma alguna en concepto de canon durante los DOS (2) primeros años de vigencia del Convenio. A partir de esa fecha, el canon a abonar será el que resulte de la tasación que a tal fin efectúe el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Se deja constancia que el Permisario no podrá percibir suma alguna en concepto de tarifa por estacionamiento a los usuarios de las playas.

El 12 de febrero de 2009 se suscribe, entre el GCBA y Multicanal S.A., una ADDENDA mediante la cual, en su cláusula primera, y a fin de establecer de manera indubitable el instituto jurídico utilizado, se aclara que en todas aquellas partes en que el Convenio dice "Permiso de Ocupación, Uso y Explotación Precario y Oneroso" deberá leerse "Permiso de Uso Precario y Oneroso".

Por otra, en la cláusula segunda, las partes ratifican la vigencia del Convenio, dejando constancia que con fecha 19 de diciembre de 2008 suscribieron un acta de entrega y recepción de tenencia del espacio permisionado, formalizando la tenencia que de hecho fue ejercida por Multicanal S.A. desde el 1° de diciembre de 2008, haciéndose cargo de la custodia y vigilancia del predio.

El 7 de abril de 2009, mediante Decreto N° 307/GCBA/2009, se ratifica el Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 10 de septiembre de 2008 y su Addenda de fecha 12 de febrero de 2009.

El 16 de octubre de 2009 su suscribe un Acta de Recepción en la que se deja constancia que Multicanal S.A. en cumplimiento de las cláusulas segunda y séptima del Convenio, hace entrega y restituye la tenencia de la calesita Don Pepe (que funciona en el predio del polideportivo de igual nombre) a la Subsecretaria de Deportes del GCBA, que la recibe sin observaciones y de acuerdo a lo convenido.

Habiéndose suscitado discrepancias entre las partes acerca del inicio del cómputo de los plazos del Convenio, en atención al tiempo transcurrido y teniendo en consideración que la permisionaria ha utilizado parcialmente el predio en el sector destinado a estacionamiento, la DGCONC procedió al dictado de la Disposición N° 563/DGCONC/10 mediante la cual fijó el día 16 de septiembre de 2009 como fecha de inicio para el cómputo de los plazos de todas las cláusulas, a excepción del plazo de CIENTO VEINTE (120) días para la culminación de las obras del anfiteatro, que se contará a partir del 1° de mayo de 2010.

Asimismo, determinó que a partir del 16 de septiembre de 2011 el permisionario deberá abonar el canon previsto en la Cláusula Quinta del Convenio, y que el vencimiento del Permiso operará el 15 de septiembre de 2013.

Contra la mencionada Disposición, el 1° de septiembre de 2010, MULTICANAL S.A. interpuso recurso jerárquico por entender que a través de la norma cuestionada se habrían modificado de manera unilateral las condiciones del Convenio.

Luego de la intervención de la Procuración General, el 12 de mayo de 2011, el entonces Ministerio de Desarrollo Económico, mediante Resolución N° 245/MDEGC/2011, desestima el recurso jerárquico interpuesto y ratifica en todos sus términos la Disposición N° 563/DGCONC/10.

El 5 de enero de 2012, la DGCONC solicita informe de tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires, a fin de fijar el monto del canon mensual previsto en la Cláusula Quinta del Convenio.

El 7 de febrero de 2012 el BCBA emite informe (que es recibido por la DGCONC el 15 de marzo de 2012) en el que sugiere un canon mensual inicial de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-) y consignando que el predio cuenta con una superficie de NUEVE MIL (9.000) m2 totales.

El 29 de junio de 2012, mediante Disposición N° DI-2012-DGCONC se fija el canon en la suma de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-) y se intima a MULTICANAL S.A. para que en el plazo de DIEZ (10) días de notificada, abone los cánones correspondientes al período comprendido entre los meses de septiembre a diciembre del año 2011 y enero a junio de 2012 inclusive.

A pedido de la DGCONC, el 23 de septiembre de 2013 el Banco Ciudad de Buenos Aires efectúa un nuevo cálculo del canon de PESOS CINCUENTA Y DOS MIL (\$ 52.000.-).

12. BAJO AUTOPISTA 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785)

Mediante el Decreto N° 447/08 el GCBA revoca la explotación de los espacios conocidos como “bajo autopista” a la empresa AUSA, que mantuvo la explotación de los predios hasta el 30 de septiembre de 2008.

El 15 de septiembre de 2008 la firma GEA 8 S.A., sociedad inscripta en la Inspección General de Justicia el 14 de abril de 2008, se presenta espontáneamente y mediante nota a la DGCONC expresa: *“...Hemos tomado conocimiento a través de algunas informaciones públicas que AUSA... estaría por desprenderse y entregar a esa Dirección General... una cantidad de 10 a 15 Playas de Estacionamiento...Por medio de la presente ponemos en vuestro conocimiento, que nuestra Empresa demuestra un firme interés en asumir la administración de las mismas en caso que ustedes las concesionen y también participar en la construcción de nuevas....De ser intención del Gobierno concesionar estos espacios, nos agradecería reunirnos con la información suficiente para realizar una oferta concreta...”*.

Consta en el expediente el pedido de cotización de canon por parte de la DGCONC a otras dos (2) empresas, una de las cuales, Sabipark S.A., desistió de presentar propuesta y la otra, Playas Subterráneas S.A., ofreció un canon de pesos treinta mil (\$ 30.000) mensuales sin detallar inversiones a realizar.

Por su parte GEA 8 S.A. presenta una nota detallando las inversiones necesarias, pero no el canon ofrecido.

El 30 de septiembre de 2008 se suscribe el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso que tiene por objeto otorgar a favor de la firma GEA 8 S.A. la explotación de once (11) playas de estacionamiento, ubicadas bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo (AU-I) de la CABA que se detallan: Solís 1251, Avenida Entre Ríos 185, Alberti 1330, Jujuy 1351, Maza 1350, Boedo 1159, Avenida La Plata 1150, Moreno 930, Emilio Mitre 973, Pasaje de las Ciencias 952 y Curapaligüe 1115/1117.

El permiso se otorga por el término de cinco (5) años, a contar desde el 1 de octubre de 2008, venciendo en consecuencia el 30 de septiembre de 2013.

Se fijó el canon en la suma de PESOS CUARENTA Y SEIS MIL (\$ 46.000.-), en base una tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires en septiembre de 2007 a solicitud de Autopistas Urbanas S.A., quien por ese entonces tenía a su cargo la administración de los bajo autopista. El 30 de enero de 2009, mediante Disposición N° 431/DGCONC/09, fue readecuado al considerar la tasación practicada por el Banco de la Ciudad, ascendiendo a PESOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS (\$ 56.200.-). Al monto del canon se le descontará la inversión correspondiente a las obras, que el permisionario se compromete a realizar y que se detallan en el Anexo II del Convenio, por un monto total de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHO MIL (\$ 1.808.000.-), por lo que el monto mensual a deducir del canon es de PESOS TREINTA MIL CIENTO TREINTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$ 30.133,33).

El canon inicial será ajustado en la misma proporción en que aumenten las tarifas con posterioridad al 30 de junio de 2009.

En el apartado Antecedentes del Convenio se menciona: *“...Los espacios a permisionar han sido explotados como playas de estacionamiento hasta la fecha por Autopistas Urbanas S.A., empresa que ha manifestado su decisión de no continuar con dicha*

actividad, manifestando urgencia en la restitución de los predios en cuestión. Resulta por ello necesario e impostergable proceder a la ocupación de los mismos mediante el otorgamiento de un permiso de uso precario, a efectos de evitar posibles intrusiones e inseguridad, y teniendo en cuenta la imposibilidad de concretar en forma inmediata el proceso licitatorio para la adjudicación de los espacios en cuestión, no contando con recursos ni personal para su guarda...”.

Al respecto, la Procuración General, mediante Dictamen PG N° 069375 del 21 de enero de 2009, haciendo referencia a la Ley N° 2095 y a la urgencia de otorgar el permiso para evitar riesgos de intrusión ha señalado: “... *considero que el Sr. Jefe de Gobierno se encuentra facultado para otorgar el permiso propiciado, con carácter excepcional y mientras se sustancia el correspondiente llamado a subasta pública...”.*

El 8 de marzo de 2013 el permisionario solicita la extensión del plazo del permiso debido a las obras civiles adicionales que realizó, sin detallar cuáles fueron ni el monto de inversión adicional efectuado.

El 26 de diciembre de 2013 se firma un Acta de Tenencia Provisoria por la cual la Dirección General de Concesiones consiente el mantenimiento provisorio a favor de GEA 8 S.A. de la tenencia de los espacios en cuestión, mientras se culmina el proceso de subasta a que serán sometidos.

Por su parte GEA 8 S.A. se compromete a cumplir con todas las obligaciones asumidas en el Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 30 de septiembre de 2008.

El 3 de octubre de 2014 el permisionario, a solicitud de la DGCONC y para su entrega al Ministerio de Desarrollo Social, restituye el predio ubicado en Avenida Entre Ríos 185, en razón de ello, mediante la Disposición N° DI-2014-82-DGCONC se le redujo el canon en un diez con cuarenta y nueve por ciento (10,49%) por ser la proporción del total de espacios permisionados. El resto de los predios continuaba en poder del permisionario al 31 de diciembre de 2016.

A lo largo del plazo permisionado el canon fue incrementado conforme lo fueron haciendo las tarifas percibidas, siendo el último ajuste el establecido mediante Disposición N° DI-2016-86-DGCONC, de fecha 29 septiembre de 2016 que lo fijó en la suma mensual de pesos trescientos veintiocho mil novecientos dos (\$ 328.902.-).

El 15 de febrero de 2017, la DGCONC le solicita formalmente a GEA 8 S.A. la restitución de todos los predios el día 1 de marzo. En este sentido GEA 8 S.A. solicita revisión de la medida, a lo cual el GCBA hace lugar. Finalmente, el 8 de marzo se firma un acta acuerdo, por el cual se conviene fijar como fecha de restitución definitiva, el día 2 de mayo de 2017.



13. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 (Legajo N° 789) Y SU CONTINUADORA (Legajo N° 1147)

Legajo N° 789:

El 3 de marzo de 2008 se sanciona el Decreto N° 170/GCBA/2008, mediante el cual se aprueban los pliegos de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas, para contratar, mediante Licitación Pública, la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento Subterránea, ubicada en el subsuelo de la Avenida Córdoba entre las calles Florida y Esmeralda de la CABA denominada E-03.

Se autoriza a las Direcciones Generales de Tránsito y de Concesiones a realizar en forma conjunta el respectivo llamado a Licitación Pública, y a emitir las aclaraciones que fueran necesarias respecto de los pliegos aprobados.

Se delega en los Señores Ministros de Desarrollo Económico y de Desarrollo Urbano, las facultades para dictar en forma conjunta todos los actos administrativos necesarios para materializar la contratación y adjudicar la concesión de uso y explotación.

El 11 de marzo de 2008 la Dirección General de Concesiones y la Dirección General de Tránsito, a través de la Disposición Conjunta N° 15-DGCONC-DGTRANSI-08 convocan a Licitación Pública con el objeto de otorgar la concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento.

Se fija el canon base a ofrecer en la suma de PESOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 87.500.-), monto coincidente con la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

El informe de tasación del Banco indica que la playa cuenta con una capacidad total de TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO (364) cocheras distribuidas en una superficie total del predio de 13.708 m².

El 23 de abril de 2008 los Ministros de Desarrollo Económico y Desarrollo Urbano, mediante Resolución Conjunta N° 171/MDEGC/MDUGC/2008 designan a los miembros integrantes de la Comisión de Evaluación que actuarán en la Licitación Pública convocada.

El 2 de mayo de 2008 mediante acta notarial se deja constancia de la presentación de DIECISIETE (17) firmas oferentes; DOS (2) de ellas se limitaron a presentar nota manifestando la imposibilidad de poder acompañar oferta, mientras las otras QUINCE (15) si lo hicieron.

El 24 de julio de 2008 la Comisión de Evaluación produce el IF-2015-38284777-DGCONC mediante el que aconseja adjudicar la licitación en cuestión a Mejoramiento Hospitalario S.A. – Aldiyaiv S.A. UTE, en razón que entre aquellas firmas que han cumplimentado los requisitos formales que exigen los pliegos es la que ha ofrecido el

mayor canon en favor del GCBA, que asciende a la suma de PESOS CIENTO TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA (\$ 133.890.-).

Cabe mencionar que el oferente individualizado con el N° 2.- Camusa – Corporación Americana de Mobiliario Urbano S.A. ofreció un canon de PESOS DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 218.750.-) pero no fue admitida por considerar la Comisión que no cumplía con los requisitos exigidos por los pliegos, sin indicar a cuáles en particular se refería.

El 9 de octubre de 2008 los Ministros de Desarrollo Económico y Desarrollo Urbano, mediante Resolución Conjunta N° 516/MDEGC/MDUGC/2008 aprueban la Licitación Pública y adjudican la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento a la firma Mejoramiento Hospitalario S.A. – Aldiyaiv S.A. UTE, por un período de CINCO (5) años y un canon mensual de PESOS CIENTO TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA (\$ 133.890.-).

El 22 de diciembre de 2008 se suscribe el Contrato el que se expresa que la Concesionaria deberá abonar el canon durante los TRES (3) primeros años de su vigencia, y que los DOS (2) primeros años fueron abonados por adelantado, conforme lo previsto por los artículos 13 y 37 del Pliego de bases y condiciones Particulares.

El 5 de enero de 2009 se lleva a cabo la entrega del bien, dejando constancia de ello mediante acta notarial, dando así inicio a la ejecución del contrato, por lo que el vencimiento del plazo se producirá el 4 de enero de 2014.

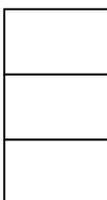
El 10 de abril de 2014, en respuesta a la solicitud de tasación formulada por la DGCONC, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires sugiere adoptar como canon mensual la suma de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL (\$ 452.000).

El 9 de junio de 2014, se suscribe el Acta de Tenencia Provisoria, mediante la cual el GCBA consiente el mantenimiento de la tenencia del predio a Mejoramiento Hospitalario S.A. - Aldiyaiv S.A. UTE por un plazo de DOCE (12) meses, a partir del 6 de enero de 2014 por lo que su vencimiento se producirá el 5 de enero de 2015, salvo que con anterioridad a dicho plazo se concretara la adjudicación de la licitación pública que tramita por expediente N° 04038004-MGEYA-DGCONC-2014.-

Se fija el canon mensual en la suma de pesos cuatrocientos cincuenta y dos mil (\$ 452.000.-), en consonancia con la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

El 20 de mayo de 2015, se suscribe Acta de Tenencia Provisoria, por la que se otorga un nuevo plazo de tenencia contado a partir del 7 de enero de 2015 y hasta el 31 de agosto de 2015.

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS (\$ 519.800.-).



El 15 de octubre de 2015, se suscribe Acta de Tenencia Provisoria, por la que se otorga un nuevo plazo contado a partir del 1 de septiembre de 2015 y hasta el 31 de diciembre de 2015.

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO (\$ 569.305.-).

El 28 de marzo de 2016, se suscribe Acta de Tenencia Provisoria, por la se otorga un nuevo plazo contado a partir del 1° de enero de 2016 y hasta el 30 de junio de 2016.

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO (\$ 569.305.-), el que estará sujeto a redeterminación en el mismo porcentaje en que se incremente la tarifa básica por hora de estacionamiento para autos, cuyo valor a la fecha es de PESOS CUARENTA Y SEIS (\$ 46.-) IVA incluido.

Legajo N° 1147:

Mediante Decreto N° 45/GCBA/10, se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Generales para el otorgamiento de permisos y concesiones de uso de los bienes de dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El 22 de octubre de 2015, mediante el Decreto N° 311/GCBA/15, se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que regirá el procedimiento de Licitación Pública para el otorgamiento de la concesión de uso y explotación de carácter oneroso de un espacio perteneciente al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con destino a estacionamiento vehicular, ubicado en el subsuelo de la Avenida Córdoba entre las calles Florida y Esmeralda, denominado Playa de Estacionamiento Subterránea E-03.

Conforme la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires el 6 de abril de 2015, la playa cuenta con una capacidad total de trescientos setenta y seis (376) cocheras, que se desarrollan en cuatro (4) niveles de subsuelo, y una superficie total de trece mil setecientos ocho metros cuadrados (13.708 m2).

En su informe, el Banco recomienda adoptar un canon mensual inicial de pesos setecientos mil (\$ 700.000.-), siendo la Base de Licitación sugerida la suma de pesos quinientos sesenta mil (\$ 560.000.-).

El 30 de octubre de 2015, mediante Resolución N° 510/MDEGC/15, se facultó al Director General de Concesiones a aprobar los pliegos de Especificaciones Técnicas, realizar el llamado a la Licitación Pública y a dictar todos aquellos actos administrativos necesarios para el control del uso y explotación y de la ejecución de los contratos.

El 9 de noviembre de 2015, mediante Disposición N° 123/DGCONC/15, se aprueba el Pliego de Especificaciones Técnicas y se convoca a Licitación Pública para el otorgamiento de la Concesión de Uso y Explotación del predio con destino a estacionamiento vehicular.

El 16 de diciembre de 2015 se produjo la apertura de ofertas, en donde se recibieron cuatro (4) ofertas: Brewda Construcciones S.A.C.I.F, Dal Construcciones S.A., Mejoramiento Hospitalario S.A., y Playas Subterráneas S.A.

El 21 de marzo de 2016 la Comisión de Evaluación, designada mediante Resolución N° 469/MDEGC/09, expidió señalando que las cuatro (4) firmas antes mencionadas han superado el puntaje mínimo estipulado por los Pliegos de Bases y Condiciones, lo que las habilita para la apertura del Sobre N°2.

El 3 de mayo de 2016, conforme fuera establecido mediante Disposición N°35/DGCONC/16, se realizó la apertura del Sobre N° 2 (Oferta Económica) de las firmas preseleccionadas.

El 9 de noviembre de 2016 aconsejó adjudicar la licitación a Playas Subterráneas S.A. por entender que entre aquellas que han cumplimentado los requisitos formales, técnicos y financieros exigidos por los pliegos, es la que ha ofertado el mayor canon.

El 20 de enero de 2017, mediante Resolución N° 27/MMIYTGC/17, se aprobó la Licitación Pública y se adjudicó la concesión a la firma Playas Subterráneas S.A. por el término de cinco (5) años, fijándose un canon mensual inicial de PESOS SETECIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS (\$ 704.500.-).

14. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 (Legajo N° 790) Y SU CONTINUADORA (Legajo N° 1.153)

Legajo N° 790:

En el mes de marzo de 2008, se dicta el Decreto N° 169/GCBA/2008, por el que se aprueban los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas, para contratar, mediante licitación pública, la concesión de uso y explotación de la playa de estacionamiento subterránea ubicada en Avenida Corrientes 436 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, denominada E-12.

En ese momento, estaba a cargo de la explotación del mencionado predio la firma PARKITAL S.A.

El 11 de marzo de 2008, mediante Disposición Conjunta N° 14– DGCONC– DGTRANSI–2008, las Direcciones Generales de Concesiones y Tránsito realizan el llamado a Licitación Pública.

El 23 de abril de 2008, mediante Resolución Conjunta N° 172–MDEGC– MDUGC– 2008, los Ministros de Desarrollo Económico y de Desarrollo Urbano designan a los miembros de la Comisión Evaluadora.

El 30 de Abril de 2008 por Escritura N° 95 pasada al folio N° 287 la Escribana María Carolina D’Angeli da fe que se realizó el Acto de Apertura de la Licitación presentándose 20 ofertas.

El 17 de Junio de 2008 la Comisión Evaluadora emite el Acta N° 1 solicitando a la DGCONC que libere cédulas a CINCO (5) oferentes requiriendo aclaraciones y documentación complementaria respecto de sus ofertas.

El 17 de Julio de 2008 la Comisión Evaluadora aconseja adjudicar la licitación a la empresa RIVA S.A. por ser quien ha ofertado un mayor canon a favor del GCBA.

El 21 de agosto de 2008, mediante Informe N° 1980–DGCONC-2008, la Dirección General de Concesiones eleva los actuados a la Procuración General a fin de que dictamine acerca de la procedencia del criterio adoptado por la Comisión Evaluadora y sobre el proyecto de Resolución Conjunta y el Contrato a suscribir con la futura adjudicataria.

A continuación, se señala la situación de la oferta presentada por Riva S.A., en relación a lo previsto por el PCP, artículo 20, en su inciso 15^o25.

En su oferta, identificada con el N° 8, la firma RIVA S.A. declaró la existencia de CINCO (5) juicios (fs. 389/390).

A fs. 590 figura un extracto del buscador de juicios del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de donde surge la existencia de ONCE (11) juicios.

El 10 de septiembre de 2009, mediante Dictamen N° 066402, el Procurador General formula observaciones sobre el acto administrativo de la adjudicación propiciado, y en atención a que la declaración obrante a fs. 389/390 de la oferta de RIVA S.A., difiere del extracto de la Base de Datos del Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad, señala que el organismo licitante deberá evaluar si resulta necesario intimar a la firma en cuestión a fin de que brinde las explicaciones pertinentes y con su resultado deberá resolver la adjudicación.

Por Registro N° 3199/DGCONC/08 figura una presentación de RIVA S.A., donde explica la situación de ocho (8) de los juicios en los que aparece. Respecto de algunos manifiesta que están concluidos o que todavía no se ha trabado la litis, y por lo tanto no los conocía; y en otros dos (2) que la sociedad conformó una Unión Transitoria de Empresas, por lo que aduce que no se trata de pleitos contra RIVA S.A., sino contra una entidad diferente, una Unión Transitoria de Empresas, con un N° de CUIT diferente y domicilio diferente, razón por la cual no fue incluido en la declaración jurada.

El 10 de octubre de 2008, mediante Informe N° 2373-DGCONC-2008, la entonces Dirección General de Concesiones concluyó que “con relación a la observación efectuada por la Procuración General a fojas 593, la firma Riva S.A., mediante Registro

²⁵ “En cumplimiento de los términos del Decreto N° 737/GCBA/97 (BOCBA N° 227), el oferente deberá declarar si tiene o no juicios pendientes con la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y/o con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y/o con la ex Comisión Municipal de la Vivienda, y/o con el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sea como actor o demandado, indicando el importe comprometido en cada pleito”.

N° 3199-DGCONC-08, efectuó las aclaraciones pertinentes, siendo las mismas suficientes para esta Dirección General”.

El 23 de octubre de 2008, mediante Resolución Conjunta N° 547– MDEGC–MDUGC-2008, los Ministros de Desarrollo Económico y Desarrollo Urbano aprueban la Licitación Pública para el otorgamiento de la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento Subterránea ubicada en Corrientes 436, denominada E-12, y se la adjudican a la firma RIVA S.A.

El 19 de diciembre de 2009 se firma el contrato de concesión entre el GCBA y la adjudicataria RIVA S.A. por el término de CINCO (5) años a contar a partir de la toma de tenencia del predio.

La Cláusula Sexta estipula que la concesionaria deberá abonar en concepto de canon (2) años por adelantado, que serán imputados a los dos (2) últimos años del plazo de concesión, y durante los tres (3) primeros años la suma de PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL (\$ 207.000) mensual. La mora en el pago del canon se producirá de manera automática y se aplicarán los intereses resarcitorios o punitivos previstos por el Código Fiscal vigente.

Según la Cláusula Segunda del contrato de concesión, a la fecha de suscripción del convenio, la adjudicataria ya había pagado el monto de los dos (2) años adelantados del canon.

El 5 de enero de 2009, mediante Escritura Pública N° 3 pasada al Folio N° 6 por ante la Escribana María Carolina D´Angeli, el Director General de Concesiones hace entrega de la tenencia del predio, recibido del anterior concesionario, a la apoderada de la firma RIVA S.A.

El 9 de junio de 2014 se firmó entre el GCBA y la Concesionaria la primera Acta de Tenencia Provisoria, debido a que el procedimiento de Licitación Pública para el otorgamiento de una nueva concesión por el predio concesionado, que tramita por Expediente N° 04037952-MGEYA-DGCONC-2013, no se encuentra finalizado.

La Cláusula Primera de la mencionada Acta señala que la DGCONC consiente en el mantenimiento provisorio de la tenencia provisorio a favor de la Concesionaria por un plazo máximo de doce (12) meses a partir del 6 de enero de 2014, salvo que con anterioridad se concretara la adjudicación de la Licitación Pública.

En Cláusula Segunda, Riva S.A. se compromete a cumplir con todas las obligaciones asumidas en el contrato original de concesión de fecha 19 de diciembre de 2009.

La Cláusula Cuarta establece que Riva S.A. abonará un canon mensual de PESOS CUATROCIENTOS CINCO MIL (\$ 405.000.-) a partir del mes de junio de 2014. A su vez, en concepto de canon retroactivo desde el 6 de enero de 2014 al 31 de mayo de 2014 la suma total de PESOS UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 1.957.500.-), pagaderos de la siguiente manera: a) La suma de

PESOS SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$ 742.500.-) correspondientes al canon de los meses de enero y febrero de 2014, pagaderos en cinco cuotas iguales y consecutivas de pesos ciento cuarenta y ocho mil quinientos (\$ 148.500.-) con vencimiento el 5 de Julio y las restantes en los meses subsiguientes; y b) la suma de PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL (\$ 1.215.000.-) correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de 2014, deberá ser cancelada antes del 31 de diciembre de 2014.

El 20 de mayo de 2015 entre el GCBA y la Concesionaria se firma la segunda Acta de Tenencia Provisoria por las mismas razones que generaron el acta anterior, es decir, la demora en el proceso de Licitación Pública del predio concesionado.

La Cláusula Primera indica que la DGCONC consiente la permanencia de la explotación de Riva S.A. por un plazo contado desde el 7 de enero de 2015 y hasta el 31 de agosto de 2015, salvo que con anterioridad se concretara la adjudicación de la Licitación Pública del predio en cuestión.

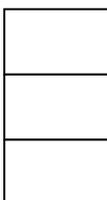
La cláusula tercera establece que RIVA S.A. abonará por adelantado en concepto de canon mensual la suma de PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 465.750.-), a partir del 7 de enero de 2015. Se fija una diferencia de canon retroactivo desde el 7 de enero de 2015 al 30 de abril de 2015 en la suma de PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (\$ 231.242.-), la que será pagadera en tres cuotas iguales y consecutivas de PESOS SETENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y UNO (\$ 77.081.-), con vencimiento la primera cuota el 10 de mayo de 2015. Se establece que por mora se adicionará un interés compensatorio y punitivo equivalente a dos veces y media la Tasa del Banco Ciudad de Buenos Aires para sus operaciones de crédito por treinta (30) días.

En la cláusula novena las partes dejan constancia que la habilitación se encuentra en trámite bajo Expediente DGHP N° 67579/2007, encontrándose a cargo de RIVA S.A. los gastos concernientes a su obtención.

El 23 de octubre de 2015 entre el GCBA y la Concesionaria se firma la tercer Acta de Tenencia Provisoria, originada en los retrasos en la tramitación de la Licitación Pública para concesionar el predio.

En su Cláusula Primera la DGCONC consiente en la permanencia en la explotación de RIVA S.A., por el plazo contado a partir del 1° de septiembre de 2015 y hasta el 31 de diciembre de 2015, salvo que con anterioridad se concretara la adjudicación de la Licitación Pública.

En la Cláusula Tercera se fija el valor del canon, por el que Riva S.A. abonará por adelantado la suma de PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 465.750.-) por mes, monto que será incrementado en el mismo porcentaje en que se incremente la tarifa básica por hora para autos que Riva S.A. percibe en el establecimiento, cuyo valor en el momento de la firma del Acta es de PESOS CUARENTA Y OCHO (\$ 48.-) IVA incluido. Por mora se adicionará un interés



compensatorio y punitivo equivalente a dos veces y media la Tasa del Banco Ciudad de Buenos Aires para sus operaciones de crédito por 30 días.

La cláusula novena, señala nuevamente que la habilitación se encuentra en trámite bajo Expediente DGHP N° 67579/2007, encontrándose a cargo de RIVA S.A. los gastos concernientes a su obtención.

El 1 de marzo de 2017 por Escritura N° 7 pasada al Folio N° 14, la Escribana Dolores Garrido Oromi deja constancia de la devolución del predio por parte la empresa RIVA S.A. a la DGCONC, y de la entrega por parte de ésta a la nueva adjudicataria, la firma BREWDA SACIF.

Legajo N° 1.153:

El 29 de agosto de 2013 se caratula el Expediente N° 2013-04037952-MGEYA-DGCONC, sobre "Licitación Pública para la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento Subterránea, ubicada en la Avenida Corrientes N° 436, denominada "E-12", por el término de cinco (5) años.

El 22 de octubre de 2015 el Jefe de Gobierno aprueba el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y delega en el Ministro de Desarrollo Económico la aprobación del Pliego de Especificaciones Técnicas y la tramitación de la Licitación Pública.

Por Resolución N° 510-MDEGC-2015, el Ministro de Desarrollo Económico delega en el Director General de Concesiones las facultades transferidas a él por el Jefe de Gobierno respecto a la tramitación de esta Licitación Pública.

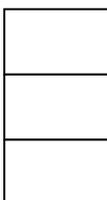
El Director General de Concesiones dicta la Disposición N° 123-DGCONC-2015 donde aprueba el Pliego de Especificaciones Técnicas, fija el canon base en PESOS QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL (\$ 528.000), el valor del pliego en PESOS DIEZ MIL (\$ 10.000) y el plazo para adquirirlo.

El 16 de diciembre de 2015, mediante la Resolución N° RESOL-2015-2-MMIYTGC, se designa al Gerente Operativo Jurídico de la DGCONC para presidir el acto de apertura y recepción de ofertas fijado para el 17 de Diciembre de 2015.

El acto de apertura de ofertas se encuentra pasada ante el Folio 887 de la Escritura N° 352, por ante la Escribana Norma Gutiérrez Morales, donde consta la presentación de cuatro ofertas.

El 16 de febrero de 2016 la Comisión Evaluadora emite el Acta N° 1 donde requiere a los cuatro ofertantes, RIVA S.A., PLAYAS SUBTERRÁNEAS S.A., DAL CONSTRUCCIONES S.A. y BREWDA CONSTRUCCIONES SACIF, información y documentación complementaria para la evaluación definitiva de las ofertas.

El 3 de mayo de 2016, mediante Disposición N° DI-36-DGCONC-2016, el Director General de Concesiones fija fecha de apertura del Sobre 2 para el día 6 de mayo de 2016.



El 6 de mayo de 2016, mediante escritura N° 55 pasada al folio N° 197, la Escribana Gabriela Laporta, procede a la apertura de los sobres dos (2) de cada una de las ofertas.

El 12 de agosto de 2016 la Procuración General emite su dictamen donde solicita se dé nuevamente intervención a la Comisión Evaluadora a fin de que emita un informe ampliatorio y complementario en el que se evalúe la capacidad financiera de los oferentes.

El 9 de noviembre de 2016 la Comisión Evaluadora aconseja el otorgamiento de la concesión a BREWDA CONSTRUCCIONES SACIF por ser la firma que cumplió con los requerimientos solicitados en los pliegos y ofertó el canon más alto de PESOS OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$ 884.800).

El 29 de diciembre de diciembre de 2016, mediante Resolución N° RESOL-742-MMIyTGC-2016, el entonces Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología aprueba la Licitación Pública y adjudica a la firma BREWDA CONSTRUCCIONES SACIF.

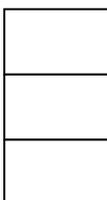
15 - 16 y 17. PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA - Publicidad Sarmiento S.A (Legajo N° 900), Grupo al Sur- UTE (Legajo N° 901) y PC Publicidad SA (Legajo N° 902).

Mediante la Ley N° 468 del año 2000, modificada parcialmente por la Ley N° 1083 del año 2003, se aprobó el llamado a licitación pública, por parte del Poder Ejecutivo, para la Fabricación, la Instalación, el Mantenimiento y la Conservación de los Elementos del Mobiliario Urbano a emplazar en la vía pública, susceptibles de explotación publicitaria, por un plazo máximo de DIEZ (10) años.

Luego de un primer proceso licitatorio (Licitación Pública N° 16/MMAGC/2005) que resultó fracaso por impugnaciones realizadas por distintos oferentes a los pliegos, mediante el Decreto N° 989/06 se aprobaron los pliegos de bases y condiciones generales, particulares y de especificaciones técnicas elaborados por la Comisión de Estudios de Pliegos de Condiciones Especiales para la concesión del servicio.

Los Elementos del Mobiliario Urbano a emplazar incluidos en la licitación son los siguientes:

- Refugios para espera de transporte público de pasajeros (colectivos, taxis y centros de trasbordo).
- Señales de paradas de transporte público de pasajeros (colectivos y taxis).
- Señales con nomenclatura de arterias en avenidas y calles principales.
- Pantallas transiluminadas para información pública y publicidad comercial con panel electrónico de lectura dinámica.
- Pantallas transiluminadas para información pública y publicidad comercial.



- Soportes para bicicletas.
- Asientos.
- Puestos de información turísticas.
- Pantallas publicitarias tradicionales para la fijación de afiches.

Los concesionarios obtendrán los ingresos derivados de la comercialización de la publicidad que se incorpore a los elementos del mobiliario urbano que lo permitan, y abonarán al GCBA el canon pertinente. En ningún caso el GCBA garantiza niveles de ingreso y/o rentabilidades resultantes de la explotación de los servicios concesionados.

A los fines de la prestación del servicio la ciudad fue dividida en tres (3) Unidades Funcionales Territoriales (UFT), las que, a fin de dotarlas de características homogéneas, se conforman por un conjunto de calles y avenidas o tramos de ellas, y no sobre la base un área territorial de la ciudad.

Contra los pliegos aprobados por el Decreto N° 989/06 la Cámara Argentina de Empresas de Publicidad en la Vía Pública interpuso un recurso de reconsideración que fue desestimado, así como también solicitó en sede judicial una medida cautelar de suspensión de la licitación que le fue denegada.

El 2 de marzo de 2009, mediante Decreto N° 142/GCABA/2009 se aprueba la Licitación Pública N° 01/MMAGC/2006, para la contratación de la concesión de la fabricación y/o provisión, instalación, mantenimiento, conservación y retiro del mobiliario urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante un período de DIEZ (10) años y se adjudican las respectivas concesiones de acuerdo al siguiente orden:

- 1°) a Publicidad Sarmiento S.A., la Unidad Funcional Territorial N° 1;
- 2°) al Grupo al Sur (UTE), la Unidad Funcional Territorial N° 2 y
- 3°) a PC Publicidad S.A., la Unidad Funcional Territorial N° 3.

Se designa como Autoridad de Aplicación de la concesión al Ministerio de Ambiente y Espacio Público. Dentro de dicho Ministerio, la función fue asignada a la Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público. A su vez, la percepción del canon quedó a cargo de la ex Dirección General de Concesiones, entonces dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico.

El 17 de marzo de 2009 se suscriben los respectivos contratos entre los concesionarios y el GCABA representado por el señor Ministro de Ambiente y Espacio Público. Se establece el plazo de concesión en DIEZ (10) años contados a partir del Acta de Inicio de los Servicios.

Se fija el canon en el quince por ciento (15%) de la facturación anual derivada de la explotación comercial de los elementos a cargo del concesionario dentro de su UFT, con un mínimo anual de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL (\$ 3.330.000.-).

El concesionario abonará por mes adelantado la suma de PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 277.500.-), equivalentes a la doceava parte del canon mínimo anual. El último mes de cada año de concesión, en el caso que el quince por ciento (15%) de facturación neta anual supere el canon anual mínimo, abonará la diferencia.

Al respecto se señala que según la información a la que tuvo acceso el equipo auditor (ver punto 1 del apartado "DE CARÁCTER PARTICULAR" del Capítulo III. LIMITACIONES AL ALCANCE del presente informe), las concesionarias abonaron el canon excedente al mínimo en forma extemporánea.

En el caso de PC Publicidad S.A. el canon mínimo anual asciende a la suma de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL (\$ 3.333.000.-) y el pago mínimo mensual a la suma de PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 277.750.-).

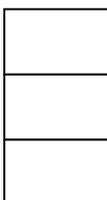
El concesionario deberá informar trimestralmente el monto de facturación en concepto de publicidad de cada elemento de mobiliario que así lo permita, en forma individual, así como el porcentaje de ocupación del mobiliario que forma parte de su UFT. Estos datos deberán ser supervisados y aprobados por escrito por el concedente en un plazo no mayor a TREINTA (30) días, quien podrá verificar y/o controlar la facturación del concesionario y utilizar los precios de mercado a los fines de la comparación y oportuna aprobación de la información brindada.

El 23 de noviembre de 2011, luego de que mediante la Resolución N° 1350-MAYEPGC-2011 se aprobaron los prototipos patrón de los elementos de mobiliario urbano en los términos previstos por los pliegos, se suscribieron las respectivas actas de inicio de los servicios correspondientes a las tres (3) UFT, fijándose como fecha de inicio a partir de la cual se computarán los cronogramas de instalación del mobiliario urbano el 1 de febrero de 2012.

18. LA ALAMEDA (Legajo N° 905)

Mediante Decreto N° 079/GCABA/09 del 23 de enero de 2009 se aprueba el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas destinado a la realización de la Subasta Pública, para el otorgamiento del Permiso de Ocupación, Uso y Explotación de un local del Dominio Público de la CABA en Costanera Sur, Avenida Tristán Achával Rodríguez N° 1431, destinado a bar-confitería.

El 11 de febrero de 2009 mediante Disposición N° 433/DGCONC/09 la Dirección General de Concesiones convoca a Subasta Pública para el día 29 de abril de 2009 en la sede del Banco de la Ciudad de Buenos Aires y se establece el monto del canon mensual base en la suma de PESOS DIEZ MIL (\$10.000.-).



El 3 de abril de 2009 se reúne la Comisión de Preadjudicación y emite el Acta N° 1 solicitando requerir información complementaria a todos los oferentes concurrentes: 1) Plaza Mayor S.R.L., 2) Compañía Alimentaria Nacional S.A., 3) Interservice Servicios Empresarios S.A. y 4) Proyecto 2011 S.A.

El 24 de abril de 2009 la Comisión de Preadjudicación emite el Acta N° 4 mediante la cual desestima las ofertas presentadas por las firmas Plaza Roma S.R.L. y Proyecto 2011 S.A. por no cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por los Pliegos de Bases y condiciones.

A su vez, la Comisión aconseja calificar a las firmas Compañía Alimentaria Nacional S.A. e Interservice Servicios Empresarios S.A. para participar en la Subasta Pública, por haber cumplimentado los requisitos formales exigidos por los Pliegos de Bases y Condiciones.

El 12 de enero de 2010 mediante Resolución N° 005/MDEGC/10 el Ministerio de Desarrollo Económico aprueba la subasta Pública convocada por Disposición N° 433/DGCONC/09 y adjudica a la firma Interservice Servicios Empresarios S.A. el permiso de Ocupación, Uso y Explotación del local por un período de CINCO (5) años y un canon mensual de PESOS ONCE MIL (\$ 11.000.-).

El 2 de marzo de 2010 se suscribe el Contrato de Concesión, el que establece un plazo de CINCO (5) años, operando su vencimiento el 2 de marzo de 2015.

Se fija un canon mensual de PESOS ONCE MIL (\$ 11.000.-). Dicho importe será incrementado en un diez por ciento (10%) anual en forma acumulativa desde el momento de la toma de tenencia del predio. Sin perjuicio del referido valor y del ajuste anual del mismo, en ningún caso el canon mensual podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) de la recaudación mensual bruta del concesionario, quien a los fines de su determinación, deberá presentar ante la Dirección General de Concesiones del uno al cinco de cada mes, una declaración jurada de ingresos certificada por Contador Público, como así también fotocopia de la declaración jurada del Impuesto sobre los Ingresos Brutos e Impuesto al Valor Agregado.

A los fines de la realización de las obras detalladas en el Pliego de Especificaciones Técnicas, las que quedarán en beneficio del Gobierno de la CABA a la finalización de la concesión, la Dirección General de Concesiones conjuntamente con las áreas técnicas del Ministerio de Desarrollo Urbano, controlarán la ejecución y finalización de las obras. Concluidas las obras, la Dirección General de Concesiones efectuará un relevamiento total del lugar.

Se deja constancia que, una vez entregado el predio, las obras mencionadas deberán ser finalizadas en un plazo prudencial de SEIS (6) meses.

El 8 de marzo de 2010 se produce la entrega del predio a la concesionaria dejando constancia de ello a través de actuación notarial pertinente.

El 17 de diciembre de 2014 se suscribe una Addenda que modifica el canon, fijándolo en la suma mensual de PESOS VEINTICINCO MIL (\$ 25.000.-) a partir del mes de noviembre de 2014 y hasta la finalización del contrato.

El 23 de junio de 2015, se suscribe un Acta de Tenencia Provisoria en la que se expresa que ante la imposibilidad material de adjudicar la Licitación Pública (Expediente N° 14117697/MGEYA/DGCONC/2015), el GCBA otorga a la firma Interservice Servicios Empresarios S.A. la tenencia provisoria del espacio de dominio público ubicado en la Avenida Tristán Achával Rodríguez N° 1431 de la CABA, cuya denominación comercial es La Alameda. Dicha tenencia tendrá una vigencia retroactiva a partir del 2 de marzo de 2015, operando su vencimiento el 31 de diciembre de 2015.

En la Cláusula Segunda (Ratificación) las partes ratifican la vigencia y las cláusulas establecidas en el último Contrato de Concesión suscripto con fecha 2 de marzo de 2010, dejando constancia que el espacio cedido se encuentra en correcto estado de conservación y se cumplimentan las exigencias derivadas de las obligaciones que prevé dicho instrumento.

Se fija el canon mensual correspondiente a los meses comprendidos entre junio y diciembre de 2015 en la suma de PESOS VEINTICINCO MIL (\$ 25.000.-).

El 3 de febrero de 2016, mediante Acta de Tenencia Provisoria, en la que se reitera la imposibilidad material de adjudicar la licitación pública ya mencionada, se otorga a la firma Interservice Servicios Empresarios S.A. un nuevo plazo de tenencia de SEIS (6) meses comenzando su vigencia el 31 de diciembre de 2015 y operando su vencimiento el 30 de junio de 2016.

Se fija el canon mensual por los meses comprendidos entre enero y junio de 2016 en la suma de PESOS TREINTA Y SIETE MIL (\$ 37.000.-).

El 20 de julio de 2016 manifestando la continuidad de la imposibilidad material de adjudicar la licitación pública, se suscribe un Acta de Tenencia Precaria por un plazo de SEIS (6) meses comenzando su vigencia el 30 de junio de 2016 y operando su vencimiento el 31 de diciembre de 2016.

Se fija el canon mensual por los meses comprendidos entre julio y diciembre de 2016 en la suma de PESOS TREINTA Y SIETE MIL (\$ 37.000.-).

El 7 de febrero de 2017 manifestando la continuidad de la imposibilidad material de adjudicar la licitación pública, se suscribe un Acta de Tenencia Precaria por un plazo de SEIS (6) meses con vigencia retroactiva a partir del 1 de enero de 2017 y operando su vencimiento el 30 de junio de 2017.

19. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PLAZA EMILIO MITRE (Legajo N° 946)

El 4 de agosto de 2000 se sancionó la Ley N° 469 LCABA que autorizó la construcción y aprobó el llamado a Licitación Pública para la construcción y concesión

por el término de VEINTE (20) años de TRECE (13) playas de estacionamiento subterráneo ubicadas debajo de distintas plazas de la Ciudad.

Una de las playas autorizadas por la ley, es la que se encuentra debajo de la plaza Emilio Mitre, ubicada entre las Avenidas Pueyrredón y Las Heras, y las calles Pacheco de Melo y Cantilo de la Ciudad de Buenos Aires, objeto del presente análisis.

El 11 de diciembre de 2006 se publicó el Decreto N° 2081/GCBA/06 que aprobó el pliego de Bases y Condiciones Particulares para la licitación de las TRECE (13) playas.

El 5 de agosto de 2008 se publicó el Decreto N° 949/GCBA/08 que aprobó los pliegos de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas para la licitación de ONCE (11) de las playas, entre las que se encuentra la que nos ocupa.

El 11 de agosto de 2008 mediante Resolución Conjunta N° 16/SSIYOP-DGCONC/08 (Subsecretaría de Ingeniería y Obras Públicas – Dirección General de Concesiones) se realizó el llamado Licitación para Construcción, Explotación y Mantenimiento de la Playa de Estacionamiento bajo la Plaza Emilio Mitre.

El 9 de febrero de 2009 mediante Resolución Conjunta N° 71/MDEGC-MDUGC/09 (Ministerio de Desarrollo Económico – Ministerio de Desarrollo Urbano) se designa a los miembros de la Comisión de Evaluación.

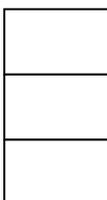
El 23 de abril del 2009 la Comisión de Evaluación procede a evaluar la documentación presentada en el sobre N° 1 por los oferentes, recomendando preseleccionar exclusivamente la oferta presentada por la firma CRIBA S.A., y desestimar las efectuadas por las firmas VIALCO S.A. y CEUSA - RIVA S.A. UTE, por no cumplir con los requisitos exigidos por los pliegos.

El 18 de mayo de 2009 mediante Resolución Conjunta N° 308/MDEGC-MEDUGC/09 se preselecciona a la firma CRIBA S.A. para la licitación Pública y se descalifica a las otras dos firmas oferentes.

El 12 de junio de 2009 la Comisión de Evaluación procede a verificar la documentación contenida en el Sobre N° 2 (oferta económica) y recomienda preadjudicar la licitación a la firma CRIBA S.A.

El 21 de agosto de 2009, mediante Resolución Conjunta N°552/MDEGC-MDU/09, se aprobó la Licitación Pública, se adjudicó a la firma CRIBA S.A. y se fijó el canon mensual en la suma de PESOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS (\$21.200.-).

El 16 de abril de 2010 se suscribió el contrato mediante el cual se estableció un plazo de concesión de veinte años, que incluye el período de construcción y se fija el canon en la suma de PESOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS (\$ 21.200.-), sin aclarar en este instrumento su forma de ajuste. En tal sentido el punto 2.3.14 Reajuste del Canon del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, establece que el canon ofertado será reajustado en cada oportunidad en que el concesionario modifique la tarifa del estacionamiento horario, mensualmente y con el mismo incremento de dicha tarifa.



En el marco de un amparo promovido por los vecinos de la zona, por supuestos incumplimientos con relación a la superficie que debía existir entre la loza del estacionamiento y el suelo de plaza (causa “Del Mármol, Aurelio y otros c/GCBA s/amparo Artículo 14 CABA - Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 6, Secretaría N° 11 de la CABA), la obra fue interrumpida desde 31 de marzo hasta el 09 de mayo de 2011.

El 8 de noviembre de 2011 se suscribe el Acta de Recepción Provisoria de las obras que es refrendada por funcionarios de la Subsecretaría de Proyectos de Urbanismo, Arquitectura e Infraestructura del GCBA y la firma CRIBRA S.A.

La puesta en funcionamiento del establecimiento se llevó a cabo el 21 de noviembre de 2011.

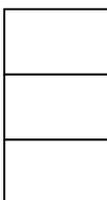
Por otra parte, en abril de 2012 comenzaron las obras de ampliación de la Línea H para la construcción de la estación Las Heras en las cercanías de la playa de estacionamiento. Como consecuencia de ello, el 18 de diciembre de 2012 la firma CRIBA S.A. presentó una nota manifestando que debido a la gran restricción de circulación de vehículos particulares por la instalación de obradores, el volumen de usuarios había disminuido en forma significativa, habiéndose alterado las condiciones en las cuales se le había otorgado la concesión, por lo cual solicitó la eximición del canon por el plazo de duración de las obras de ampliación referidas y la prórroga de la concesión por igual plazo.

La Dirección General de Concesiones comprobó la situación fáctica planteada por la firma y entendió que la situación sobreviniente alteró la ecuación económico-financiera en la que se encontraba el concesionario previo al comienzo de las obras de ampliación de la Línea H, considerando viable el mantenimiento del valor del canon a ese momento y la prórroga de la concesión por el plazo de duración de las obras.

En función de lo señalado en los tres (3) párrafos precedentes, el 7 de octubre de 2014 se dictó la Resolución N° RESOL-2014-724-MDEGC, mediante la cual se prorrogó la concesión por un plazo de tres (3) años y tres (3) meses a la vez que se dispuso mantener el canon mensual actual, que ascendía la suma de PESOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE (\$ 32.929.-),

Dicho canon era el que surgía de la Disposición N° DI-2014-62-DGCONC del 1 de agosto de 2014, por la que se le otorgó a la concesionaria un plan de facilidades de pago para la cancelación de diferencias de canon por la suma de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SESENTA Y UN CENTAVOS (\$ 450.276,61), pagaderos en doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de PESOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS CON CINCO CENTAVOS (\$ 37.523,05).

El 23 de septiembre de 2015, previa consulta a SBASE, quien informó que la ocupación parcial de calle y vereda en la cual se encuentra la rampa de acceso al túnel de la Línea H subsistirá hasta fines de diciembre de 2015, mediante Disposición N° DI-



2015-108-DGCONC se decidió mantener el canon mensual en la suma de PESOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE (\$ 32.929.-) hasta el mes de diciembre de 2015 inclusive, debiendo procederse a su ajuste a partir del mes de enero de 2016.

El 21 de septiembre de 2016 mediante Disposición N° DI-2016-82-DGCONC, se procedió a redeterminar el canon mensual a partir del mes de octubre de 2016 fijándolo en la suma de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000.-).

El 29 de diciembre de 2016, frente a un nuevo reclamo de la concesionaria y habiendo requerido información actualizada a SBASE, se dictó la DI-2016-101-DGCONC, mediante la cual se otorgó una nueva prórroga del plazo de concesión por SIETE (7) meses, fijando su vencimiento con fecha 13 de febrero de 2034.-

20. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-16 (Legajo N° 951)

El 18 de noviembre de 2008 Mediante Decreto N° 1360/GCBA/2018 se aprueban los pliegos de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas, para contratar mediante Licitación Pública la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento Subterránea, ubicada en el subsuelo de las Avenidas Roberto M. Ortiz y Quintana de la CABA, denominada "E-16".

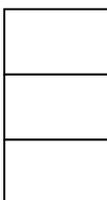
Se autoriza a las Direcciones Generales de Tránsito y de Concesiones a realizar en forma conjunta el respectivo llamado a Licitación Pública, y se delegan en los Señores Ministros de Desarrollo Económico y de Desarrollo Urbano, las facultades para dictar en forma conjunta todos los actos administrativos necesarios para materializar la contratación y adjudicar la concesión.

El 10 de febrero de 2009, mediante Disposición Conjunta N° 20/DGCONC-DGTRANSI/2009, se convoca a Licitación Pública para otorgar el Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento E-16 por el término de CINCO (5) años.

Se fija el canon base en la suma de PESOS CIENTO TREINTA MIL (\$ 130.000.-). Al respecto se señala que a solicitud de la DGCONC el Banco de La Ciudad de Buenos Aires realizó el 19 de junio de 2008 el informe de tasación en el que sugiere la adopción de un canon base de licitación de PESOS CIENTO DOCE MIL (\$ 112.000.-) considerando que se trata de una playa de estacionamiento que consta de dos subsuelos con una capacidad aproximada de CUATROCIENTAS (400) cocheras y una superficie estimada de diez mil setecientos metros cuadrados (10.700 m2).

El 25 de marzo de 2009, se deja constancia mediante actuación notarial del acto de apertura de ofertas, habiéndose presentado dos oferentes: a) Mejoramiento Hospitalario S.A., Aldiyav S.A. UTE y b) Playas Subterráneas S.A.

El 18 de mayo de 2009, mediante Resolución Conjunta N° 309/MDEGC-MDUGC/09 se designan los miembros de la Comisión de Evaluación de la Licitación Pública en marcha.



El 26 de mayo de 2009, la Comisión de Evaluación, emite dictamen aconsejando: *“...Preadjudicar la oferta correspondiente a la firma Playas Subterráneas S.A., debido a que el oferente ha cumplimentado con los requerimientos exigidos por los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Especificaciones Técnicas, y haber ofrecido el canon más conveniente a los intereses del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...”*.

Posteriormente, el 5 de agosto de 2009, en atención a las observaciones planteadas por la Procuración General, la Comisión amplió los argumentos que justificaron su decisión.

El 6 de julio de 2009, al tomar la intervención que le compete en forma previa al dictado del acto administrativo de adjudicación de la licitación, la Procuración General mediante DICTAMEN PG-N° 072795 concluye: *“...En la medida que no ha habido impugnaciones, llámase la atención a la administración activa, en cuanto a que no se habría cumplido con los plazos establecidos por el artículo 7° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige la Licitación, toda vez que el mismo establece que la publicación del llamado a Licitación Pública debía hacerse durante cinco (5) días y con no menos de veinte (20) días de anticipación (ver fs 163), mientras que de las constancias de publicaciones obrantes a fs 226/228 y 242 surge que sólo se habría publicado por un día...”*.

El 21 de agosto de 2009, mediante Resolución Conjunta N° 549/MDEGC/MEDUGC/2009 se aprueba la Licitación Pública y se adjudica a la firma Playas Subterráneas S.A. por el término de CINCO (5) años y por un canon mensual de PESOS CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ (\$ 148.710.-), la concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento E-16. Se autoriza a los Señores Directores Generales de Tránsito y de Concesiones a suscribir el correspondiente contrato de adjudicación.

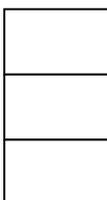
El 28 de octubre de 2009 se firma el contrato de concesión por un plazo de cinco años a contar a partir de la entrega del bien concesionado.

En la Cláusula Segunda se expresa que el concesionario ha efectuado el pago de los veinticuatro (24) meses por adelantado del canon, conforme a lo previsto por los artículos 13 y 37 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

La Cláusula Sexta establece que la concesionaria deberá abonar durante los TRES (3) primeros años de vigencia del presente contrato, en forma mensual por adelantado del uno (1) al (5) de cada mes, el monto ofertado y aceptado de canon por la suma más arriba mencionada.

La Cláusula Séptima dispone que la Dirección General de Concesiones conjuntamente con las áreas técnicas del Ministerio de Desarrollo Urbano, controlarán la ejecución y finalización de las Obras.

El 2 de noviembre de 2009 mediante Acta Notarial, se deja constancia que el Director General de la DGCONC, recibe la playa de su anterior concesionario, la firma Negocios



e Inversiones S.A., acreditándose el respectivo inventario de bienes que se adjunta al Acta, y procede en el mismo acto a hacer entrega de la playa a la nueva concesionaria Playas Subterráneas S.A., quien la recibe de conformidad.

Como consecuencia de lo señalado en el párrafo anterior y teniendo en cuenta que el plazo de concesión es de cinco (5) años, su vencimiento operará en 1 de noviembre de 2014.

El 4 de febrero de 2013, mediante Resolución Conjunta N° 92/MDEGC-MEJGGC/13, el Jefe de Gabinete de Ministros y el Ministro de Desarrollo Económico disponen prorrogar por el término de noventa y cuatro (94) días la extensión temporal de las concesiones de uso y explotación de las siguientes playas de estacionamiento: a) playas de estacionamiento subterránea ubicadas en el subsuelo de la Avenida 9 de Julio, una con entrada por las calles Carlos Pellegrini y Lavalle y otra con entrada por las calles Cerrito y Sarmiento, b) playa de estacionamiento subterránea ubicada en el subsuelo de la Plaza Libertad con entrada por las calles Paraguay, Marcelo T de Alvear y Cerrito denominada E-19, **c) playa de estacionamiento subterránea ubicada en el subsuelo de las Avenidas Roberto M Ortíz y Quintana denominada E-16**, d) playa de estacionamiento subterránea ubicada en el subsuelo de la Avenida LN Alem y las calles Tte Gral J D Perón, Bouchard y Sarmiento denominada E-01 y e) playa de estacionamiento subterránea ubicada en el subsuelo de la Avenida 9 de Julio entre la calle Juncal y la Avenida Santa Fe, a fin de recomponer el equilibrio de la ecuación económico-financiera de los contratos oportunamente suscriptos con la firma Playas Subterráneas S.A., motivados por circunstancias no imputables a la concesionaria.

El artículo 2° dispone: “...*Déjase constancia que durante el período de prórroga previsto en el artículo anterior, el concesionario se hallará exento del pago de canon...*”.

Conforme surge de los considerandos, la mencionada Resolución Conjunta fue dictada como consecuencia de la solicitud interpuesta por la firma Playas Subterráneas S.A., que fundamenta su reclamo en las consecuencias que le habrían generado ciertas decisiones tomadas por el propio Gobierno de la CABA, como en su caso por el Gobierno Nacional, realizando eventos como la organización y competición del TC 2000 en el circuito callejero de la CABA o los festejos del Bicentenario, con lo que se habría restringido el acceso y la circulación de la Avenida 9 de Julio y en particular en las proximidades de los estacionamientos ubicados sobre dicha arteria y por la implementación de nuevos feriados fijos y móviles que habrían provocado la consiguiente pérdida de ingresos, todo lo cual no pudo ser tenido en cuenta al momento de elaborar su oferta.

Se indica también en los considerandos que las áreas controlantes de la concesión han tomado la intervención que les compete, efectuando un análisis del reclamo formulado por la concesionaria, como así también respecto de la determinación de las pérdidas de ingresos sufridas por ella con motivo de los acontecimientos señalados y de la razonabilidad de la metodología empleada para el cálculo del resarcimiento, entendiendo que se hallan configuradas circunstancias que, por su entidad e imprevisión, justifican la extensión del plazo de las concesiones involucradas.

El 10 de febrero de 2015, mediante Disposición N° DI-2015-21-DGCONC, se fija el canon mensual que firma Playas Subterráneas S.A. deberá abonar en concepto de canon mensual a partir del 3 de febrero de 2015 en la suma de pesos trescientos ochenta y dos mil doscientos noventa y cuatro con treinta y cuatro centavos (\$ 382.294,34).

Se indica en los considerandos de la mencionada Disposición: “...Que con fecha 22 de marzo de 2012 se suscribió entre las partes un Acuerdo para el Resarcimiento y Desocupación anticipada del Estacionamiento 9 de Julio Sur... Que en su Cláusula Primera, Apartado c), se acordó otorgar una prórroga de 52,57 meses, por el período que va desde el 5 de febrero de 2015 al 23 de mayo de 2019...”.

Se indica también en los considerandos que el monto de canon está sujeto a redeterminación en función de del coeficiente que resulte de la variación habida en más o en menos respecto de la tarifa básica por hora sin IVA que percibe la concesionaria en el establecimiento.

El 30 de junio de 2015 mediante Disposición N° DI-2015-60-DGCONC se fija el canon mensual en la suma de pesos cuatrocientos cuarenta y seis uno con cincuenta y un centavos (\$ 446.001,51).

21. CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO (Legajo N° 968)

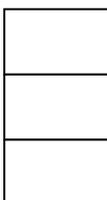
Mediante Decreto N° 45/2010 se aprobaron los pliegos de Bases y Condiciones Generales para el otorgamiento de permisos y concesiones de uso de los bienes de dominio público de la CABA mediante los procedimientos de licitación pública, subasta pública y subasta pública con utilización de tecnología informática.

Mediante Decreto N° 409/2011 se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas para la realización de la Subasta Pública para la Concesión de Uso de un espacio destinado al Servicio de Bar – Confitería, en el Centro Metropolitano de Diseño, sito en la calle Villarino 2498 CABA por un plazo de CINCO (5) años.

Conforme al pliego de Especificaciones técnicas la superficie dentro del Centro Metropolitano de Diseño que se concede para su afectación a esta explotación comercial es de aproximadamente 195 m2 con una extensión de 50 m2 sobre el pasillo principal.

Mediante Disposición N° 31/DGCONC/12 se efectuó la Convocatoria a Subasta Pública para el día 22 de junio de 2012, estableciendo el valor de los pliegos en la suma de PESOS MIL (\$ 1.000.-) y el monto mensual del canon base a ofrecer en la suma PESOS CUATRO MIL SETECIENTOS (\$ 4.700.-), conforme la valuación practicada por el BCBA el 12 de agosto de 2011.-

Se presentaron tres oferentes: a) Org Café SA (anterior concesionario), b) GEA 8 SA y c) Interservice Servicios Empresarios SA.



El 11 de junio de 2012 se reunió la Comisión de Evaluación de Ofertas Permanente, designada por Resolución N°469/MDEGC/09, y emitió el Acta N° 1 mediante la cual desestima la oferta presentada por Org Café S.A. y habilita la participación de la firmas GEA 8 SA e Interservice Servicios Empresarios SA para su participación en la Subasta Pública.

El 15 de junio de 2012 la firma Org Café SA impugna el Acta N° 1 de la Comisión de Evaluación solicitando la revisión de la recomendación por ella efectuada y acompañando documentación.

El 18 de junio de 2012 la Comisión de Evaluación analizó la presentación efectuada concluyendo que correspondía rectificar el Acta N°1 habilitando la participación de la firma Org Café SA en la subasta Pública a realizarse el 22 de junio de 2012.

El 19 de junio de 2012 la firma Interservice Servicios Empresarios SA presentó una Nota en la que manifestó su decisión de no participar en la Subasta.

El 22 de junio de 2012 se llevó a cabo la Subasta con la presencia de las dos firmas habilitadas para participar y de la Escribana designada por la Dirección General de Escribanía General para el otorgamiento del Acta de Constatación pertinente.

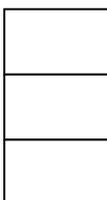
Luego de realizada la puja a viva voz entre ambos oferentes resultó adjudicataria la firma Gea 8 SA, quien efectuó la mayor oferta consistente en un canon mensual de PESOS TRECE MIL (\$ 13.000.-).

El 30 de agosto de 2012 por medio de la Resolución del entonces Ministerio de Desarrollo Económico N° 640/MDEGC/12 se aprueba la Subasta Pública, se adjudica la Concesión a la firma GEA 8 SA por el término de cinco (5) años y se autoriza a la Dirección General de Concesiones a suscribir la correspondiente contrata.

El 13 de septiembre de 2012, se suscribe el contrato en el que se fija un canon mensual PESOS TRECE MIL (\$ 13.000.-), que será incrementado en un veinte por ciento (20%) anual en forma acumulativa.

El 16 de noviembre de 2012 en presencia de la Escribana designada por la Dirección General de Escribanía General del GCBA para el otorgamiento del Acta de Constatación de tenencia, se lleva a cabo la entrega del espacio concesionado a la firma Gea 8 S.A., siendo esta la fecha a partir de la cual debe contarse el plazo de concesión.

En oportunidad de visita al lugar por parte del equipo auditor, se tomó conocimiento que con fecha posterior al período bajo examen, al producirse el vencimiento del plazo de concesión (octubre de 2017), el espacio fue restituido, permaneciendo vacío a la espera de la finalización de una nueva licitación en marcha.



22. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-06 (Legajo N° 993)

El 4 de abril de 2011 se presenta en forma espontánea ante la Dirección General de Concesiones la firma CIUCOR S.A., solicitando mediante nota ser considerada como posible operadora de la Playa de Estacionamiento Subterránea denominada “E-06 Ex Hospital de Clínicas”, ubicada en el sector delimitado por la Avenida Córdoba y las calles Junín, Paraguay y Presidente José Evaristo Uriburu, del dominio público de la CABA.

La playa de estacionamiento en cuestión es la que se encuentra bajo la superficie de la plaza Dr. Bernardo A. Houssay, cuenta con una superficie de veintiséis mil ciento dieciocho metros cuadrados (26.118 m2) y una capacidad de MIL QUINCE (1015) cocheras.

Acompañan en su presentación Acta constitutiva de la sociedad de fecha 20 de febrero de 1994 mediante la cual se designan autoridades y se aprueba el estatuto, del que surge que el paquete accionario de CIUCOR S.A. pertenece en un 70% a la firma DAKOTA S.A.C.I.I. y A. y en un 30% a A.PE. S.A.; siendo su presidente Don Linneo Ibarra LE N° 6.225.267 y Síndica Suplente, Patricia Cristina Corti DNI N° 14.011.331 de profesión Contadora Pública.

El 28 de abril de 2011 se suscribe un Convenio de Uso Precario y Oneroso mediante el cual el GCBA otorga a CIUCOR S.A. la tenencia de la Playa.

Se establece un plazo de duración de CINCO (5) años, comenzando su vigencia el 1 de mayo de 2011 y operando su vencimiento el 30 de abril de 2016.

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS NOVENTA MIL (\$ 90.000.-), dejando constancia que tal valor es producto de la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, que fue realizada el 6 de octubre de 2010. El canon podrá incrementarse en la proporción que lo hagan las tarifas que se perciban en la playa de estacionamiento.

La permissionaria se compromete a destinar el cincuenta por ciento (50%) de las ganancias netas de cada período mensual a la Fundación Pastoral Universitaria San Lucas, de conformidad con el Acuerdo Privado de Participación firmado entre ellas el 14 de abril de 2011. A tal fin, antes del día 15 de cada mes subsiguiente presentará certificación contable y comprobantes de los depósitos efectuados a la Fundación.

El Convenio se suscribió ad referendum del Decreto de aprobación del Señor Jefe de Gobierno de la CABA y fue ratificado mediante Decreto N° 125/2015.

El 2 de mayo de 2011, mediante actuación notarial, la escribana Agueda L. Crespo deja constancia que la Cdra. Patricia Cristina Corti DNI N° 14.011.331 en su carácter de apoderada de CAMINO DEL NORTE S.A. hace entrega de la Playa de Estacionamiento E-06 a la Srta. María Luz Guzmán, autorizada para ese trámite por DI-2011-634-DGCONC, la que a su vez se la entrega a CIUCOR S.A. representada por su presidente Ing. Héctor Michalyszyn.

En los considerandos de la Disposición mencionada en el párrafo anterior se indica que la firma CAMINO DEL NORTE S.A. era la anterior tenedora de la playa de estacionamiento, en virtud de un Permiso de Uso Precario y Oneroso por el período comprendido entre el 1 de noviembre de 2010 y el 30 de abril de 2011.

El 3 de agosto de 2011 CIUCOR S.A. presenta, como es de práctica a lo largo del expediente:

a) una nota firmada por la Fundación, dirigida a la Dirección General de Concesiones, en la que manifiesta haber recibido el 11 de julio de 2011 los depósitos del 50% de las ganancias netas correspondientes al mes de junio de 2011, y

b) una "Certificación Contable Liquidación de Utilidades" emitida por la Contadora Pública Patricia Cristina Corti que resulta contradictoria, por cuanto a partir de la declaración efectuada por CIUCOR S.A., sus registros contables y documentación de respaldo, certifica que con fecha 11 de julio de 2011, "CAMINO DEL NORTE S.A." (anterior permisionaria) efectuó los depósitos a la Fundación Pastoral Universitaria San Lucas, correspondiente al 50% de las utilidades netas del período junio de 2011.-

El 1 de noviembre de 2013 el Ente Único Regulador de los Servicios Públicos de la CABA presenta Nota N° 1789/EURSP/2013 a la entonces Dirección General de Concesiones, en cumplimiento de la Ley N° 210, informando sobre el estado precario de la playa de estacionamiento. *"...La misma se encuentra en deterioro edilicio, con desprendimiento de material, paredes corroídas y filtraciones en diversos lugares. El mal estado de la playa recae directamente sobre la seguridad de los usuarios que transitan por la misma..."*

El 12 de noviembre de 2013 la Dirección General de Concesiones intima a la permisionaria CIUCOR S.A. a que en el término de CINCO (5) días proceda a regularizar la situación detallada en la Nota N° 1789/ERSP/2013, que en copia se acompaña.

El 22 de noviembre de 2013 la permisionaria presenta su descargo en el que manifiesta que habitualmente se realizan trabajos de mantenimiento, pintura y reparación en general en el interior de la playa, pero que tiene una vida útil muy breve e inferior a la que deberían, en razón de no estar atacándose el problema de fondo.

En lo que respecta a las filtraciones detectadas sostiene que reparar las grietas que se encuentran en la superficie del casetonado de la playa excede la obligación de mantenimiento asumida por la permisionaria en el Convenio de Uso Precario y Oneroso.

Continúa informando que todos los trabajos que se han realizado en el inmueble no pueden solucionar el problema de fondo, el ingreso del agua por la losa superior y juntas de construcción, por lo que para adoptar una medida que implique una solución definitiva es necesario una intervención desde la superficie de la plaza y no desde el interior de la playa de estacionamiento.

Posteriormente, durante el año 2014 (en los meses de marzo, abril y septiembre) se suceden nuevas presentaciones por parte del Ente Único Regulador de los Servicios

Públicos de la CABA, de contenido similar al ya descrito, frente a los cuales la permisionaria ya ha fijado posición sin que se advierta a lo largo del expediente la adopción de medidas por parte de la Dirección General de Concesiones tendientes a concluir las discrepancias planteadas.

El 9 de enero de 2014 personal de la Dirección General de Concesiones realiza una inspección del lugar de la que deja constancia en el Volante N° 2-DGConc/2014 y en la que se informa que:

- ✓ El predio se encuentra en regulares condiciones generales.
- ✓ Presenta grandes humedades en dos de sus paredes.
- ✓ La iluminación en dos de sus sectores es baja.
- ✓ Tiene cerrados dos accesos peatonales.
- ✓ Falta limpieza en general.
- ✓ Tiene alquilado un sector del estacionamiento a una concesionaria y este se encuentra cerrado al público.

El 26 de enero de 2015 se firma un Acta Acuerdo mediante el cual las partes acuerdan que el canon mensual a partir del mes de enero de 2015 ascenderá a la suma de PESOS DOSCIENTOS DIEZ MIL (\$ 200.000.-) y, que en el futuro se incrementará en la misma proporción en que aumenten las tarifas que el permisionario percibe por la explotación de la playa de estacionamiento.

El 27 de julio de 2015 la permisionaria informa las nuevas tarifas que regirán a partir del 1 de agosto de 2015. Atento a ello, mediante la DI-2015—95-DGCONC se fija el canon mensual a partir del mes de agosto 2015 en la suma de PESOS DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOS (\$ 246.202.-).

El 26 de febrero de 2016, mediante IF-2016-07592612-DGCONC, se produce una nueva intimación en la que se señala: “...Atento reiterarse la observación de filtraciones, ÍNTIMASE a que en el plazo de cinco (5) días informe y acredite los trabajos y/o gestiones hechas para solucionar las mismas...”.

En su descargo del 7 de marzo de 2016, la permisionaria reitera su posición ya fijada en oportunidad de su descargo de fecha 22 de noviembre de 2013 al señalar: “...las filtraciones detectadas, como ya se ha informado en diversas oportunidades, el reparar las grietas y fisuras que se encuentran en la superficie del casetonado de la playa, excede la obligación de mantenimiento asumida por esta permisionaria en el Permiso de Uso Precario y Oneroso...”.

Como ya se señalara más arriba, tampoco en este caso se advierten en el expediente acciones por parte de la DGCONC tendientes a concluir esta discrepancia de criterios, lo que no resultó óbice para que, como se verá más adelante, se acordara con la permisionaria su permanencia en la explotación de la playa de estacionamiento luego del vencimiento del Permiso de Uso Precario y Oneroso.

El 25 de febrero de 2016 se presentan en forma conjunta y espontánea ante la DGCONC, la firma CIUCOR S.A. y la Fundación Pastoral Universitaria San Lucas, manifestando su ofrecimiento para seguir operando el estacionamiento subterráneo de la Plaza Houssay con posterioridad al vencimiento del Permiso de Uso Precario y Oneroso que se producirá el 30 de abril de 2016.

El 4 de abril de 2016 personal de la DGCONC realiza una nueva inspección, informando que el estado conservación y mantenimiento del predio es regular.

El 9 de mayo de 2016 CIUCOR S.A. informa las tarifas que se aplican en el estacionamiento a partir del 1 de mayo de 2016.

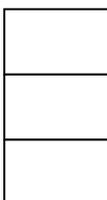
El 24 de mayo de 2016 mediante DI-2016-46-DGCONC se fija el canon mensual a partir del 1 de marzo de 2016 en la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (\$ 281.656.-) y a partir del 1 de mayo de 2016 en la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$ 305.279.-); intimándose a su vez a abonar la suma de PESOS CIENTO VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (\$ 129.985.-) en concepto de diferencia entre el canon ingresado por los meses de marzo, abril y mayo de 2016 y la readecuación dispuesta, la que deberá ser satisfecha antes del 31 de mayo de 2016.-

El 19 de mayo de 2016 la Legislatura de la CABA sanciona la Ley N° 5.539 mediante la cual se autoriza al Poder Ejecutivo a realizar el llamado a Licitación Pública bajo el régimen de Concesión de Obra Pública, para el diseño, construcción, mantenimiento, administración y explotación del centro cultural, gastronómico y playa de estacionamiento "Plaza Dr. Bernardo A. Houssay", a llevarse a cabo en los dos (2) pisos bajo-rasante del predio delimitado por la Avenida Córdoba y las calles Junín, Paraguay y Presidente José E. Uriburu.

Se establece en TREINTA (30) años el plazo máximo de concesión a otorgar; que los Pliegos de Bases y Condiciones deberán contemplar el mejoramiento del entorno de la Plaza, y se faculta al poder Ejecutivo a designar quien será la autoridad de aplicación de la presente Ley.

El 24 de mayo de 2016 se suscribe un Acta de Tenencia Provisoria mediante la cual la Dirección General de Concesiones consiente la permanencia en la explotación de la playa de estacionamiento subterránea a la firma CIUCOR S.A., representada en esta oportunidad por la Sra. Patricia Corti en su carácter de vicepresidenta, por un plazo de DOCE (12) meses, contado a partir del 1° de mayo de 2016 y finalizando el 1° de mayo de 2017.-

Se fija el canon mensual en la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$ 305.279.-), que estará sujeto a redeterminación en el mismo porcentaje en que se incrementen las tarifas que por estacionamiento de vehículos percibe CIUCOR S.A, tomando como base las informadas para el mes de mayo de 2016.-



El 20 de octubre de 2016, mediante DI-2016-90-DGCONC, el Director General de Concesiones realiza el llamado a Licitación Pública para la construcción y explotación del centro cultural, gastronómico y playa de estacionamiento “Plaza Dr. Bernardo A. Houssay”, bajo el régimen de Concesión de Obra Pública, por el plazo de VEINTE (20) años con opción de prórroga de otros DIEZ (10) años.

El 4 de julio de 2017, mediante RESOL-2017-MMIYTGC, el entonces Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología aprueba la Licitación Pública y adjudica la concesión a la firma LAMP INVESTMENTS S.A., por el término de VEINTE (20) años, con un canon mensual inicial de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000.-) y demás condiciones especificadas en la oferta y en los pliegos.

23. INSPECCION TECNICA VEHICULAR (Legajo N° 1047)

El 11 de septiembre de 2011, mediante Decreto N° 491/GCBA72011 se aprueban los Pliegos de Condiciones Generales, Condiciones Particulares y Condiciones Particulares y Técnicas de Obra para contratar mediante Licitación Pública la Concesión de la Prestación del Servicios de Inspección Técnica de Vehículos Taxímetros, Remises, Transporte de Escolares, Trenes de Fantasía y Autos Antiguos y la Administración de sus respectivos Registros y Controles, radicados en la CABA.

Se autoriza a las Direcciones Generales de Tránsito y Transporte y de Concesiones a realizar en forma conjunta el respectivo llamado a Licitación Pública y se delega en el señor Ministro de Desarrollo Urbano las facultades para dictar todos los actos administrativos necesarios para materializar la contratación, adjudicar la concesión, suscribir el pertinente contrato y dictar los actos que sean menester para la ejecución de la concesión hasta su finalización.

El 30 de septiembre de 2011 mediante Disposición Conjunta N° 1/SGCONC-DGTRANSP/2011 se llama a Licitación Pública, se fija la fecha de presentación y aperturas de ofertas, la que luego se postergó y se dispone la gratuidad de los pliegos de los Pliegos de Bases y Condiciones.

El 14 de noviembre de 2011, mediante Acta de Apertura N° 23/2011 la Comisión de Evaluación de Ofertas, deja constancia de la presentación de una única oferta perteneciente a la firma SGS ARGENTINA S.A.

Conforme la oferta presentada, el servicio consistirá en la explotación del Centro de Revisión Técnica ubicado en Avenida Coronel Roca 4590 CABA, a fin de establecer desde el punto de vista técnico y legal, la aptitud para circular de todo vehículo público como taxi, remise, transporte escolar, fantasía y auto antiguo, así como la administración de sus respectivos registros de licencias y controles.

El centro de Revisión Técnica Obligatoria está conformado por: a) la estación que contará con nueve (9) líneas de atención divididas en etapas o puntos de control y b) el edificio

administrativo que contará con áreas de espera, atención e información, así como de entrega y recepción de la documentación emitida y verificada.

El servicio concesionado será a título oneroso para los usuarios, siendo obligatorio su pago según el cuadro tarifario cuyos valores se referencian al valor de la ficha de taxi para los distintos tipos de trámite. A modo de ejemplo se señala algunos valores: a) Alta licencia / habilitaciones y sus renovaciones ciento cincuenta y un (151) fichas, b) Cambio de datos (mandatario, apoderado, gestor) setenta y seis (76) fichas y c) Anotaciones registrales (alta y baja relacionada con inicio de licencia radio taxi) cincuenta y cinco (55) fichas.

El 27 de marzo de 2012 mediante Resolución N° 269/MJGGC/2012 el Jefe de Gabinete de Ministros (quién debido a modificaciones introducidas en la estructura organizativa del GCBA quedó a cargo de las funciones anteriormente asignadas al Ministro de Desarrollo Urbano), aprueba el Acta de Preselección de Ofertas del 7 de marzo de 2012 emitida por la Comisión Evaluadora y fija de fecha de apertura del sobre N° 2 para el 29 de marzo de 2012.

El 6 de junio de 2012 mediante Resolución N° 416/MJGGC/2012 se aprueba la Licitación Pública, adjudicándose la misma a la firma SGS ARGENTINA S.A. por el término de CINCO (5) años.

El 1 de agosto de 2012 se suscribe el contrato en el que se deja constancia que la concesionaria recibe de conformidad y en las condiciones en que se encuentra el predio ubicado en la calle Roca N° 4590 y Avenida Escalada de la CABA afín de destinarlo al uso de la prestación de los servicios concesionados.

El canon a abonar será el quince por ciento (15%) de la recaudación bruta, deducido el Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, de la explotación de los servicios. A modo de ejemplo se señala que según surge del listado de recaudación proporcionado por la DGCONC, el concesionario abonó en concepto de canon, las sumas que se indican a continuación:

Año	Canon
2014	\$4.856.000,10
2015	\$6.450.337,32
2016	\$8.494.566,91

Fuente: Elaboración propia en base al listado de recaudación proporcionado por la DGCONC

La Subsecretaría de Transporte dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros ejercerá la responsabilidad de órgano de control del concesionario en cuanto a la supervisión, inspección y auditoría contable del servicio, quedando facultada para instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de dicha finalidad.

V. OBSERVACIONES

DE CARÁCTER GENERAL

1. Los sucesivos e ininterrumpidos permisos otorgados a un mismo concesionario, por el mismo predio y con el mismo objeto, bajo los títulos de “Permisos de Uso Precario y Oneroso” y/o “Actas de Tenencia, exceden las atribuciones del Poder Ejecutivo para su otorgamiento²⁶.

En tal sentido el inciso 23 del artículo 104 (Atribuciones y Facultades del Jefe de Gobierno) de la Constitución de la CABA establece “...*Ejecuta las obras y presta servicios públicos por gestión propia o a través de terceros. Toda concesión o permiso por un plazo mayor de cinco (5) años debe tener el acuerdo de la Legislatura...*”.

A su vez el inciso 5 del artículo 82 de la Constitución de la CABA establece que “...*La Legislatura, con la mayoría de los dos tercios del total de sus miembros, aprueba toda concesión, permiso de uso o constitución de cualquier derecho sobre inmuebles del dominio público de la Ciudad, por más de cinco (5) años...*”.

Por último, Ley N° 2095 - Capítulo III, Concesiones de uso de los bienes del dominio público y privado del poder ejecutivo, legislativo y judicial de la Ciudad de Buenos Aires, en su artículo 64, establece “...*Cuando la concesión sea otorgada por más de cinco (5) años, ésta deberá contar con la aprobación de la Legislatura, conforme lo establece el artículo 82, inciso 5) de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...*”.

Lo señalado, comprende a TRECE (13) las VEINTITRES (23) concesiones / permisos analizados, que se detallan a continuación:

- HAPPENING (Legajo N° 2),
- SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40),
- PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97),
- PIZZA BANANA (Legajo N° 112),
- EX BRISAS DEL PLATA (Legajo N° 459),
- BAJO AUTOPISTA 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13),
- BAJO AUTOPISTA 9-907 (Legajo N° 673 – Multicanal),

²⁶ Esta situación ya fue advertida por esta AGCBA en el informe Final N° 4.14.06 – Concesiones del GCBA. (Capítulo VI. Observaciones – punto 1.).

- BAJO AUTOPISTA 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785),
- PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 (Legajo N° 789),
- PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 (Legajo N° 790),
- LA ALAMEDA (Legajo N° 905),
- PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-16 (Legajo N° 951),
- PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-06 (Legajo N° 993).

2. Evolución del canon. Los contratos analizados no prevén adecuados mecanismos que permitan mantener la razonabilidad y proporcionalidad del canon con relación a las demás variables que conforman la ecuación económica financiera de los mismos a lo largo de su ejecución, lo que se traduce en un perjuicio económico para la Ciudad; sin perjuicio de lo establecido en las leyes N° 23.928 y 25.561 y su Decreto Reglamentario N° 214/02 y jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia de la Nación.

3. Habilitaciones. Mediante NOTA AGCBA N° 2130/18, se requirió información acerca del estado de las habilitaciones de los distintos predios bajo análisis a la Dirección General de Habilitaciones y Permisos²⁷.

De lo informado por dicha Dirección General, mediante Nota N° NO-2018-28666795-DGHP, surge lo siguiente:

- a. Concesiones que han funcionado sin contar con Habilitación ni inicio de trámite:
- (21) Centro Metropolitano de Diseño (Legajo N° 968) – Gea 8 S.A.
 - (23) Inspección Técnica Vehicular (Legajo N° 1047) – SGS Argentina S.A. ***
 - (20) Playa de Estacionamiento E-16 (Legajo N° 951) – Playas Subterráneas S.A.***
 - (11) Bajo Autopista 9-907 (Legajo N° 673 – Multicanal S.A.). ***

²⁷ “El auditado en su descargo manifiesta que no se encuentra dentro de las misiones y funciones de la Dirección General de Concesiones y Permisos realizar el control de las habilitaciones de los predios objeto de concesión y permiso. En efecto, es dable destacar que la Agencia Gubernamental de Control (AGC) es el ente autárquico de la Ciudad de Buenos Aires que desde 2008 concentra el ejercicio del poder de policía en lo referente a las condiciones de habilitación, seguridad e higiene de establecimientos privados las obras civiles de arquitectura y control de salubridad de alimentos”.

- (12) Bajo Autopista 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785) – Gea 8 S.A. Todas las playas de estacionamiento iniciaron su trámite de habilitación durante el año 2010, mediante expedientes individuales para cada una de ellas.

El 6 de octubre de 2016 mediante Disposiciones individuales fueron rechazadas nueve (9) de las solicitudes correspondientes a las siguientes playas: Solís N° 1251, Alberti N° 1330, Maza N° 1350, Boedo N° 1159, Emilio Mitre N° 973, Avenida Jujuy N° 1351, Pasaje de las Ciencias N° 952, José María Moreno N° 930 y Avenida Entre Ríos N° 1285.

*** Al cierre de las tareas de campo del presente informe continuaban en actividad.

- b. La habilitación correspondiente a la concesión (14) Playa de Estacionamiento Subterránea E-12 – Riva S.A. (Legajo N° 790), fue suspendida el 13 de octubre de 2010 por falta de autorización de emplazamiento, la que en caso de corresponder debe ser otorgada por la Dirección General de Interpretación Urbanística.

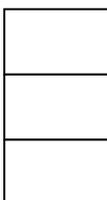
Adicionalmente, la firma continuadora de la concesión del predio, Brewda Construcciones S.A., no ha dado inicio al trámite ante la Dirección General de Habilitaciones y Permisos.

- c. Trámites de antigua data que no se encuentran concluidos:

- (12) Bajo Autopista 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785) – GEA 8 S.A. Dos (2) de las once (11) playas de estacionamiento que iniciaron su trámite en el año 2010 no se encuentran concluidos. Ellas son: Curapaligue N° 1115 y Avenida La Plata N° 1150.
- (4) Golf Club José Jurado (Legajo N° 65) – Asociación Civil Golf Club José Jurado. Inicio trámite mediante expediente N° 1619409 del año 2010.
- (18) La Alameda (Legajo N° 905) – Interservice Servicios Empresarios S.A. Inicio trámite mediante expediente N° 359412. Si bien la Dirección General de Habilitaciones y Permisos no informó a que año corresponde dicho expediente, se señala que el inicio de esta concesión data del 2 de marzo de 2010, habiéndose producido la entrega del predio al concesionario el 8 de marzo de 2010.

- d. La Dirección General de Habilitaciones y Permisos no brindó respuesta sobre las siguientes concesiones:

- (10) Bajo Autopista 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13).



4. Emplazamiento territorial de las concesiones analizadas. Zonificación.

Mediante NOTA AGCBA N° 2113/2018, se requirió a la Dirección General de Interpretación Urbanística, información acerca de la zonificación que corresponde a las concesiones emplazadas a lo largo de costanera norte y sur, y si los “destinos y usos” o actividades que allí se desarrollan son los adecuados a dicha zonificación.

La citada Dirección General, remitió su respuesta mediante Nota N° NO-2018-29876805-DGIUR de la que surge lo siguiente:

Las concesiones/permisos (2) HAPPENING S.A. (Legajo N° 2); (3) SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40); (7) PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97); (8) PIZZA BANANA (Legajo N° 112); (9) EX BRISAS DEL PLATA (Legajo N° 459) y (18) LA ALAMEDA (Legajo N° 905), se encuentran localizadas en parcelas catalogadas como Distrito de Zonificación UP (Urbanización Parque).

De acuerdo al Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449), el distrito UP corresponde a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público. En estos distritos el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

Lo señalado implica que las concesionarias / permisionarias referidas, llevan a cabo usos o actividades que están vedadas por ley para la zonificación en que se encuentran emplazadas.

5. Los expedientes puestos a disposición del equipo auditor, mayoritariamente en formato digital y en pocos casos en formato papel, se encontraban desordenados e incompletos, no guardando una correcta relación temporal, por lo que no pudo comprobarse su integridad.

6. Durante las visitas a los predios practicadas por el equipo auditor como cierre de las tareas de campo durante los meses de noviembre y diciembre de 2018 se detectaron las siguientes falencias de las que se acompañan muestras fotográficas en el Anexo IV:

- INSPECCIÓN TECNICA VEHICULAR (Legajo N° 1047). Ausencia de manguera en nicho hidrante contra incendios.
- BAJO AUTOPISTA 1 – 161 (Legajo N° 785) – Solís 1251. Sector con presencia de residuos y depósito cajas de madera y cartón ajenas al destino del predio.
- BAJO AUTOPISTA 1 – 161 (Legajo N° 785) – Maza 1350. Sector con presencia de un tinglado y residuos y objetos ajenos al destino del predio.



- BAJO AUTOPISTA 1 – 161 (Legajo N° 785) – Avenida La Plata 1150. Filtraciones de agua en pared que limita con la vereda.
- BAJO AUTOPISTA 1 – 161 (Legajo N° 785) – José María Moreno 930. Presencia de una construcción irregular de un edificio lindero que invade el predio. Nicho hidrante sobre columna deteriorado y fuera de funcionamiento.
- BAJO AUTOPISTA 1 – 161 (Legajo N° 785) – Emilio Mitre 979. Nicho hidrante sobre columna con manguera desconectada apoyada sobre el mismo y fuera de funcionamiento. Sector destinado a depósito de objetos.

DE CARÁCTER TRIBUTARIO

1. Impuesto de Sellos.

Mediante Disposición N° DI-507-DGCONC/10, se dispuso intimar a todos los concesionarios y/o permisionarios de bienes de dominio público que hayan celebrado convenios o contratos de carácter oneroso con el GCBA a partir del 1° de enero de 2009, a que en cumplimiento de las prescripciones del artículo 337 del Código Fiscal, acrediten en el plazo de quince (15) días de notificada la presente, el pago del Impuesto de Sellos o su calidad de exento frente al referido tributo.

Sin embargo, no consta en ninguno los expedientes analizados, el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los concesionarios y/o permisionarios referidas al pago del Impuesto de Sellos.

2. Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

En su respuesta a nuestro requerimiento, la AGIP informa mediante EE 29351976-MGEYA-AGIP, la existencia de deudas al 31 de diciembre 2016 de los siguientes concesionarios / permisionarios:

LEGAJO N°	CONCEPTO	CONCESIONARIO	IMPORTE NOMINAL
1 - BUENOS AIRES DESIGN	IIBB*	EMPREDIMIENTO RECOLETA S.A.	\$ 13.726,19
40 - SOLARIUM ING. AG B. CARRASCO	IIBB**	PUNTA CARRASCO S.A.	\$ 110.362,20
88 - CONTROL DE ESTAC. SECTOR 2	IIBB*	DAKOTA S.A.	\$ 198.011,25
112- PIZZA BANANA	IIBB*	PECBEN S.A.	\$ 750,00
112- PIZZA BANANA	IIBB*	PECBEN S.A.	\$ 11.123,14
900 - PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.	IIBB*	PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.	\$ 50.122,20
900 - PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.	IIBB*	PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.	\$ 72.788,00
900 - PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.	IIBB*	PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.	\$ 111.981,48
905 - LA ALAMEDA	IIBB*	INTERSERVICE SERV EMPR S.A.	\$ 13.189,51
946 - PLAYA DE ESTAC. EMILIO MITRE	IIBB**	CRIBA S.A.	\$ 18.484,00
968 Y 785 - CMD Y BAJO AUTOPISTA 1-161	IIBB*	GEA 8 S.A.	\$ 443.545,03
993 - PLAYA DE ESTAC. E-06	IIBB**	CIUCOR S.A.	\$ 7.287,28
		Total	\$ 1.051.370,28
	IIBB*	Deudas anteriores a la adjudicación y/o renovación	
	IIBB**	Deudas posteriores a la adjudicación y/o renovación	

Fuente: elaboración propia en base a repuesta de la AGIP a nuestro requerimiento.

3. Impuesto Inmobiliario (ABL).

- a) Todos los instrumentos jurídicos analizados (Contratos de Concesión, Permisos de Uso Precario y Oneroso, Actas de Tenencia, otros), estipulan que corresponde al concesionario / permisionario el pago de este tributo en concordancia con las disposiciones del Código Fiscal²⁸, a excepción del Contrato de Concesión suscripto con la firma EMPREDIMIENTO RECOLETA S.A. (Buenos Aires Design – Legajo N° 1), que lo considera incluido en el pago del canon, en contraposición a lo dispuesto por el mencionado Código Fiscal.

No consta en los expedientes examinados los comprobantes de pago que acrediten el cumplimiento de esta obligación por parte de los concesionarios / permisionarios ni reclamos efectuados en tal sentido por parte de la DGCONC.

En la respuesta mencionada en el punto precedente, la AGIP informa que:

- b) El concesionario EMPREDIMIENTO RECOLETA S.A. (Buenos Aires Design – Legajo N° 1) registra una deuda de PESOS TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 37.415.463,93) al 31 de diciembre de 2016.

²⁸ Artículo 267. Son responsables de los tributos establecidos en el artículo anterior los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos y los poseedores a título de dueño sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11.

- c) El concesionario PUNTA CARRASCO S.A. (Legajo N° 3) registra una deuda al 31 de diciembre de 2016 que asciende a PESOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$ 18.706.720,71). No obstante, la existencia de esta deuda, el 13 de febrero de 2017 mediante Acta de Tenencia Provisoria, el GCBA otorga la tenencia provisoria del predio a Punta Carraco S.A., haciéndola retroactiva al 13 de noviembre de 2016.
- d) El predio explotado por el concesionario HAPPENING S.A. (Legajo N° 2), ubicado en Avenida Rafael Obligado N° 7030, recién fue empadronado el 1 de octubre de 2017, aun cuando desde al menos el mes de noviembre de 2007 se desarrolla allí una actividad comercial. El empadronamiento tardío del predio causó un perjuicio económico a la Ciudad por el no cobro del ABL por un período de DIEZ (10) años.
- e) Con relación al concesionario SGS ARGENTINA S.A. (Inspección Técnica Vehicular - Legajo N° 1047), el predio que ocupa, ubicado en Avenida Coronel Roca N° 4590, al que le corresponde la Partida N° 97076, no registra deuda, pero en los registros de la AGIP la titularidad corresponde al Automóvil Club Argentino.
- f) En relación a los predios ubicados en: Junín N° 1801 y Avenida Córdoba entre Florida y Esmeralda (operados en distintos plazos por los concesionarios PLAYAS SUBTERRANEAS S.A. y por MEJORAMIENTO HOSPITALARIO SA - ALDIYAI SA UTE), y el ubicado en el Bajo Autopista 9 – 907 entre las calles Samperío y Aristóbulo del Valle, las consultas realizadas en el sistema informático Git no arrojaron resultados respecto al padrón de ABL. La falta de empadronamiento deriva en un perjuicio económico a la Ciudad.

DE CARÁCTER PARTICULAR

A continuación, se formulan las observaciones para cada una de las concesiones analizadas en el mismo orden numérico en que fueron identificadas en al Capítulo IV. Aclaraciones Previas.

1. BUENOS AIRES DESIGN (Legajo N° 1)

1. No consta en el expediente el análisis económico financiero que a fin de determinar la razonabilidad de las prestaciones y la readecuación del canon que abona la concesionaria Emprendimiento Recoleta S.A debía realizar el entonces

Ministerio de Desarrollo Económico, conforme lo previsto por del Decreto N° 867/GCBA/2010 en su artículo 2°.

2. Falta de constancia de pago de Canon.

En los listados de recaudación, que fueron proporcionados por la Dirección General de Concesiones a esta Auditoría, no consta el pago por la suma de PESOS VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO CON VEINTIDÓS CENTAVOS (\$ 20.168,22) que corresponden al canon del mes de agosto de 2006, no existiendo constancia en las actuaciones analizadas de reclamos efectuados por la DGCONC en tal sentido.

3. No se encuentra en el Expediente copia de la Resolución N° 233/SG/1990 mediante la cual se hizo lugar a la propuesta de sustitución del nombre de la empresa adjudicataria, modificando su denominación comercial a Emprendimiento Recoleta S.A.

4. Ausencia de documentación respaldatoria sobre modificación del canon.

Mediante Acta del 8 de julio de 1994 se sustituyeron las cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6 del contrato de concesión referidas al canon, fijando en su reemplazo una suma mensual de PESOS DIECINUEVE MIL (\$ 19.000).

Conforme el detalle de recaudación de canon remitido, desde el mes de enero de 2003 el canon fue de PESOS VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO CON VEINTIDÓS CENTAVOS (\$ 20.168,22), no contando la DGCONC con el acto administrativo y/o documentación que avale dicha modificación.

2. HAPPENING (Legajo N° 2)

1. Falta Acta de entrega de Tenencia del contrato original a partir del cual se cuenta el plazo. Ello motivó que en las sucesivas actuaciones se compute el plazo a partir del día siguiente al de la registración del contrato en la Escribanía General del GCBA.

2. Falta de aprobación por parte del Jefe de Gobierno del Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 28 de noviembre de 2012.

El Convenio establece en su cláusula DECIMO SEPTIMA- (MODO DE SUSCRIPCION): "...El presente Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso se suscribe ad referéndum del Decreto de aprobación del Señor Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...". La citada cláusula no fue cumplida, lo cual genera inseguridad jurídica respecto del estado de situación de tenencia del bien.

3. El Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 28 de noviembre de 2012 por el plazo comprendido entre el 15 de noviembre de 2012 y el 10 de diciembre de 2015 (3 años y 25 días) fijó un canon de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-) mensuales para todo el período sin contemplar cláusula de ajuste, lo que implica un perjuicio económico para la Ciudad. Cabe señalar que el contrato original de concesión contemplaba un ajuste a razón de un cinco por ciento (5%) cada DOCE (12) meses en forma acumulativa.

3. SOLARIUM ING. AGRONOMO BENITO CARRASCO (Legajo N° 40)

1. No consta en el expediente examinado que la DGCONC haya realizado acciones tendientes a: "... *Gestionar el cobro de lo adeudado por el concesionario en concepto de diferencia entre el Canon pagado y el que efectivamente debería pagar de acuerdo con lo establecido por el Pliego de Bases y Condiciones del contrato firmado...*", tal como le fuera recomendado por esta AGCBA en el punto 11 del Capítulo VI. RECOMENDACIONES del Informe Final de Auditoría del Proyecto N° 4.05.15 – Concesión de Ocupación, Uso y Explotación de Espacios de Uso Público Significativo.

Conforme se señala en el punto 10 del Capítulo V. OBSERVACIONES del mencionado informe la diferencia al mes de abril de 2007 ascendía a PESOS DOSCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 270.397,79).

2. El monto de Garantía de Contrato establecido en su cláusula QUINTA del Acta de Tenencia Provisoria del 13 de febrero de 2017 fue incorrectamente calculado.

En la mencionada cláusula se señala que el tenedor deberá acreditar la constitución de una póliza de seguro de caución a favor del GCBA en garantía de cumplimiento del contrato y pago de canon y servicios por la suma total de PESOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL (\$ 2.400.000). Dicha póliza comprende el canon fijado durante la vigencia de la presente acta, más un veinte por ciento (20%) adicional para accesorios.

Sin embargo, el plazo de tenencia es de SIETE (7) meses y DIECIOCHO (18) días, desde el 13 de noviembre de 2016 hasta el 30 de junio de 2017 y el canon mensual de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000), por lo que el monto de la póliza debió ascender a la suma de PESOS TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL (\$ 3.648.000).

4. GOLF CLUB JOSE JURADO (Legajo N° 65)

1. No surge del expediente analizado que se hayan impulsado acciones tendientes a lograr una recomposición del canon en un período de veinte (20) años de concesión en un contexto inflacionario.

Según surge del listado de recaudación proporcionado por la DGCONC, el canon se mantuvo inalterado en la suma de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000.-) desde el inicio de la concesión (13 de noviembre de 1991), hasta su finalización (noviembre de 2011).

2. Injustificada demora en la regularización del estado de ocupación del predio por parte del permisionario²⁹.

El 12 de noviembre de 2011 se produjo el vencimiento del contrato de concesión correspondiente a la licitación N° 1629/89. Sin embargo, el 1 de octubre de 2012, mediante Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso, se le otorga la tenencia del predio al permisionario por un plazo de treinta y siete (37) meses, desde el 1 de octubre de 2012 hasta el 30 de noviembre de 2015.-

Lo señalado implica, que durante un período de diez (10) meses y dieciocho (18) días el permisionario ocupó el predio de manera irregular, período durante el cual continuó abonando el mismo canon (fijado en el mes de noviembre de 1991) de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000.-), originando un perjuicio económico a la Ciudad.

3. Inoportuno control de cumplimiento de pago de canon.

A fin de dar cumplimiento con lo previsto en el artículo 5°, inciso a), de la Ley N° **5498**³⁰ en cuanto al destino del canon, la DGCONC notificó al concesionario que a partir del mes de abril de 2016 debía depositarlo en la cuenta informada por la Corporación Buenos Aires Sur.

A su vez, mediante NO-2016-11645202-DGCONC, informó a la Corporación la existencia de pagos parciales de canon por los meses de enero a marzo de 2016. El concesionario pagó la suma de PESOS SETENTA Y SIETE MIL

²⁹ "El auditado en su descargo manifiesta que Durante el periodo comprendido entre el 12 de noviembre de 2011 y el 1 de octubre de 2012 fecha en que se suscribió el mentado permiso, se encontraba vigente un proceso licitatorio sobre dicho predio. Por ello y a efectos de que no se produzcan intrusiones, se celebró un Permiso de Uso Precario y Oneroso cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre de 2015. En cuanto a la observación formulada respecto del canon, se hace saber que el mismo se mantuvo hasta la firma de un convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso a partir del 1° de octubre de 2012 en el cual se fijó un canon de \$45.000 actualizable con el 20% anual acumulativo".

³⁰ Ley N° 5498 Art. 5° inciso a): Un canon mensual de pesos cien mil (\$ 100.000) ajustados anualmente al índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA). Este canon deberá destinarse al otorgamiento de subsidios a los clubes de barrio de la zona sur de la Ciudad que disponga la Corporación Buenos Aires Sur S.E. o el organismo que lo reemplace en el futuro.

SETECIENTOS SESENTA (\$ 77.760), cuando debió PAGAR PESOS CIEN MIL (\$ 100.000) por cada uno de los meses indicados, totalizando una diferencia de PESOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE (\$ 66.720.-). Delegó de este modo su responsabilidad en cuanto al control y reclamo del canon en la Corporación Buenos Aires Sur.

A requerimiento de esta AGCBA, la Corporación Buenos Aires Sur S.E. informó mediante Nota N° 219/CBAS/18 que el concesionario abonó los cánones correspondientes al período abril a diciembre de 2016. En algunos casos los pagos se realizaron en forma tardía y sin intereses.

Surge de la respuesta mencionada que el concesionario no abonó la diferencia correspondiente a los meses de enero a marzo de 2016.

No obstante, la Dirección General de Concesiones, en su carácter de Autoridad de Aplicación y a fin de dar cumplimiento a lo prescripto en el artículo 8° de la Ley N° 5498³¹, solicitó mediante Nota-2017-20596234-DGABC a la Corporación Buenos Aires Sur, informar acerca del cumplimiento del pago del canon correspondiente a los meses posteriores a abril de 2016, sin haber recibido respuesta hasta el 3 de mayo de 2018.-

Lo señalado genera un tardío conocimiento de los incumplimientos de canon en los que pueda incurrir el concesionario.

4. Falta de acciones oportunas respecto de incumplimientos detectados.

Mediante Memorandum ME-2016-06386323-DGCONC del 15 de febrero de 2016 producido en el ámbito de la Dirección General de Concesiones, se informa que el 10 de febrero de 2016 se realizó un relevamiento en el que se detectó la existencia de una confitería subconcesionada dentro del predio en violación a lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley N° 5498³².

Consultada al respecto por el equipo auditor, la Dirección General de Concesiones informó que el 11 de septiembre de 2017 se llevó a cabo otro relevamiento que dio como resultado que no existían subconcesiones vigentes.

³¹ Ley N° 5498 Art. 8°: La autoridad de Aplicación, anualmente realizará una inspección integral a fin de verificar la observancia de lo establecido en la presente Ley.

³² Ley N° 5498 Art. 6° La entidad no puede alquilar ni ceder el uso del predio a terceros, ya sea parcial o totalmente, quedando exceptuado los derechos de publicidad.

5. No consta en el expediente que se hayan llevado a cabo acciones de difusión a fin de facilitar el acceso por parte de los vecinos a los beneficios fijados por la Ley N° 5498³³.

Consultada al respecto, mediante Nota N° 702/AGCBA/2018, la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones nada informó respecto de acciones de difusión desarrolladas entre los vecinos de la Comuna 8 a fin de que accedan al beneficio otorgado por Ley, como así tampoco de haberse reglado un procedimiento para su ejercicio³⁴.

6. Falta de reglamentación de la Ley N° 5498

La Ley que otorgó el permiso de Uso y Explotación del predio no fue reglamentada por el Poder Ejecutivo lo que ocasiona las falencias que a continuación se detallan:

- a. No se ha especificado el detalle de las obras, mejoras y equipamientos a realizar por el permisionario durante el período otorgado. De este modo la imputación de ciertas erogaciones al cumplimiento de la obligación prevista en el inciso d) del artículo 5° de la Ley N° 5498³⁵ queda supeditada a la discrecionalidad del permisionario.

Esta situación se ve agravada por cuanto la obligación de ley está expresada en pesos y sin cláusula de ajuste, razón por la cual la inversión a realizar quedará desvirtuada por el paso del tiempo, dado el proceso inflacionario en el que se desenvuelve la economía.

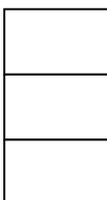
- b. No se han especificado las características constructivas del Jardín Materno Infantil que el permisionario debe construir a fin de dar cumplimiento a la obligación impuesta en el artículo 5°, inciso e), de la Ley N° 5498³⁶.

³³ "El auditado en su descargo manifiesta que mediante Registro N° 30253430-DGABC-2017, vinculado bajo el número de orden 64, la Asociación Civil permisionaria ha informado en su Punto III la implementación de descuentos en matrícula y aranceles para los alumnos de las Comunas 4, 7, 8 y 9 para participar en torneos de menores que se celebren en el Club".

³⁴ Ley N° 5498 Art. 5° inc. f) Bonificación de la matrícula de ingreso y de la cuota mensual para todas las personas que acrediten ingresos inferiores al equivalente a cuatro salarios mínimos en el grupo familiar y tener domicilio en la Comuna 8 a través del Documento Nacional de Identidad o certificado de domicilio emitido la autoridad correspondiente.

³⁵ Ley N° 5498 Art. 5° inc. d) Realizar inversiones en obras, mejoras y equipamiento en el orden de los pesos cinco millones (\$ 5.000.000) dentro de los cinco primeros años de la vigencia del permiso y pesos diez millones (\$ 10.000.000) complementarios durante el período de vigencia del permiso concedido en el artículo 1° de la presente ley.

³⁶ Dentro de los cinco (5) primeros años de la vigencia del permiso, el permisionario deberá construir un Jardín Materno Infantil de ochocientos metros cuadrados (800 m2) cubiertos, con frente a la Avenida Escalada, cuya finalización contará con un (1) año más de gracia si hubiera razón que lo justifique. El



Por otra parte, según informó la DGCONC, al mes de diciembre de 2017, habiendo transcurrido el 40% del plazo otorgado para su construcción (dos años de un total de cinco) el grado de avance es nulo.

7. No consta en el expediente documentación que avale el cumplimiento de ciertas obligaciones por parte del concesionario tales como³⁷:
 - a. El otorgamiento, por parte de la Asociación, de los distintos tipos de becas contemplados en la Ley.
 - b. Haber efectuado el padrinazgo continuo y sostenido en el tiempo de al menos dos (2) escuelas y efectuar donaciones mensuales a comedores populares de la Comuna 8, en cumplimiento de lo establecido en el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 1 de octubre de 2012, que venció el 30 de noviembre de 2015.

5 y 6. CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACRO (SECTOR 1 y 2) - (Legajos N° 82 – BRD S.A. y N° 88 – DAKOTA S.A.)

1. Como ya lo ha señalado reiteradamente esta AGCBA, los contratos con las firmas BRD S.A. y DAKOTA S.A., referidos al Control del estacionamiento indebido de vehículos y su remoción, se encuentran vencidos desde al año 2001, situación que al 31 de diciembre del 2016 no ha sido regularizada por el Poder Ejecutivo, a pesar de la sanción de la Ley N° 4003 y sus sucesivas prórrogas y modificatorias³⁸.

mantenimiento, suministro del personal para su funcionamiento y relación de dependencia del mismo, estará a cargo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Dicha construcción se emplazará en una superficie amplia y segura para su correcto funcionamiento que, conjuntamente con otros sectores del predio, conformaran una superficie total de aproximadamente quince mil metros cuadrados (15.000 m2). El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, determinará el destino de la superficie del predio que no se encuentre afectada al Jardín Materno Infantil y que luce en el plano mencionado.

³⁷ “El auditado en su descargo manifiesta que mediante Informe N° 28868515-DGABC-2017, obrante bajo número de Orden 63, esta Dirección General procedió a intimar a la permisionaria a presentar documentación respaldatoria e información que de cuenta del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Cláusula Quinta del Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso; siendo ello cumplimentado por la misma mediante Registro N° 30253430-DGABC-2017, adunado bajo número de Orden 64”.

³⁸ En su descargo el auditado manifiesta que: “...Conforme fuera indicado mediante Nota N° 2018-25864184-DGABC, la Ley N° 5.728 sustituyó el artículo 1° de la Ley N° 4.003, facultando al poder Ejecutivo a llamar a Licitación Pública Nacional para la Concesión de la prestación de los distintos servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado. Asimismo el artículo 2° de esta última Ley aprobó los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y de Especificaciones Técnicas para la licitación Pública Nacional con el fin de otorgar bajo el régimen jurídico de Concesión de Servicio Público,

2. No se prevé ningún mecanismo de ajuste del canon abonado por las concesionarias, lo que genera un perjuicio económico para la Ciudad.

En este marco, se advierten largos períodos de tiempo durante los cuales el canon permaneció inalterado. A modo de ejemplo, durante el período comprendido entre julio 2004 a diciembre del 2008 el canon ascendió a PESOS MIL (\$1.000), habiéndose incrementado a PESOS VEINTE MIL (\$20.000) entre enero de 2009 y mayo de 2011.

Por otra parte, la última modificación del canon en el período bajo examen tuvo lugar en septiembre de 2014, cuando mediante Disposición N° 63/DGCONC/14 se fijó el canon para dicho mes en la suma de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 55.000.-). En ese momento la Tasa por Remoción que percibían las concesionarias era de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA (\$ 350.-), la que se incrementó a PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA (\$ 450.-) en el año 2015 y a PESOS SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 750.-) en el año 2016, sin que ello diera lugar a incrementos en el canon³⁹.

3. El canon abonado por las concesionarias resulta irrelevante en relación a los pagos que el GCBA le realiza a ellas en cumplimiento de las Actas Acuerdo del 27 de Abril de 2007, ratificada por Decreto N° 996/GCBA/2007, y posteriores.

Al respecto nos remitimos a lo señalado en el apartado “**Relación Canon / Ingresos y Pagos del GCBA a las concesionarias**” en el Capítulo IV – ACLARACIONES PREVIAS del presente informe.

4. El reconocimiento de mayores costos a la firma BRD S.A. no asegura la finalización y el costo de las obligaciones recíprocas entre las partes.

En sus solicitudes de reconocimiento de mayores costos la concesionaria hace reserva de realizar reclamos por otros rubros y/o conceptos.

A modo de ejemplo se transcribe lo manifestado por la concesionaria en su presentación de fecha 4 de febrero de 2014: “...*Dejamos aclarado que nada de lo solicitado en la presente nota puede ser interpretado como una renuncia a la totalidad de los mayores costos del servicio generados a partir del 1° de marzo de 2007 y que se originen en el futuro, que el GCBA se obligara a afrontar conforme surge del Acta Acuerdo del 27 de abril de 2007... Hacemos expresa reserva de reclamar oportunamente, al GCBA, el pago de todos los demás mayores costos del servicio, que no se encuentre ya reclamados en la documentación presentada oportunamente y/o a través de la presente, así como los mayores costos del*

la prestación de los Servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...”

³⁹ En su descargo el auditado manifiesta que: “...*De acuerdo a lo estipulado en el punto 4.4. del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el canon será reajustado en cada oportunidad y conforme con la variación de las tarifas según lo estipulado en el punto 2.6. del presente pliego y en la misma proporción...*”.

servicio que se generen en el futuro por cualquier causa que fuera, formulando también expresa reserva de reclamar el pago de los intereses que pudieran corresponder...”.

5. Se reitera lo ya dicho por esta AGCBA en el Informe Final correspondiente al Proyecto N° 4.14.04 – Dirección General de Redeterminación de Precios, en cuanto a que no surge de los expedientes que se hayan realizado análisis actualizados que permitan evaluar si los mayores costos solicitados por los concesionarios son necesarios para mantener el equilibrio económico financiero de los contratos.

Al respecto se señala que la DGCONC no cuenta con los estados contables actualizados de las concesionarias. Si bien su presentación no es obligatoria, su solicitud se encuentra justificada toda vez que la cuantía de los mayores costos que se le reconocen a estas empresas amerita un seguimiento de los resultados económicos de la explotación, que no es posible realizar sin la presentación de los estados contables por parte de las empresas.

6. Falta de constancia de pago de canon.

De los listados de recaudación que le fueron proporcionados por la Dirección General de Concesiones al equipo auditor durante las tareas de campo y del listado de archivos de recaudación emitido por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires que nos fue remitido en oportunidad del descargo, no surge el pago de una de una de las concesionarias del mes de enero de 2015 por la suma de PESOS CINCUENTA Y CINCO MIL (\$ 55.000.-), no constando en las actuaciones analizadas que la DGCONC haya realizado reclamos en tal sentido.

7. PACHA BUENOS AIRES S.A. (Legajo N° 97)

1. La inexistencia de un mecanismo de ajuste del canon en el permiso otorgado el 4 de mayo de 2005 por cinco (5) años, generó un atraso en el valor del canon que perduró hasta el fin del plazo permisionado (julio de 2015), generando un perjuicio económico a la Ciudad en un contexto inflacionario.

Si bien a partir de marzo de 2008 mediante acuerdos y otorgamiento de nuevos permisos por los vencimientos de plazos que se fueron produciendo se establecieron nuevos montos de canon, no pudo obtenerse un valor debidamente fundado.

Al respecto se señala que el último canon abonado por la PACHA BUENOS AIRES S.A. correspondiente al mes de julio de 2015 fue de PESOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 81.250.-). Posteriormente el predio fue otorgado, mediante licitación pública, a la firma DELL PRODUCCIONES S.A. a

partir del siguiente mes de agosto de 2015 con un canon inicial de PESOS CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL (\$ 197.000.-), lo que resulta indicativo del atraso que presentaba el canon a cargo del anterior permisionario.

Por otra parte, se señala la diferencia no justificada en el expediente, que se desprende de las tasaciones practicadas por el BCBA, quien en el 3 de abril de 2009 sugirió establecer como canon mensual la suma de PESOS SETENTA MIL (\$ 70.000.-) y el 1° de noviembre de 2013, estimó el canon mensual en la suma de PESOS CINCUENTA Y UN MIL (\$ 51.000.-).

2. La ADDENDA de fecha 13 de marzo de 2008 no fue ratificada por Decreto, conforme lo establecía su Cláusula Quinta, generando dudas acerca de su validez jurídica.

8. PIZZA BANANA (Legajo N° 112)

1. No obra en el expediente la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para la determinación del canon en los permisos otorgados en el año 2005, su ADDENDA del año 2008 y el posterior otorgado en año 2010.

Si bien en la ADDENDA de fecha 17 de marzo de 2008, que modifica el monto del canon, fijándolo en la suma de pesos diecinueve mil setecientos (\$ 19.700.-) en su Cláusula Segunda señala que dicho monto es acorde a la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, no se encuentra incorporado al expediente la documentación que así lo acredite.

2. El Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 20 de septiembre de 2010 no fue ratificado por Decreto.
La Cláusula Décimo Quinta (Modo de Suscripción) establece que el presente Convenio se suscribe ad referéndum del Decreto de aprobación del Señor Jefe de Gobierno de la CABA, cosa que no ocurrió.
3. En el Reconocimiento de Deuda suscripto el 20 de septiembre de 2010 (misma fecha en que se suscribe un nuevo Permiso de Uso Precario y Oneroso), no se fijaron intereses ni por mora ni por financiamiento, lo que origina un perjuicio al GCBA⁴⁰.

⁴⁰ "El auditado en su descargo manifiesta que en el reconocimiento de deuda del 20 de septiembre de 2010 no se tomaron en cuenta los intereses en cada una de las 6 cuotas. El 7 de abril de 2011 se lo intima por una deuda que el concesionario posee desde diciembre 2010 y enero 2011. Por último el 4 de junio de 2015 por Decreto N° 2015-159-AJG se incluye la deuda desde abril 2010 a junio 2015, la que incluye las 6 cuotas de \$ 19.700 referidas más intereses."

En el instrumento mencionado se pacta el pago de los cánones retroactivos impagos desde la fecha de vencimiento del Permiso anterior, ocurrida el 10 de marzo de 2010, correspondientes a un período de SEIS (6) meses ($\$ 19.700 \times 6 = \$ 118.200$).

En Cláusula Primera se indica erróneamente que el monto adeudado comprende capital e intereses. Además, se establece que el monto adeudado será abonado en SEIS (6) cuotas mensuales, iguales y consecutivas sin fijar intereses por tal financiación.

4. Demoras en el inicio de las acciones tendientes a impulsar la desocupación administrativa y las acciones judiciales por el cobro de cánones adeudados que pueden derivar en un perjuicio económico para el GCBA.

El permisionario PECBEN S.A. deja de abonar el canon a partir del mes de abril de 2010.

El 22 de mayo de 2013, TREINTA Y SIETE (37) meses después, la DGCONC remite las actuaciones a la Procuración general solicitando su opinión respecto del Decreto que propone cancelar el permiso e intimar el pago de cánones adeudados. La Procuración devuelve las actuaciones formulando críticas al mencionado proyecto.

Finalmente, el 4 de junio de 2015, habiendo ya transcurrido sesenta y dos (62) meses desde producido el inicio del incumplimiento por parte del permisionario, se sanciona el Decreto N° 159/GCBA/2015 por el cual se dispone la inmediata desocupación administrativa.

5. No se encuentra acreditado en el expediente la inexistencia de otras deudas que pudieran derivarse de obligaciones a cargo de la firma PECBEN S.A., lo que también podría derivar en un perjuicio económico para el GCBA.

En su Dictamen IF-2013-02711813 de fecha 27 de junio de 2013, la Procuración General ha señalado que debía analizarse el cumplimiento de otras obligaciones, como el pago de servicios e impuestos a cargo del concesionario, lo que no se encuentra acreditado en el expediente analizado.

9. EX BRISAS DEL PLATA (Legajo N° 459)

1. Falta de precisión de la fecha de entrega del bien.

En el expediente obran dos fechas de entrega del bien: a) Acta de Entrega de Tenencia de fecha 22 de febrero de 2001 y b) Acta de constatación notarial de fecha 20 de marzo de 2003 sin que medien explicaciones de la existencia de ambas.

2. Injustificada demora en el inicio de ejecución del Convenio.

El Contrato del 20 de noviembre de 2000 establece que el plazo de CINCO (5) años del Permiso otorgado se contará a partir de la fecha de entrega del bien (febrero de 2001), teniendo el permisionario un plazo de SEIS (6) meses para la realización de las obras que fueren menester realizar y debiendo comenzar a abonar el canon a partir del séptimo mes de dicha entrega.

En 2003 se procede a la entrega del bien a la permisionaria. Sin embargo, la Disposición N° 334/DGCONC/2007 del 5 de marzo de 2007 establece como fecha de inicio de la explotación el 24 de noviembre de 2005, siendo esta la fecha a partir de la cual se computa el plazo de Convenio, sin que obre en el expediente documentación de respaldo que avale esta demora.

10. BAJO AUTOPISTA 1-111 (Legajo N° 546 – Canal 13)

1. El plazo original de la tenencia del predio por parte de ARTEAR S.A. finalizó el 4 de septiembre de 2006. Sin embargo, con una demora de un (1) año, el 20 de septiembre de 2007 AUTOPISTAS URBANAS S.A., a cargo de la administración de los bajo autopistas por aquel entonces, otorga una prórroga por el uso del predio, sin que conste en el expediente los motivos de la demora en su intervención.
2. El mecanismo de ajuste del canon previsto en el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 10 de junio de 2010 a favor de ARTEAR S.A., fue perjudicial para los intereses de la CABA.

El Convenio, en su cláusula cuarta fija el canon “...en la suma de pesos ocho mil cuatrocientos noventa y uno con sesenta y seis centavos (\$ 8.491,66) mensuales para el primer (1) año de vigencia. Se establece que a partir del 30 de septiembre de 2011 se incrementará el canon mensual en un diez por ciento (10%) hasta la finalización del mismo...”.

Como consecuencia de la redacción de la cláusula mencionada se produce una controversia entre el permisionario y la DGCONC, por entender esta última que el ajuste debía practicarse en forma anual hasta la finalización del plazo de concesión.

Dicha controversia fue zanjada mediante la adenda suscripta el 3 de octubre de 2011, que establece que a la cláusula cuarta del Convenio se le agregará el

siguiente párrafo: “... Establécese por única vez y a partir del 30 de septiembre de 2011, el incremento del canon mensual en un 10% (diez por ciento), ascendiendo el mismo a la suma de \$ 9.340,83 (pesos nueve mil trescientos cuarenta con ochenta y tres)...”.

El Convenio y su adenda fueron ratificados mediante Decreto N° 402/GCABA/12.-

3. No consta en el expediente el control de la ejecución y finalización de las obras a cargo del permisionario establecidas en la Cláusula Quinta (Mejoras) del Convenio de fecha 10 de junio de 2010, detalladas en su Anexo II, que ascienden a una suma estimada de PESOS CUATROCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS (\$ 480.500.-).
4. El Acta de Tenencia de fecha 22 de abril de 2015 presentó la siguiente falencia:

Fijó un valor de canon mensual inferior al originalmente tasado por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

A pedido de la DGCONC, el 4 de marzo de 2015 el Banco de la Ciudad de Buenos Aires practicó tasación del predio, ubicado bajo la autopista 25 de Mayo (AU-1) entre las calles Salta y Lima, sugiriendo la adopción de un canon locativo mensual de PESOS CIENTO OCHO MIL (\$ 108.000.-). Aclara que, en caso de ofrecer el bien a través de licitación pública, se sugiere adoptar un canon base de PESOS SETENTA Y CINCO MIL (\$ 75.000.-).

El 30 de marzo de 2015 la DGCONC le solicita al Banco la revisión de la tasación practicada, argumentando que el espacio público en cuestión no saldrá por ahora a licitación pública.

El 9 de abril de 2015 el Banco responde informando que, conforme lo expuesto en Nota N0-2015-04910782-000-DGCONC, se sugiere adoptar un canon mínimo hasta el llamado a una nueva licitación de PESOS SESENTA Y CINCO MIL (\$ 65.000), sin consignar las razones técnicas de este cambio de valuación. Este último monto fue el utilizado para la fijación del canon mensual en el Acta de Tenencia.

11. BAJO AUTOPISTA 9-907 (Legajo N° 673 – Multicanal)

1. En monto del canon que el concesionario debía comenzar a pagar luego del período compensado a cambio de obras fue determinado en forma tardía.

En efecto, el 12 de mayo de 2011 la Resolución N° 245/MDEGC/2011 dejó firme la Disposición N° 563/DGCONC/10, que fijó el 16 de septiembre de 2011 como la fecha a partir de la cual el Permisionario debía comenzar a abonar el canon. Sin embargo, recién El 29 de junio de 2012, mediante Disposición N° DI-2012-

DGCONC, se fija el canon en la suma de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-), y se intima a Multicanal S.A. para que en el plazo de DIEZ (10) días de notificada, abone los cánones correspondientes al período comprendido entre los meses de septiembre a diciembre del año 2011 y enero a junio de 2012 inclusive.

2. No se hallaron en el expediente constancias de que el Permisario haya dado cumplimiento a las obligaciones asumidas en la cláusula décimo novena del Convenio.

Mediante la aludida cláusula, el Permisario se compromete a realizar proyecciones culturales en el anfiteatro a construir, por lo menos una vez por semana, debiendo consensuar su temática con la Dirección General de Industrias Creativas y/o la Subsecretaría de Gestión Cultural. Asimismo, respecto de las demás actividades culturales a realizar, deberá acordar su ejecución con el Centro de Gestión y Participación Comunal N° 4.

Cabe señalar que la cláusula décimo quinta del Convenio estipula que el uso y explotación del espacio objeto de este Convenio será fiscalizado y controlado en forma por la DGCONC y demás organismos competentes.

3. No hay constancia en el expediente de instrumento jurídico por el cual se haya otorgado una prórroga del uso del predio a Multicanal S.A.

Sin embargo, la DGCONC informó que se otorgó a la mencionada firma un nuevo permiso a partir del 16 de septiembre de 2014 y hasta que se produzca el cambio de zonificación y posterior licitación.

4. No se encuentra acreditada en el expediente la imposibilidad jurídica de licitar el predio, mencionada en la Cláusula Primera del Convenio de fecha 10 de septiembre de 2008⁴¹.

12. BAJO AUTOPISTA 1-161 (11 playas de estacionamiento) (Legajo N° 785)

1. Ausencia de antecedentes de la permisionaria al momento del otorgamiento del Permiso.

La firma GEA 8 S.A. fue inscripta en el Registro IGJ 1799374 bajo el número 7485 del libro 39 de Sociedades por Acciones el 14 de abril de 2008, esto es cinco (5) meses antes del otorgamiento del Permiso y no obran en el expediente, antecedentes técnicos ni documentación para evaluar su capacidad económica y financiera.

⁴¹ En su descargo el auditado manifiesta que: "...conforme surge de la Cláusula Primera (Antecedentes) de la mentada Acta de Tenencia Provisoria en sus puntos 3, 4 y 5, la imposibilidad de licitar el predio se encuentra supeditada al cambio de zonificación en trámite...".

Dos años después de iniciado el permiso, el 10 de septiembre de 2010, según consta en el Registro N° 1052101/DGCONC/10, la firma GEA 8 S.A. adjunta su constancia de CUIT.

2. Durante el año 2016 se produjo una diferencia de canon en perjuicio del GCBA según se describe a continuación:

El 1 de enero de 2016 el permisionario informa el incremento de las tarifas en un 16,5% en promedio, solicitando a la DGCONC que no se ajuste el canon, aduciendo los siguientes motivos: *“... una constante desocupación de cocheras en alquiler... Esto se debe a dos factores, primero la falta de dinero, muchas personas deben optar entre pagar el seguro o la cochera y la opción es fácil. El segundo también muy preponderante es la inseguridad; la ubicación geográfica de estas Playas de Estacionamiento... la traza atraviesa hacia el oeste varios Barrios de nuestra Capital, la gran mayoría de estos Barrios son de construcciones bajas, lo que conlleva a una también baja densidad de población;... es muy difícil caminar por esas hermosas calles arboladas sin sufrir un asalto o un arrebato. También debemos agregar que en estas zonas hay libre estacionamiento...”*

El 22 de enero de 2016 la DGCONC emite un informe dirigido a la Procuración General solicitando su opinión, indicando que la suya es postergar el aumento hasta marzo de ese año “sin que ello conlleve el reconocimiento de la teoría del esfuerzo compartido”.

No consta en el expediente la respuesta de la Procuración General.

En septiembre de 2016, ante un nuevo aumento de tarifas, se ajusta el canon tomando como base el vigente a diciembre de 2015, lo que implica que durante los meses de enero a agosto de 2016 no se percibió el ajuste mensual correspondiente según convenio de pesos cuarenta y un mil setecientos cuarenta y cinco con veintiséis centavos (\$ 41.745,26). A su vez, no se tuvo en cuenta el mencionado ajuste para la redeterminación del canon a partir de septiembre de 2016, generándose así una nueva diferencia mensual de pesos cincuenta y cuatro mil doscientos sesenta y ocho con ochenta y ocho centavos (\$ 54.268,88) por el período septiembre a diciembre de 2016.

Lo señalado implica que durante el año 2016 el permisionario pagó de menos la suma total de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TREINTA Y SIETE CON SESENTA CENTAVOS (\$ 551.037,60) conforme el siguiente cálculo: (\$ 41.745,26 x 8 meses) + (\$ 54.268,88 x 4 meses), originando así un perjuicio económico para la Ciudad.

3. Falta de constancia de pago del canon.

No surge del listado de recaudación de cánones entregado por la DGCONC que se hubiese abonado el canon correspondiente al mes de julio de 2014 por PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 252.918,96) más una diferencia de canon del mes de junio de 2014 de PESOS CUARENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 47.044,55) que establece la Disposición N° DI-2014-46-DGCONC; no constando en las actuaciones analizadas que la DGCONC haya realizado reclamos en tal sentido.

4. No consta en el expediente:

- a. Un informe económico que dé cuenta de los cálculos efectuados para la reducción del canon en un diez con cuarenta y nueve por ciento (10,49%), dispuesto mediante Disposición N° DI-2014-82-DGCONC, como consecuencia de la restitución del predio ubicado en Avenida Entre Ríos 185 CABA.
- b. Detalle de obras y monto de inversiones adicionales realizadas por el permisionario tenidas en cuenta para el otorgamiento de nuevo plazo mediante Acta de Tenencia Provisoria del 26 de diciembre de 2013.

13. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 (Legajo N° 789)

1. En el Acta de Preadjudicación del 20 de julio de 2008, la Comisión de Evaluación de Ofertas, desestima la mejor oferta económica presentada por la firma Camusa – Corporación Americana de Mobiliario Urbano S.A. por PESOS DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 218.750.-), por considerar que no cumple con los requisitos exigidos por los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y de Especificaciones Técnicas, sin individualizar a que requisitos se refiere.
2. No consta en el expediente analizado instrumento jurídico mediante el cual la concesionaria tuvo a su cargo la playa de estacionamiento desde 1 de julio de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016. Del listado de recaudación remitido por la DGCONC surge que por dicho período la concesionaria realizó pagos por la suma de pesos de PESOS QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO (\$ 569.305.-) mensuales.



3. Diferencias de canon:

- a. En el listado de recaudación remitido por la DGCONC se informa un pago de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL (\$ 4.520.000.-) con fecha 5 de junio de 2015 que correspondería al canon del mes junio de 2015; cuando debió ascender a la suma de PESOS QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS (\$ 519.800.-).
- b. En el listado de recaudación remitido por la DGCONC se informa un pago de PESOS UN MILLÓN CIENTO TREINTA MIL (\$ 1.130.000.-) con fecha 5 de junio de 2015, cuando debió ascender a PESOS CIENTO TRECE MIL (\$ 113.000.-)⁴².

4. El 18 de enero de 2016 personal de la DGCONC lleva a cabo un relevamiento cuyos resultados se asientan en el Memorandum N° ME-2016-027990406-DGCONC que en sus principales puntos señala:

- a) El estado de conservación y mantenimiento del predio es regular,
- b) Pésimo estado del pavimento en la entrada vehicular de Avenida Córdoba y
- c) Los forzadores de aire al momento del relevamiento no estaban funcionando.

No surgen del expediente acciones llevadas a cabo por la DGCONC como consecuencia de este relevamiento.

14. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 (Legajo N° 790) Y SU CONTINUADORA (Legajo N° 1.153)

Legajo N° 790 – Riva S.A.:

1. El expediente se encuentra desordenado e incompleto. Las actuaciones no guardan una correcta relación temporal. Las novedades o presentaciones -cuando el expediente estuvo con alguna tramitación en la DGCONC o en otra repartición-, se acumularon en forma de Registros sueltos y en algún momento fueron incorporados al expediente todos juntos, sin un criterio definido. A su vez al digitalizar el expediente papel, los cuerpos del mismo fueron incorporados sin respetar el orden cronológico. Faltan las ofertas de los DIECINUEVE (19) oferentes que no resultaron adjudicatarios de la Licitación Pública y los datos de

⁴² En su descargo el auditado manifiesta que: "...Los importes \$4.520.000 y \$1.130.000 fue un error de tipeo en la cuenta corriente de dicho concesionario...".

la tarifa que el concesionario fijó desde el inicio de la concesión hasta el 31 de diciembre de 2009. El expediente no guarda correlatividad ni es íntegro⁴³.

2. La adjudicataria omitió en su Declaración Jurada de juicios⁴⁴ al menos SEIS (6) pleitos con el GCBA. Los fundamentos esgrimidos en su descargo respecto de CUATRO (4) de ellos no contaron con respaldo documental que acreditara sus afirmaciones (finalización del pleito, desistimiento, entre otros) y en los restantes DOS (2) que se trataba de una Unión Transitoria de Empresas de la que la concesionaria formaba parte, no habiendo tomado la Administración todas las previsiones necesarias para decidir la adjudicación a la empresa concesionaria.
3. Diferencias de canon. Al comparar el listado de recaudación del canon proporcionado por la DGCONC con la documentación contractual y las constancias del expediente existen faltantes, diferencias y condonación de intereses al concesionario que no se encuentran justificados y que constituyen un perjuicio económico para la Ciudad.
 - a. El art. 37 del PCP establece que *“...El adjudicatario deberá depositar veinticuatro (24) meses de canon ofertado previo a la firma del contrato...”*. El Contrato de concesión, firmado el 19 de Diciembre de 2008, en su Cláusula Segunda, establece que *“...La Concesionaria... ha efectuado el pago de los veinticuatro (24) meses por adelantado del canon...”*.

El canon ofertado fue de PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL (\$ 207.000.-)⁴⁵ mensuales, por lo que el monto a integrar por parte de Riva S.A. previo a la firma del contrato debía ser de PESOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL (\$ 4.968.000.-).

Los pagos registrados en el Listado de Recaudación por este concepto son dos PAGOS DE PESOS NOVECIENTOS MIL (\$ 900.000.-) cada uno del 18 de

⁴³ “Decreto N° 1510/GCBA/97 Art. 26 - Deberes y facultades del órgano competente. El órgano competente dirigirá el procedimiento procurando: a. Tramitar los expedientes según su orden y decidirlos a medida que vayan quedando en estado de resolver. La alteración del orden de tramitación y decisión solo podrá disponerse mediante resolución fundada ...”

⁴⁴ PCP, artículo 20, inciso 15 “En cumplimiento de los términos del Decreto N° 737/GCBA/97 (BOCBA N°227), el oferente deberá declarar si tiene o no juicios pendientes con la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y/o con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y/o con la ex Comisión Municipal de la Vivienda, y/o con el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sea como actor o demandado, indicando el importe comprometido en cada pleito”.

⁴⁵ Resolución Conjunta N°547-MDEGC-MDUGC/2008, del 23/10/08, art. 2° “Adjudicase a la Firma “Riva S.A.”, por el término de cinco (5) años y por un canon mensual de PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL (\$ 207.000), la concesión de uso y explotación de la playa de estacionamiento subterránea referida en el Artículo precedente”.

diciembre de 2008, por lo que existe una diferencia de PESOS TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL (\$ 3.168.000.-) que surgen de la diferencia entre la obligación contractual y lo abonado por el concesionario (\$4.968.000 - \$ 1.800.000 = \$3.168.000.-), no constando en las actuaciones analizadas que la DGCONC haya realizado reclamos en tal sentido.

- b. La concesión finalizaba originalmente el 5 de enero de 2014⁴⁶. Riva S.A. pagó el último canon del período contractual original en diciembre de 2011 por ese mismo mes. Los dos últimos años los tenía pagados con el anticipo inicial de dos años de canon (del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2013). Al firmar el Acta de Tenencia Provisoria del 9 de junio de 2014 en la Cláusula Primera la DGCONC “consiente en el mantenimiento provisorio a favor de RIVA S.A., de la tenencia provisorio de la Playa de Estacionamiento, por un plazo máximo de DOCE (12) meses”. En la Cláusula Cuarta se fija un nuevo canon mensual de PESOS CUATROCIENTOS CINCO MIL (\$ 405.000.-) y en la Cláusula Quinta se fija que “...RIVA S.A. abonará en concepto de canon retroactivo desde el 06 de enero de 2014 al 31 de mayo de 2014 la suma total de...”.

Lo descripto implica que la firma RIVA S.A. ocupó y explotó el predio en el período 1 de enero de 2014 al 5 de enero de 2014 inclusive, sin abonar el canon correspondiente de PESOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS (\$ 207.000/30*5 = \$ 34.500.-).

- c. Desde el vencimiento del Contrato, el 5 de enero de 2014, y hasta la firma del Acta de Tenencia Provisoria, el 9 de mayo de 2014, la empresa concesionaria no abonó el canon. Al firmarse el 9 de junio de 2014 el Acta de Tenencia Provisoria, en la Cláusula Quinta se acordó que: “...RIVA S.A., abonará en concepto de canon retroactivo desde el 6 de enero de 2014 al 31 de mayo de 2014 la suma total de pesos un millón novecientos cincuenta y siete mil quinientos (\$ 1.957.500.-), pagaderos de la siguiente manera: a) La suma de pesos setecientos cuarenta y dos mil quinientos (\$ 742.500.-) correspondiente al canon de los meses de enero y febrero de 2014, pagaderos en cinco cuotas iguales y consecutivas de pesos ciento cuarenta y ocho mil quinientos (\$148.500.-), con vencimiento la primera del 1 al 5 de julio y las restantes en los meses subsiguientes; b) La suma de pesos un millón doscientos quince mil (\$ 1.215.000.-) correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de 2014, deberá estar cancelada antes del 31/12/2014...”. El monto definido es el nominal sobre el nuevo monto convenido y no contiene intereses, ni por mora ni por la financiación otorgada.
- d. A la finalización del plazo convenido en el Acta de Tenencia Provisoria, el 6 de enero de 2015, la ocupación y explotación del predio continuaba a cargo de RIVA S.A. El 20 de mayo de 2015, se firma una segunda Acta de Tenencia Provisoria donde mediante la Cláusula Primera “... la DGCONC consiente la permanencia

⁴⁶ Contrato de Concesión y Acta de Tenencia Provisoria de fecha 9/6/2014 punto 1 a).

en la explotación de RIVA S.A. por un plazo contado desde el 7 de enero de 2015 y hasta el 31 de agosto de 2015...". Por la Cláusula Tercera RIVA S.A. abonará un canon mensual de PESOS CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 465.750.-). "...Este canon se abonará desde el 7 de enero de 2015...". Se produce la misma situación que la señalada en la Observación 3.b. Al haber abonado el concesionario el último canon por el mes de diciembre de 2014, los primeros 6 días del mes de enero 2015 el predio estuvo ocupado y explotado por la concesionaria sin pagar canon correspondiente de PESOS OCHENTA Y UN MIL (\$ 405.000/30*6 = \$ 81.000.-).

- e. Según surge del Listado de Recaudación, a diferencia del vencimiento contractual original, cuando vence la primera Acta de Tenencia Provisoria el concesionario siguió pagando el canon a los valores en ella consignados. Los meses de febrero de 2015 y marzo de 2015 los paga fuera de término sin los intereses correspondientes. El canon correspondiente a febrero de 2015, cuyo vencimiento operó el 10 de febrero de 2015, recién fue abonado a valores nominales el 29 de mayo de 2015 y el canon del mes de marzo de 2015 que venció el 10 de marzo de 2015 y fue pagado también el 29 de mayo de 2015. La falta de pago de intereses moratorios y compensatorios causa perjuicio económico a la Ciudad.
- f. Cuando se firmó la segunda Acta de Tenencia Provisoria se acordó en la Cláusula Tercera que "... con relación al pago de la diferencia de canon retroactivo desde el 7 de enero de 2015 al 30 de abril de 2015, dicha cantidad asciende a la suma total de pesos doscientos treinta y un mil doscientos cuarenta y dos (\$ 231.242.-), la que será pagadera en tres cuotas iguales y consecutivas de pesos sesenta y siete mil ochenta y uno (\$ 77.081.-) con vencimiento del uno (1) al diez (10) de cada mes ... con vencimiento la primera cuota el 10 de mayo de 2015...". La fecha consignada contiene el error que comienza el cronograma de pago con anterioridad a la fecha de firma del convenio. Sin embargo, fue rectificadas por la Disposición N° 53-DGCONC-2015, art. 2° que aportó más confusión al tema cuando estableció que "...Dispónese que la suma de pesos setenta y siete mil ochenta y uno (\$ 77.081.-) se abonará en tres cuotas, con vencimiento la primera el 19 de junio de 2015, la segunda el 13 de julio de 2015 y la tercera el 20 de agosto de 2015...". Finalmente, el concesionario pagó la primera cuota de pesos sesenta y siete mil ochenta y uno (\$ 77.081.-) el 19 de junio de 2015, la segunda el 13 de julio de 2015, y no consta en el Listado de Recaudación el pago de la tercera cuota. Como se observara en el punto 3.c. la diferencia entre los montos de canon son nominales, no contienen intereses ni por mora ni por la financiación otorgada.
- g. El 21 de mayo de 2015 RIVA S.A. presenta Nota ante la DGCONC en la que refiere "... Que por un error involuntario, se nos han traspapelado las boletas de pago (Comprobantes N° 32622 y 32624), correspondientes a los cánones de los meses Febrero y Marzo de 2015, los cuales contaban con el cálculo de sus intereses computados al 17 de abril de 2015 y al 24 de abril de 2015

respectivamente ...solicitamos se respeten los valores mencionados en las boletas emitidas con los intereses computados en aquéllas, y se autorice el pago de los mismos sin el re-cálculo de nuevos intereses ...". Sin motivo sin fundamentación jurídica alguna por Disposición N° 53-DGCONC-2015, art. 1°, el Director General de Concesiones dispone "...Autorícese a Riva SA a abonar el canon de los meses de Febrero y Marzo de 2015 con los intereses calculados al 17 de abril de 2015 y al 24 de abril de 2015 respectivamente...".

4. El tiempo de tramitación del expediente de la Licitación del predio desde su inicio, el 27 de enero de 2004, hasta la adjudicación, el 23 de octubre de 2008, resultó excesivo para una adecuada planificación en la administración del predio.
5. Evolución de tarifas y canon. Desde el 1 de febrero de 2010 (primer dato obrante en el expediente de la tarifa fijada por el concesionario), hasta el 31 de diciembre de 2016, la tarifa se incrementó en 4,82 veces - al pasar de PESOS ONCE CON CUARENTA CENTAVOS (\$ 11,40) a PESOS CINCUENTA Y CINCO (\$ 55.-). Por su parte el canon, durante el mismo período, se incrementó 2,58 veces – pasando de PESOS DOSCIENTOS SIETE MIL (\$ 207.000.-) a PESOS QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS (\$ 533.672.-).

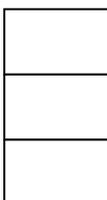
La falta de una cláusula contractual que vincule la evolución de ambas variables (como ocurre en otras concesiones y/o permisos), implicó una evolución dispar de tarifas y canon en beneficio del concesionario.

Legajo N° 1.153 – Brewda Construcciones SACIF:

1. El tiempo de tramitación del expediente de la Licitación del predio desde su inicio, el 29 de agosto de 2013, hasta la adjudicación, el 29 de diciembre de 2016, resultó excesivo para una adecuada planificación en la administración del predio.
2. El expediente está incompleto, no se encuentran glosadas las ofertas, ni las Resoluciones que designan a los miembros de la Comisión Evaluadora.

15 – 16 y 17. PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA - Publicidad Sarmiento S.A (Legajo N° 900), Grupo al Sur- UTE (Legajo N° 901) y PC Publicidad SA (Legajo N° 902).

1. Las Direcciones Generales de Ordenamiento del Espacio Público y de Administración de Bienes y Concesiones, no pusieron a disposición del equipo auditor la totalidad de la información que les fue solicitada, referida a la determinación del canon a abonar por parte de las concesionarias.



2. La gestión de la ejecución de los contratos por parte de la autoridad de aplicación (Dirección General de Ordenamiento del Espacio Público y Dirección General de Concesiones) se lleva a cabo a través de una numerosa cantidad de expedientes administrativos y otras actuaciones que dificultan su localización, seguimiento y comprensión de los hechos acaecidos. Se detallan a continuación los expedientes a los que tuvo acceso el equipo de auditoría:

Expedientes referidos al proceso licitatorio: que se encuentran en poder de la Procuración General, con algunos cuerpos humedecidos y en mal estado de conservación.

- N° 22.676/DGTALMMA/2006
- N° 49.273/DGTALMMA/2006

Expedientes referidos a la ejecución de los contratos:

- EX-2014-04908280-MGEYA-DGCONC
- EX-2016-25984065-MGEYA-DGCONC
- EX-2016-25984335-MGEYA-DGCONC
- EX-2015-00547861-MGEYA-DGTALMAEP
- EX-2015-36511338-MEYA-DGCONC
- EX-2016-25984199-MGEYA-DGCONC

3. La falta de intimación oportuna a las concesionarias para que abonen el excedente del canon mínimo correspondiente a los períodos 01/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014, originó un perjuicio económico al GCBA por los intereses que no pudieron reclamarse, que esta AGCBA ha estimado en la suma de pesos dos millones trescientos cincuenta mil quinientos veinticinco con veinte centavos (\$ 2.350.525,20) en el caso de Publicidad Sarmiento S.A. y de pesos un millón ochocientos noventa y un mil cuatrocientos setenta y tres con noventa centavos (\$ 1.891.473,90) en el caso de PC Publicidad S.A. según el siguiente detalle:

PUBLICIDAD SARMIENTO S.A.

CANON PERIODO	SALDO A INGRESAR	INTERESES **
01/02/2012 al 31/01/2013	\$ 2.284.006,65	\$ 1.200.724,79
01/02/2013 al 31/01/2014	\$ 3.976.718,40	\$ 1.149.800,41
TOTAL	\$ 6.260.725,05	\$ 2.350.525,20

PC PUBLICIDAD S.A.

CANON PERIODO	SALDO A INGRESAR	INTERESES **
01/02/2012 al 31/01/2013	\$ 2.457.250,79	\$ 1.291.801,31
01/02/2013 al 31/01/2014	\$ 2.074.037,18	\$ 599.672,59
TOTAL	\$ 4.531.287,97	\$ 1.891.473,90

** Fuente: El cálculo de intereses se realizó utilizando el aplicativo del Consejo de la Magistratura de la CABA, teniendo en consideración la tasa activa del Banco de la Ciudad de Buenos Aires para el descuento de documentos a treinta (30) días, que fue aplicada sobre los montos de deuda que surgen de la Actas Acuerdo suscriptas con las concesionarias.

La situación señalada tiene su origen en la falta de precisión de la Cláusula Novena (séptimo párrafo) de los contratos de concesión.

El mencionado párrafo, referido a la forma de pago del canon establece: “... *el último mes del año de concesión y para el caso que el quince por ciento (15%) de la facturación anual neta del concesionario superase la suma de pesos tres millones trescientos treinta mil (\$ 3.330.000.-), éste deberá proceder a completar el canon, abonando la diferencia...*”.

Como puede apreciarse, la Cláusula Novena del contrato no establece la fecha en que operará el vencimiento del excedente del canon mínimo.

El 20 de enero de 2015 se firman sendas Actas Acuerdo mediante las cuales las concesionarias Publicidad Sarmiento S.A. y PC Publicidad S.A. reconocen una deuda por el canon excedente correspondiente a los períodos 01/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014 por PESOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS VEINTICINCO CON CINCO CENTAVOS (\$ 6.260.725,05) y PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 4.531.287,97) respectivamente. En el párrafo catorce (14) del apartado Antecedentes de la Actas se incluye lo siguiente: “...*La concesionaria reconoce y acepta la deuda reclamada, más expresa que la misma deriva de una obligación cuyo vencimiento no es automático, sino que se devenga a partir de la intimación o interpelación formal cursada a esos específicos efectos, lo cual acontece en este acto, por lo que no resulta procedente aplicar al monto en cuestión los intereses moratorios por los períodos anteriores a esa fecha...*”.

La firma de las Actas por parte del Sr. Ministro de Ambiente y Espacio Público implica el reconocimiento y aceptación de lo expresado por la concesionaria.

4. No se encuentra acreditado en el expediente de Publicidad Sarmiento S.A. ni en el Acta Acuerdo de PC Publicidad S.A. los motivos que justifiquen el otorgamiento de un plan de facilidades de pago en veinticuatro (24) cuotas para que las concesionarias regularicen el canon excedente que adeudaban por los períodos 01/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014, por un total de pesos seis millones doscientos sesenta mil setecientos veinticinco con cinco centavos (\$ 6.260.725,05) y pesos cuatro millones quinientos treinta y un mil doscientos ochenta y siete con noventa y siete centavos (\$ 4.531.287,97) respectivamente.

Los concesionarios obtienen sus ingresos a partir de la venta de publicidad de cada elemento de mobiliario urbano que así lo permita. De tales ingresos deben abonarle al GCBA el quince por ciento (15%) en concepto de canon. Vale decir entonces que los concesionarios facturaron regularmente a sus clientes los servicios prestados a lo largo de los períodos 01/02/2012 al 31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014. Por otra parte, el contrato prevé que el excedente del canon mínimo debe ser abonado al finalizar cada año de concesión.

Sin embargo, para los mencionados períodos se otorgaron sendos planes de facilidades de pago cuya primera cuota debía cancelarse del 1 al 10 de febrero de 2015 sin explicitar las razones de tal decisión.

5. Los pagos realizados por las concesionarias Publicidad Sarmiento S.A. y PC Publicidad S.A. para la cancelación de sus respectivos planes de facilidades no fueron efectuados conforme la metodología prevista en las Actas Acuerdo del 20 de enero de 2015.

En el apartado Antecedentes - párrafo quince – de las Actas se especifica que: *“...La concesionaria abonará un interés sobre saldos según se describe en la cláusula segunda del presente instrumento...”*.

La mencionada Cláusula Segunda señala. *“...la suma total adeudada será abonada en veinticuatro (24) cuotas mensuales y consecutivas...”*. Nótese que no dice iguales.

Lo mencionado implica que el sistema de financiación convenido por las partes es el conocido como Sistema Alemán que implica que la parte de capital que compone cada una de las cuotas será constante, mientras que los intereses y por consiguiente el monto total de la cuota a pagar será decreciente.

Sin embargo, las concesionarias abonaron dichos planes en veinticuatro (24) cuotas mensuales, iguales y consecutivas.

6. Para la determinación del canon excedente de las concesionarias Publicidad Sarmiento S.A. y PC Publicidad S.A. correspondiente a los períodos 1/02/2012 al



31/01/2013 y 01/02/2013 al 31/01/2014 se detrajeron conceptos no expresamente previstos en el contrato.

En el Anexo I de las Actas Acuerdo del 20 de enero de 2015 se exponen los cálculos realizados para la determinación de la deuda del canon excedente de los concesionarios. Allí se advierte que para la determinación de la facturación neta sobre la cual se calcula el canon del quince por ciento (15%), se detrajeron de la facturación informada por los concesionarios los siguientes conceptos:

Concepto / Período	Publicidad Sarmiento S.A.		PC Publicidad S.A.	
	01/02/2012 al 31/01/2013	01/02/2012 al 31/01/2013	01/02/2012 al 31/01/2013	01/02/2012 al 31/01/2013
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.568.492,00	2.040.287,00	1.652.713,62	921.235,69
Tasa publicitaria	217.107,00	255.441,00	171.200,00	198.592,00
Subtotal Período	1.785.599,00	2.295.728,00	1.823.913,62	1.119.827,69
TOTAL	\$ 4.081.327,00		\$ 2.943.741,31	

Fuente: Anexo I de las Actas Acuerdo suscriptas con las concesionarias el 20 de enero de 2015, donde los montos del cuadro que antecede se detraen del Neto Gravado.

La Cláusula Novena primer párrafo de los contratos señala: “...*El Concesionario se obliga a abonar al Concedente el quince por ciento (15%) de la facturación anual derivada de la explotación comercial de los elementos que se encuentran habilitados a tales fines...*”.

A su vez en la Cláusula Novena séptimo párrafo se indica: “...En el último mes del año de concesión y para el caso de que el quince por ciento (15%) de la facturación anual neta del concesionario superase la suma de tres millones trescientos treinta mil (\$ 3.330.000.-), éste deberá proceder a completar el canon abonando la diferencia...”.

Más allá de las referencias apuntadas, el contrato no define que debe entenderse por facturación neta.

7. Excesivos plazos de tramitación que no se encuentran debidamente fundados en las actuaciones a las que se tuvo acceso.

Al respecto se señala que la Ley N° 468 del año 2000, modificada parcialmente por la Ley N° 1083 del año 2003, aprobó el llamado a Licitación Pública.

El 2 de marzo de 2009, mediante Decreto N° 989/06, se aprobó y adjudicó la Licitación, suscribiéndose los respectivos contratos el 17 de marzo de 2009.

El 23 de noviembre de 2011, mediante Resolución N° 1350-MAYEPGC-2011 se fijó como fecha de inicio de ejecución contractual el 1 de febrero de 2012.

18. LA ALAMEDA (Legajo N° 905)

1. Falta de acreditación en el expediente EX-2015-25474869-MGEYA-DGCOC de la imposibilidad material de adjudicar la Licitación Pública (Expediente EX-14117697-/MGEYA-/DGCONC), mencionada en las Sucesivas Actas de Tenencia Provisoria.

Finalizado el 2 de marzo de 2015 el plazo de la Concesión que le fue otorgada a la firma Interservice Servicios Empresarios S.A., mediante la Resolución del Ministerio de Desarrollo Económico N° 005/MDEGC/10, se le otorgan sucesivas prórrogas de plazo mediante la figura de Actas de Tenencia Provisoria de fechas: 23 de junio de 2015, 3 de febrero de 2016, 20 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2017. La última de las indicadas establece como fecha de vencimiento del plazo de tenencia el 30 de junio de 2017. En todas ellas se hace mención, en la CLAUSULA PRIMERA (ANTECEDENTES), a la imposibilidad material de adjudicar la Licitación Pública referida, sin acompañar en el expediente prueba documental que así lo acredite⁴⁷.

2. Falta de acreditación en el expediente, indicado en el punto anterior, de la realización del control de la ejecución y finalización de las obras que la DGCONC debía efectuar conjuntamente con las áreas técnicas del Ministerio de Desarrollo Urbano.
3. No consta en el expediente la presentación mensual por parte del ccesionario de: a) declaración jurada de ingresos certificada por Contador Público, b) copia de la declaración jurada del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y c) copia de la declaración jurada del Impuesto al Valor Agregado.

El contrato el 2 de marzo de 2010 establece en su CLAUSULA SEXTA – CANON: La concesionaria deberá abonar de canon la suma de PESOS ONCE MIL (\$ 11.000.-). Dicho importe será incrementado en un diez por ciento (10%) anual en forma acumulativa desde el momento de la toma de tenencia del predio. Sin perjuicio del referido valor y del ajuste anual del mismo, en ningún caso el canon mensual podrá ser inferior al cinco por

⁴⁷ En su descargo el auditado manifiesta que: "...En las actuaciones correspondientes a la licitación pública EX - 2015-14117697-MGEYA-DGCONC (cuyas copias fueron entregadas a la auditoría mediante NO-2018-25699932-DGABC) se pueden encontrar todas las tramitaciones llevadas a cabo hasta la adjudicación de la misma en fecha 14.07.2017 mediante DI-2017-93-DGABC. Se destaca que, luego de la intervención de diversas áreas, mediante Resolución N° RESOL-2017-9-MMIYTGC de fecha 06.01.2017 se procedió a aprobar los pliegos y efectuar el llamado a licitación, por lo que el proceso de selección de la licitación pública, hasta la adjudicación duró 7 meses...".

ciento (5%) de la recaudación mensual bruta del concesionario, quien a los fines de su determinación, deberá presentar ante la Dirección General de Concesiones del uno (1) al cinco (5) de cada mes, la documentación mencionada.

El 17 de diciembre de 2014 se suscribe una Addenda por la cual se establece como nuevo valor del canon la suma fija de PESOS VEINTICINCO MIL (\$ 25.000.-) a partir del mes de noviembre de 2014 y hasta la finalización del plazo de concesión (2 de marzo de 2015).

Es decir, que la referida Cláusula Sexta del contrato resultó vigente en el período comprendido entre los meses de marzo de 2010 a octubre de 2014, período durante el cual la concesionaria abonó el canon teniendo en consideración el monto base con más el ajuste del diez por ciento (10%) anual acumulativo.

A su vez, no constan en el expediente reclamos realizados por la DGCONC a fin de regularizar el incumplimiento y asegurar la corrección del monto del canon cobrado.

19. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PLAZA EMILIO MITRE (Legajo N° 946)

1. Falta de redeterminación oportuna del canon, de conformidad con lo previsto en el contrato.

Mediante Disposición N° DI-2015-108-DGCONC se resolvió mantener el canon en la suma de PESOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE (\$ 32.929.-) hasta el mes de diciembre 2015 inclusive, debiendo procederse a su ajuste a partir del 1 de enero de 2016.

Sin embargo, conforme los listados de recaudación remitidos por la DGCONC, la concesionaria continuó abonando el mismo canon durante los meses enero de 2016 a septiembre de 2016 y recién se procedió a su redeterminación, mediante la Disposición N° DI-2016-82-DGCOC que fijó el nuevo canon en la suma de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000.-), a partir del mes de octubre de 2016.-

2. No constan en el expediente los cálculos realizados a los fines de la redeterminación del canon, los que debían efectuarse sobre la base de la variación de las tarifas fijadas por el concesionario.

El monto de canon original fue establecido en la suma de PESOS VEINTIÚN MIL (\$ 21.000.-) conforme Resolución Conjunta N°552/MDEGC-MDU/09. Luego, según se desprende de los considerandos de la Disposición N° N° DI-2015-108-DGCONC, se produjo su redeterminación a la suma de PESOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE (\$ 32.929.-). Posteriormente se produjo una nueva redeterminación mediante Disposición N° DI-2016-82-DGCOC que lo elevó a la suma de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000.-) mensuales a partir del mes de octubre de 2016.

3. Falta de integridad del expediente N° EX-2015-29312949-MGEYA-DGCONC

No se encuentran incorporados al expediente los siguientes actos administrativos: a) Resolución Conjunta N° 16/SSIYOP-DGCONC/08, mediante la cual se convoca a Licitación Pública para la Construcción, Explotación y Mantenimiento de la Playa de Estacionamiento bajo la Plaza Emilio Mitre, b) Resolución Conjunta N° 71/MDEGC-MDUGC/09, mediante la cual se designa a los integrantes de la Comisión de Evaluación de la Licitación, c) Actas emitidas por la Comisión de Preadjudicación de fechas 23 de abril de 2008 y 12 de junio de 2009, d) Resolución Conjunta N° 308/MDEGC-MEDUGC/09, mediante la cual se preselecciona a la firma CRIBA S.A. y e) Acta de Recepción Provisoria de Obras de fecha 8 de noviembre de 2011.

Lo señalado contraría el principio según el cual la totalidad de las actuaciones vinculadas a un mismo asunto deben tramitar por un único expediente, de modo tal de facilitar su comprensión y resolución.

20. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-16 (Legajo N° 951)

1. El acto de apertura de las ofertas se llevó a cabo ante Escribana Pública. En el Acta notarial se indica que se presentaron 2 oferentes: Mejoramiento Hospitalario S.A. Aldiyaiv S.A. UTE (en adelante “la UTE”) y Playas Subterráneas SA (en adelante “el concesionario”).

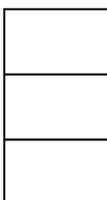
Obran en el expediente DOS (2) Actas Con fecha 27 y 30 de marzo de 2009 en las cuales se presentan la firma Plaza Intendente Alvear SA en la primera y la firma “Maillard y otros” en la segunda, para tomar vista de las ofertas de “el concesionario” y de “la UTE”. En ambas actas se indica que: “...se concede en virtud de lo establecido en los Artículos 36 del Pliego de Bases y Condiciones Generales y 28 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares...”.

Sin embargo, el artículo 36 del Pliego de Bases y Condiciones Generales expresa: “...Vista de las presentaciones. Durante los cinco (5) días posteriores al acto de apertura, las ofertas serán exhibidas en sede del organismo licitante, a los fines de que todos los **oferentes** puedan examinarlas y aportar las observaciones al acto de apertura y formular las eventuales impugnaciones a las ofertas que estimen pertinentes...”.

Una redacción similar tiene el artículo 28 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares mencionado en las Actas.

Estos artículos indican que **sólo los oferentes** pueden tomar vista del resto de las ofertas⁴⁸.

⁴⁸ En su descargo el auditado manifiesta que: “...Si bien es correcta la observación en relación a lo establecido en los Artículos 36 del Pliego de Bases y Condiciones Generales y 28 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, es dable señalar que la Dirección General Técnica Administrativa y Legal del entonces Ministerio de Desarrollo Económico mediante Informe N° 145-ACyC-DGTAL-MDE-2008 (obrante a fojas 149 a 151 del IF-2016-22398281-DGCONC) señala en el punto 12 que: ...el régimen establecido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la Ley N° 2095 de Compras y Contrataciones, y su Decreto



2. No obra en el expediente N° EE-2016-22334714-MGEYA-DGCONC que nos fue proporcionado por la DGCONC la documentación correspondiente a las ofertas presentadas.

3. Ausencia de documentación respaldatoria que avale la ampliación del plazo de concesión por 94 días. Mediante la Resolución Conjunta N° 092-MDEGC-MJGGC/13 del 4 de febrero de 2013 se prorrogó por 94 días, sin pago de canon, las concesiones de las CINCO (5) playas de estacionamiento de Playas Subterráneas S.A. dando curso favorable a un reclamo del concesionario. Entre los considerandos de la mencionada Resolución Conjunta se señala: *“...Que fundamenta su reclamo en las consecuencias que le habrían generado ciertas decisiones tomadas por el propio Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, como en su caso por el Gobierno Nacional, realizando eventos como la organización y competición del TC2000 en el circuito callejero de la Ciudad de Buenos Aires o los festejos del Bicentenario... y por la implementación de nuevos feriados fijos y móviles que habrían provocado la consecuente pérdida de ingresos...”*

Que respecto del cálculo y la forma en que se hará efectivo el reconocimiento pretendido por la concesionaria se ha expedido el área técnica mediante Informe Económico en el que se analizan las pérdidas originadas por la institución de días feriados y días inhábiles, la determinación de las pérdidas de ingresos por eventos que limitaron el acceso a los estacionamientos...”

Sin embargo, en el expediente N° EE-2016-22334714-MGEYA-DGCONC no consta el reclamo del concesionario ni el Informe Económico mencionado en los considerandos.

Cabe señalar que los feriados establecidos por el Poder Ejecutivo Nacional en uso de sus facultades afectan a toda la actividad económica del país (cese de actividades de comercios e industrias o pago de adicionales por día feriado a su personal). Del mismo modo, los eventos realizados (Bicentenario y TC2000), afectaron a otros estacionamientos y comercios de la zona.

4. No obra en el expediente el convenio de fecha 22 de marzo de 2012 mencionado en los considerandos de la Disposición N° DI-2015-21-DGCONC, por el cual se otorgó una prórroga de cincuenta y dos con cincuenta y siete (52,57) meses del plazo de concesión. Tal como se describe en el Capítulo Limitaciones al Alcance del presente informe, el equipo auditor no tuvo acceso al convenio indicado. Tampoco consta en el expediente un informe técnico que dé cuenta de los cálculos realizados para la determinación del plazo de prórroga.

Reglamentario N° 754-GCABA-2008 no establece ninguna norma reguladora de las vistas en los expedientes licitatorios, por lo cual a ese respecto deberá estarse a lo dispuesto en el régimen general de vistas de expedientes en la Ciudad de Buenos Aires contenido en las normas del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1510-GCABA-97...”



5. Ausencia en el expediente de los actos administrativos que dispusieron incrementos de canon.

Según surge del listado de recaudación el canon fue de PESOS QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 509.734,36) a partir del mes de marzo de 2016 y de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS UNO CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS (\$ 552.201,52) a partir del mes de septiembre de 2016, sin que consten en el expediente los actos administrativos que así lo dispusieron.

21. CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO (Legajo N° 968)

1. Defecto en la constitución de la Garantía de Contrato.

El artículo 34 del PBCP establece que el concesionario deberá acreditar la contratación de un seguro a satisfacción del concedente por el monto total del canon ofertado y aceptado durante el período que dure la concesión. De ello resulta que la garantía debía ascender a la suma de PESOS UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON SESENTA CENTAVOS (\$ 1.160.889,60). Sin embargo, la póliza presentada asciende a pesos ciento cincuenta y seis mil (\$ 156.000.-), por lo que no se encontraba cumplido este requisito para proceder a la firma de la contrata.

2. No consta en el expediente el seguro de caución requerido por el inciso e) del artículo 54 del PBCP y la cláusula novena de la contrata, a fin de afrontar el pago de las indemnizaciones emergentes que se originen con motivo del cumplimiento del plazo de concesión y/o en su caso su prórroga si la hubiere, o su caducidad y/o el abandono y/o la renuncia a la explotación comercial.

22. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-06 (Legajo N° 993)

1. Ausencia de información sobre los montos de los aportes destinados por la permisionaria CIUCOR S.A a la Fundación Pastoral Universitaria San Lucas.

La cláusula cuarta del Permiso de Uso Precario y Oneroso del 28 de abril de 2011 establece la obligación de la permisionaria de presentar ante la DGCONC antes del día 15 del mes siguiente, los comprobantes de los depósitos efectuados a la Fundación, correspondientes al 50% de las ganancias netas obtenidas en cada período mensual. Sin embargo, no constan en el expediente copia de las boletas de depósito ni reclamo efectuado para su presentación por parte de la DGCONC, lo que impide conocer los montos de estos aportes.

2. Indicios de vinculación entre las firmas CAMINO DEL NORTE S.A. (anterior permisionaria) y CIUCOR S.A. (siguiente permisionaria).

Como se indicó en el Capítulo Aclaraciones Previas, la Cdra. Patricia Cristina Corti, DNI N° 14.011.331, es designada el 20 de febrero de 1994 síndica suplente de CIUCOR S.A.; sociedad conformada en un 70% por DAKOTA S.A.C.I.I. y A. y en un 30% a A. PE. S.A.

El 9 de febrero de 2011 la Cdra. Corti, en su carácter de apoderada de la firma CAMINO DEL NORTE S.A., suscribe el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso por el plazo comprendido entre 1 de noviembre de 2010 y el 30 de abril de 2011.

La Cdra. Corti, actuando como apoderada de CAMINO DEL NORTE S.A., hace entrega de la playa de estacionamiento el 2 de mayo de 2011 a la DGCONC, quien en el mismo acto se la entrega a CIUCOR S.A.

El 3 de agosto de 2011 la mencionada Cdra. Corti emite una certificación contable a favor de CIUCOR S.A. en la que erróneamente menciona a CAMINO DEL NORTE S.A.

El 24 de mayo de 2016 la Cdra. Corti suscribe, esta vez en su carácter de vicepresidenta a cargo de la presidencia de CIUCOR S.A., un Acta de Tenencia por un plazo de DOCE (12) meses con el GCBA.

Lo descripto implica la existencia de indicios de una vinculación entre ambas sociedades, permisionarias del mismo espacio público concesionado, que podría indicar que el Poder Ejecutivo excedió las facultades previstas en el inciso 23 del artículo 104 de la Constitución de la CABA, que establece que toda concesión o permiso por un plazo mayor de CINCO (5) años debe tener el acuerdo de la Legislatura.

3. Falta de acciones o resolución en el expediente por parte de la DGCONC ante falencias e incumplimientos contractuales detectados en la playa de estacionamiento.

Como señalamos en el capítulo Aclaraciones Previas, obran en el expediente distintos reclamos a saber:

- a. Durante los años 2013 y 2014 el Ente Único Regulador de los Servicios Públicos de la CABA efectuó distintas presentaciones ante la DGCONC en las que da cuenta del deterioro edilicio que presenta la playa de estacionamiento y que puede afectar la seguridad de los usuarios que transitan por la misma. Si bien en algunos casos se da traslado de las observaciones formuladas por el Ente a la permisionaria, quien formula descargo manifestando su oposición, no consta en el expediente sanción impuesta por la DGCONC ni resolución de la controversia planteada.

Por otra parte, el 4 de abril de 2016 personal de la DGCONC realiza una inspección informando que el estado de conservación y mantenimiento del predio es regular.

No obstante, lo señalado el 24 de mayo de 2016 se le otorgó a la permisionaria un nuevo plazo de tenencia por DOCE (12) meses.

- b. De la inspección realizada por personal de la DGCONC el 9 de febrero de 2014 surge que la permisionaria tiene alquilado un sector del estacionamiento a una concesionaria y este se encuentra cerrado al público. Ello incumple la CLAUSULA OCTAVA (CESION – RESPONSABILIDAD DE LA PERMISIONARIA) que establece: “...*CIUCOR S.A. no podrá ceder ni transferir en todo o en parte a título gratuito u oneroso el permiso otorgado por el presente Convenio...*”. Tampoco en este caso surgen del expediente constancias que den cuenta de las acciones tomadas por la DGCONC en su consecuencia.
- c. En la visita realizada por el equipo auditor, como parte de las tareas de cierre del trabajo de campo el 13 de noviembre de 2018, se constató que la playa se encontraba en muy malas condiciones: presencia de abundantes charcos de agua en las escaleras de acceso peatonal y en distintos sectores de la playa, mala iluminación, en el primer subsuelo un sector se encuentra separado de la obra de la plaza por una pared improvisada de chapadur en bloques, y escalones en mal estado en los accesos peatonales (perfiles flojos y carcomidos).

De la inspección ocular realizada, surge que la playa no se encontraba en condiciones adecuadas para su funcionamiento.

4. Falta de redeterminación oportuna del canon, de conformidad con lo previsto en el contrato.

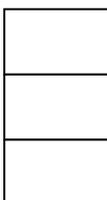
La CLAUSULA TERCERA del Permiso de Uso Precario y Oneroso fijó el canon en la suma de PESOS NOVENTA MIL (\$ 90.000) a partir del mes mayo de 2011, a la vez que dispuso: “...*el canon podrá incrementarse en la proporción que lo hagan las tarifas que se perciban en la playa de estacionamiento. La permisionaria podrá aumentar libremente sus tarifas, informando al GCBA tal incremento...*”.

En fechas: 2 de septiembre de 2012, 2 de septiembre de 2013 y 3 de noviembre de 2014, la permisionaria CIUCOR S.A. presentó notas informando los nuevos valores que se aplicarán en la playa de estacionamiento a partir de cada una de esas fechas.

No obstante, recién el 26 de enero de 2015 se suscribe un Acta Acuerdo mediante la cual se fija un nuevo valor de canon en la suma de PESOS DOSCIENTOS DIEZ MIL (\$ 210.000-) a partir del mes de enero de 2015.-

La falta del ejercicio oportuno de la facultad conferida por el contrato causa perjuicio económico a la Ciudad.

5. Ausencia en el expediente Ex-2015-32395828-MGEYA-DGCONC de la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos el 6 de octubre de 2010.-



Antes del otorgamiento del Permiso de Uso Precario y Oneroso a la firma CIUCOR S.A. del 28 de abril de 2011, la DGCONC requirió tasación del Banco de Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, la mencionada tasación no se encuentra incorporada al expediente indicado. Posteriormente a requerimiento del equipo auditor, nos fue remitida. Lo señalado implica la falta de integridad del expediente por el cual tramita el Permiso de Uso⁴⁹.

23. INSPECCION TECNICA VEHICULAR (Legajo N° 1047)

1. El Expediente N° EX-2017-19170711-MGEYA-DGABC referido a la concesionaria SGS ARGENTINA S.A. (Legajo N° 1047), puesto a disposición del equipo auditor se encuentra incompleto.

El expediente indicado que nos fuera remitido por la DGCONC sólo contiene documentación referida al proceso licitatorio, faltando los siguientes elementos⁵⁰:

- a) Copia de la Resolución N° 212/MJGGC/12 (que no se encuentra publicada), mediante la cual se conformó la Comisión Evaluadora Especial, encargada de emitir el Dictamen de Evaluación de Ofertas.
- b) Acta de Preselección de Ofertas de la Comisión Evaluadora Especial de fecha 7 de marzo de 2012, mediante la cual se analizó el Sobre N° 1, perteneciente a la firma SGS ARGENTINA S.A. (única oferta presentada), concluyendo que el oferente ha cumplido con los requisitos establecidos en los Pliegos y recomendando el dictado del acto administrativo que disponga la apertura del Sobre N° 2.
- c) Copia de la Resolución N° 269/MJGGC/12, que aprobó el Acta mencionada en el apartado anterior y fijó la fecha de apertura del Sobre N° 2.
- d) Acta de Apertura N°1/2012, mediante la que se procedió a la apertura del Sobre N°2.
- e) Acta de Evaluación del Sobre N° 2 de fecha 17 de abril de 2012 de la Comisión Evaluadora Especial, concluyendo que el oferente ha cumplido con los requisitos establecidos en los Pliegos y que el canon ofertado del quince por ciento (15%) de la recaudación bruta mensual se encuentra dentro de los parámetros exigidos por los mismos.

⁴⁹ En su descargo el auditado manifiesta que: "...la tasación practicada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para el otorgamiento del Permiso se encuentra incorporada a fojas 2 a 7 del Informe N° 35291801-DGCONC-2015...".

⁵⁰ En su descargo el organismo auditado informa que la documentación faltante se encuentra agregada en el Expediente Electrónico N° 2017-19799428-MGEYA-DGABC. Dicho expediente no le fue entregado al equipo auditor en oportunidad de la ejecución de las tareas de la auditoría.

- f) Documentación que avale la determinación del canon mensual a abonar por el concesionario.

VI. RECOMENDACIONES

DE CARÁCTER GENERAL

Las recomendaciones que seguidamente se detallan guardan relación numérica con las observaciones formuladas en el Capítulo V para este apartado:

1. Dar estricto cumplimiento a las normas constitucionales de la CABA (artículo 104 inciso 23 y artículo 82 inciso 9), referidas a la extensión de los plazos para el otorgamiento de concesiones (hasta 5 años podrán ser otorgadas por el Poder Ejecutivo, más de 5 años deberán ser otorgadas por el Poder Legislativo). (Asimismo, esta recomendación se aplica a las Observación de Carácter Particular 22.2).
2. Prever, en todos los casos, mecanismos tendientes a mantener actualizado el valor del canon tales como, por ejemplo, aquellos que vinculen la evolución del canon a la evolución de las variables más representativas de la actividad desarrollada en cada concesión. [Asimismo, esta recomendación se aplica a las Observaciones de Carácter Particular: 2.3; 4.1; 4.3; (5 y 6).2; (5 y 6).3); 7.1; 10.2; 14.5 (Legajo N° 790)].
3. Realizar el seguimiento y control de las habilitaciones pertinentes, acreditando su evolución y otorgamiento en el expediente administrativo de la concesión y coordinando acciones con la Dirección General de Habilitaciones y Permisos.
4. Impulsar las acciones necesarias a fin de dar cumplimiento a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449).
5. Asegurar el correcto ordenamiento temporal de los expedientes administrativos, el agrupamiento de todas las actuaciones que traten sobre un mismo asunto en único expediente y su integridad. [Asimismo, esta recomendación se aplica a las Observaciones de carácter particular: 14.1; (15 - 16 y 17).2 y 19.3].
6. Incrementar los controles, reclamos y en su caso sanciones a los concesionarios frente a incumplimientos referidos a cuestiones de seguridad, destino, orden e higiene de los predios concesionados.

DE CARÁCTER TRIBUTARIO

1. Exigir y acreditar en el expediente, en todos los casos, el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los concesionarios. (Observaciones 1 a 3 de este apartado).

DE CARÁCTER PARTICULAR

Las recomendaciones que se seguidamente se detallan, se aplican a las observaciones de carácter particular que en cada caso se indican al final de cada recomendación:

1. Asegurar, que los convenios, actas acuerdo y actos administrativos que se dicten cuenten con la totalidad de la documentación de respaldo, informes técnicos y demás actos preparatorios que los respalden, incorporando copia de todo ello (incluidos los actos administrativos), en los respectivos expedientes [1.1; 1.3; 1.4; 2.1; 11.3; 11.4; 12.1; 12.4; 14.2; 13.1; 13.2; 14.2 (Legajo N°1153); 18.1; 19.2; 20.2; 20.3; 20.4; 20.5; 21.2; 22.1; 22.5 y 23.].
2. Fijar el canon inicial requiriendo la tasación del BCBA y asegurar, que toda modificación de canon cuente con un acto administrativo que la sustente. (8.1 y 10.4.).
3. Asegurar, que los convenios y actos administrativos que se dicten ad referéndum de su aprobación por una instancia superior sean aprobados o rechazados por aquella. (2.2; 7.2 y 8.2).
4. Ante demoras e incumplimientos del pago del canon total o parcial, realizar reclamos y gestiones de cobro en sede administrativa, incluyendo los intereses respectivos, hasta su agotamiento y derivando luego la prosecución del reclamo a la Procuración General. Asimismo, cuando se otorguen planes de financiación para la regularización de deudas por canon, incluir los intereses por financiación pertinentes. [1.2; 3.1; (5 y 6).6; 8.3; 12.2; 12.3; 13.3 y 14.3].
5. Mejorar los controles sobre las pólizas de seguros presentadas por los concesionarios. (3.2 y 21.1).
6. Mejorar el seguimiento de la marcha de las concesiones a fin de planificar acciones oportunas ante la finalización del plazo de concesión y otros eventos relevantes. [4.2; (5 y 6).1; 10.1 y 11.1].
7. Garantizar el seguimiento y control del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales a cargo de los concesionarios, impulsando, en tiempo oportuno, las acciones que correspondan frente a los incumplimientos detectados. (4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 8.4; 8.5; 10.3; 11.2; 13.4; 18.2; 18.3 y 22.3).

8. Garantizar la finalización de los reclamos de los concesionarios cuando se reconozcan mayores costos derivados del cambio de las prestaciones originales. (5 y 6).4.
9. Realizar análisis, en forma periódica, tendientes a determinar el mantenimiento del equilibrio económico financiero de las prestatarias del servicio de control del estacionamiento en la CABA. (5 y 6).5.
10. Poner a disposición de los organismos de control la totalidad de la documentación que estos le requieran en tiempo oportuno. (15 – 16 y 17).1.
11. Asegurar la fecha a partir de la cual deben comenzar a contarse los plazos contractuales. (9.1 y 9.2).
12. Mejorar los controles tendientes a evitar la falta oportuna de la intimación del pago del canon, el otorgamiento de planes de facilidades de pago no justificados en el expediente y su método de cálculo y, la detracción de conceptos no expresamente convenidos para la determinación del canon a pagar por parte de las concesionarias. [(15 – 16 y 17).3 a 6].
13. Impulsar acciones tendientes a disminuir el plazo de tramitación de licitaciones de concesiones. [14.4 (Legajo N°790), 14.1 (Legajo N°1153) y (15 – 16 y 17).7].
14. Dar cumplimiento a las redeterminaciones de canon en forma oportuna, de acuerdo con las previsiones contractuales. (19.1 y 22.4).
15. Dar cumplimiento a las disposiciones de los pliegos durante el desarrollo del proceso licitatorio, en particular aquellas que regulan el otorgamiento de vista de las actuaciones a los oferentes. (20.1).

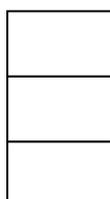
VII. CONCLUSIÓN

El otorgamiento de las concesiones y permisos analizados en el presente informe presentó las debilidades y falencias que se exponen detalladamente en el Capítulo V. Observaciones, principalmente referidas a la falta de planificación de actividades, fallas administrativas, debilidades de control interno e incumplimientos a la normativa vigente que, en algunos casos, derivaron en perjuicios económicos para la Ciudad.

En base a las tareas desarrolladas y la evidencia obtenida, podemos afirmar que la gestión de estas concesiones y/o permisos a lo largo del tiempo resultó inadecuada en términos de eficacia, eficiencia y economía.

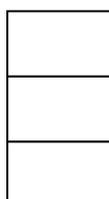
ANEXO I
Anexo Normativo

NORMA	SINTESIS	FECHA
Ley N°325	Normas de auditoría externa de la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.	28 de diciembre de 1999
Ley N° 5498	Se otorgó a la "Asociación Civil sin Fines de Lucro Golf Club José Jurado" el permiso de Uso y explotación con carácter oneroso e intransferible por el término de VEINTE (20) años, del predio que actualmente ocupa en el denominado Parque Las Victorias.	3 de diciembre de 2015
Ley N° 4003	Se introdujeron modificaciones al Código de Tránsito y transporte de la CABA, referidas al servicio de grúas y al estacionamiento.	10 de noviembre de 2011
Ley N° 4482	Se prorrogó el plazo establecido en la Cláusula Transitoria I de la Ley N° 4003 hasta el 30 de junio de 2013.	20 de diciembre de 2012
Ley N° 4621	Se prorrogó el plazo establecido en la Cláusula Transitoria I de la Ley N° 4003 hasta el 31 de diciembre de 2013.	4 de julio de 2013
Ley N° 4888	En su artículo 8° dispuso la aprobación de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Especificaciones Técnicas para la Licitación Pública Nacional para otorgar bajo el régimen jurídico de concesión de servicio público, la prestación de los servicios relacionados con el Sistema de Estacionamiento Regulado en la CABA.	El 5 de diciembre de 2013
Ley N° 5126	Se introdujeron modificaciones a los pliegos aprobados mediante la Ley N° 4888,	El 30 de octubre de 2014
Ley N° 5728	Aprueba nuevos Pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Especificaciones Técnicas, derogando los que fueron aprobados por la Ley N° 4888.	16 de enero de 2017



Ley N° 468	Modificada parcialmente por la Ley N° 1083 del año 2003, se aprobó el llamado a licitación pública, por parte del Poder Ejecutivo, para la Fabricación, la Instalación, el Mantenimiento y la Conservación de los Elementos del Mobiliario Urbano a emplazar en la vía pública.	Año 2000
Ley N° 1083	Modifica parcialmente la ley N 468.	Año 2003
Ley N° 469	Autorizó la construcción y aprobó el llamado a Licitación Pública para la construcción y concesión por el término de VEINTE (20) años de TRECE (13) playas de estacionamiento subterráneo ubicadas debajo de distintas plazas de la Ciudad.	4 de agosto de 2000
Ley N° 210	Ente único regulador de servicios públicos.	29 de junio de 1999
Ley N° 5.539	Se autoriza al Poder Ejecutivo a realizar el llamado a Licitación Pública bajo el régimen de Concesión de Obra Pública, para el diseño, construcción, mantenimiento, administración y explotación del centro cultural, gastronómico y playa de estacionamiento "Plaza Dr. Bernardo A. Houssay", a llevarse a cabo en los dos (2) pisos bajo-rasantes del predio delimitado por la Avenida Córdoba y las calles Junín, Paraguay y Presidente José E. Uriburu.	El 19 de mayo de 2016
Ley N° 2.095	Ley de compras y contrataciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	21 de septiembre de 2006
Decreto N° 720/2006	Establece un mecanismo de adecuación provisoria de contratos de Obra Pública - Variación - Redeterminación de precios - Contratos de locación de Servicios públicos y servicios.	13 de Junio de 2006
Decreto N° 142/2009	Aprueba y adjudica la licitación	2 de marzo de 2009
Decreto N° 675/GCBA/16	Crea la Dirección General de Administración de Bienes y Concesiones, que absorbe las funciones de la ex Dirección General de Concesiones.	28 de diciembre de 2016

Decreto N° 2984/1990	Aprueba los Pliegos de Bases y Condiciones y llama a Licitación Pública para la ejecución por el régimen de Concesión de la "Ampliación y Reacondicionamiento del Centro Cultural Recoleta".	29 de junio de 1990
Decreto N° 6091/1990	Adjudica la Licitación de la Concesión a la firma Alto Palermo S.A.	01 de enero de 1990
Decreto N° 867/10	Se Prorrogó por el plazo máximo de CINCO (5) años el contrato de concesión suscripto entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y la firma Emprendimiento Recoleta S.A.	25 de noviembre de 2010
Decreto N° 975/GCBA/2008	Demolición de obras- Construcciones emplazadas en el veredon de la costanera norte. Av. Rafael Obligado 6.600-7010-7120-7250- Denominación comercial Solanas-Look-Hereford- A los amigos- Proyecto nueva autopista- Obra N°26- Av., Costanera Norte-Ausa.	05 de agosto de 2008
Decreto N° 167/2013	Ratifica el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 13 de noviembre de 2012, en Avenida Costanera Norte Rafael Obligado N° 2222 de la CABA a la firma Punta Carrasco S.A.	09 de mayo de 2013
Decreto Municipal N° 4992	Adjudica la concesión del servicio público de control y sanción del estacionamiento indebido de vehículos en el micro y macro centro a las Empresas BRD S.A. y Dakota S.A.	1° de octubre de 1990.
Decreto N° 996/GCABA/2007	Acta Acuerdo	19 de julio de 2007
el Decreto N° 786/GCABA/98	Declara extinguida la concesión y el permiso de uso y explotación del predio por incumplimiento de las obligaciones que tenía a su cargo COCONOR S.A. UTE	29 de abril de 1998
Decreto N° 225/GCABA/97.	Comisión de Verificación del Estado de Ocupación de los Bienes del Dominio Público	27 de febrero de 1997
Decreto N° 453/GCBA/13	Ratifica el Convenio	01 de noviembre de 2013



Decreto N° 1540/1989	Adjudicó la licencia de Canal 13 de televisión a la firma ARTE RADIOTELEVISIO ARGENTINO S.A.	28 de diciembre de 1989
Decreto N° 1721-GCABA/2004	Aprueba el plan de obras viales en las autopistas y vías interconectadas en la ciudad de Buenos Aires-Otorga su concesión a Autopistas Urbanas SA-	23 de septiembre de 2004
Decreto N° 402/GCBA/2012	CABA ratifica el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto el 10 de junio de 2010 y su addenda suscripta el 3 de octubre de 2011.	El 10 de agosto de 2012
Decreto N° 447/GCBA/2007	Otorgó a la DGCONC la administración y explotación de los predios genéricamente denominados bajos de autopista y terrenos contiguos remanentes de expropiación.	23 de marzo de 2007
Decreto N° 307/GCBA/2009	Ratifica el Permiso de Uso Precario y Oneroso de fecha 10 de septiembre de 2008 y su Addenda de fecha 12 de febrero de 2009.	El 7 de abril de 2009
Decreto N° 170/GCBA/2008	Aprueba los pliegos de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas, para contratar, mediante Licitación Pública, la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento Subterránea, ubicada en el subsuelo de la Avenida Córdoba entre las calles Florida y Esmeralda de la CABA denominada E-03.	El 3 de marzo de 2008
Decreto N° 169/GCBA/2008	Aprueba los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas, para contratar, mediante licitación pública, la concesión de uso y explotación de la playa de estacionamiento subterránea ubicada en Avenida Corrientes 436 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, denominada E-12.	03 de marzo de 2008
Decreto N° 989/GCABA/06	Aprueba los pliegos de bases y condiciones generales, particulares y de especificaciones técnicas elaborados por la Comisión de Estudios de Pliegos de Condiciones Especiales para la concesión del servicio.	21 de julio de 2006



Decreto N° 142/GCABA/2009	Aprueba la Licitación Pública N° 01/MMAGC/2006, para la contratación de la concesión de la fabricación y/o provisión, instalación, mantenimiento, conservación y retiro del mobiliario urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante un período de DIEZ (10) años y se adjudican las respectivas concesiones de acuerdo al siguiente orden: 1°) a Publicidad Sarmiento S.A., la Unidad Funcional Territorial N° 1 2°) al Grupo al Sur (UTE), la Unidad Funcional Territorial N° 2 y 3°) a PC Publicidad S.A., la Unidad Funcional Territorial N° 3.	2 de marzo de 2009
Decreto N° 079/GCABA/09	Aprueba el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas destinado a la realización de la Subasta Pública, para el otorgamiento del Permiso de Ocupación, Uso y Explotación de un local del Dominio Público de la CABA en Costanera Sur, Avenida Tristán Achával Rodríguez N° 1431, destinado a bar-confitería.	23 de enero de 2009
Decreto N° 2081/GCBA/06	Aprobó el pliego de Bases y Condiciones Particulares para la licitación de las TRECE (13) playas.	11 de diciembre de 2006
Decreto N° 949/GCBA/08	Aprobó los pliegos de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas para la licitación de ONCE (11) de las playas	5 de agosto de 2008
Decreto N° 45/GCABA/2010	Aprueba los pliegos de Bases y Condiciones Generales para el otorgamiento de permisos y concesiones de uso de los bienes de dominio público de la CABA mediante los procedimientos de licitación pública, subasta pública y subasta pública con utilización de tecnología informática.	11 de enero 2010
Decreto N°409/GCBA/2011	Aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas para la realización de la Subasta Pública para la Concesión de Uso de un espacio destinado al Servicio de Bar – Confitería, en el Centro Metropolitano de Diseño, sito en la calle Villarino 2498 CABA por un plazo de CINCO (5) años	21 de julio de 2011

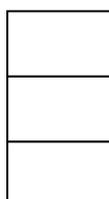


Decreto N° 125/GCBA/2015	Aprueba el presupuesto para el ejercicio 2015 de la empresa subterráneos de Buenos Aires SE- Plan de acción- Esquema- Ahorro- Financiamiento- Proyectos- Objetos del gasto- Fuentes de financiamiento- Flujo trimestral de fondos- Planillas.	17 de abril de 2015
Decreto N° 491/GCBA/2011	Aprueba los Pliegos de Condiciones Generales, Condiciones Particulares y Condiciones Particulares y Técnicas de Obra para contratar mediante Licitación Pública la Concesión de la Prestación del Servicios de Inspección Técnica de Vehículos Taxímetros, Remises, Transporte de Escolares, Trenes de Fantasía y Autos Antiguos y la Administración de sus respectivos Registros y Controles, radicados en la CABA.	11 de septiembre de 2011
Decreto N° 867/10	Período de la prórroga contractual por CINCO (5) años a BUENOS AIRES DESIGN	25 de noviembre 2010
Decreto N° 996/GCBA/2007.	Actas acuerdo ratificadas con las firmas BRD S.A. y DAKOTA S.A	19 de julio de 2007
Decreto N° 402/GCABA/12	Ratifica convenio y adenda, con la firma ARTEAR.	10 de agosto de 2012
Decreto N° 737/GCBA/97	Norma Derogada- Régimen de licitaciones- Regímenes de contrataciones, normas a que deberán ajustarse los pliegos de bases y condiciones- Se incorpora cláusula por el cual todo oferente mediante declaración jurada debe informar de la existencia de juicios pendientes con la ex-municipalidad de Buenos Aires- Decreto 5720- PEN-72-Ley 13064- Ley de obras publicas	19 de junio 1997
Decreto N° 1510/GCBA/97	Aprobación de las disposiciones de procedimiento administrativo de la ciudad autónoma de buenas aires. Ley de Procedimiento administrativo.	22 de octubre de 1997
Resolución N° 161/00 AGCBA.	Normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires.	Septiembre del 2000
Resolución N° 1.160/SHyF/05.	Canon fijado a partir del mes de mayo de 2015. Pacha BSAS	04 de mayo de 2005

Resolución N° 233/SG/1990	Se hizo lugar a la propuesta de sustitución del nombre de la empresa adjudicataria, modificando su denominación comercial a Emprendimiento Recoleta S.A	01 de enero 1990
Resolución N° 1931-MHGC	Aprueba la Subasta Pública convocada por Disposición N° 311-DGCyP/06 destinada al otorgamiento de permisos de ocupación, uso y explotación de los locales del dominio público de la CABA ubicados en la denominada "Área de la Ribera" – Costanera Norte	25 de Junio 2007
Resolución N° 356-SSTRANS-2014	Prorroga el llamado a licitación pública nacional- Concesión de servicio público- Sistema de estacionamiento regulado.	04 de agosto de 2014
Resolución N° 210//SSTRANS/14	Llamado a licitación pública nacional- Otorgamiento concesión de servicio público- Sistema de estacionamiento regulado-ñ Subsecretaria de Transporte.	16 de mayo de 2014
Resolución N° 165/MDEGC/11	Aprueba acta acuerdo celebrada con la firma Dakota SA.	11 de abril de 2011
Resolución N° 166/MDEGC/11	Aprueba acta acuerdo celebrada con la firma BRD SAICFI	11 de abril de 2011
Resolución N° 396/MDEGC/15	Adjudica la licitación pública que tramitó por EX-2014-12960130-MGEYA-DGCONC, a la firma DELL PRODUCCIONES S.A., otorgándole la concesión del predio por un período de CINCO (5) años a partir del 1 de agosto de 2015, por lo que su vencimiento se producirá el 31 julio de 2020	30 de julio de 2015
Resolución 11456/SHyF/2000	Aprueba la Subasta Pública convocada por Disposición N° 062/DCyP/2000 y se adjudica el predio con denominación comercial ex – Brisas del Plata a la firma El Mirasol de la Recova S.A. por un período de cinco (5) años.	30 de junio del 2000
Resolución N° 245/MDEGC/2011	Desestima el recurso jerárquico interpuesto y ratifica en todos sus términos la Disposición N° 5637/DGCONC/10	12 de mayo de 2011



Resolución Conjunta N° 171/MDEGC/MDUGC/2008	Designan a los miembros integrantes de la Comisión de Evaluación que actuarán en la Licitación Pública convocada.	23 de abril de 2008
Resolución Conjunta N° 516/MDEGC/MDUGC/2008	Aprueba la Licitación Pública y adjudican la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento a la firma Mejoramiento Hospitalario S.A. – Aldiyaiv S.A. UTE	9 de octubre de 2008
Resolución Conjunta N° 172–MDEGC– MDUGC– 2008	Designan a los miembros de la Comisión Evaluadora	23 de abril de 2008
Resolución Conjunta N° 547– MDEGC–MDUGC– 2008	Aprueba la Licitación Pública para el otorgamiento de la Concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento Subterránea ubicada en Corrientes 436, denominada E-12, y adjudican a la firma RIVA S.A	23 de octubre de 2008
Resolución N° 510- MDEGC-2015	El Ministro de Desarrollo Económico delega en el Director General de Concesiones las facultades transferidas a él por el Jefe de Gobierno respecto a la tramitación de esta Licitación Pública	30 de octubre de 2015
Resolución N° 2015-2- MMIYTGC	Designa al Gerente Operativo Jurídico de la DGCONC para presidir el acto de apertura y recepción de ofertas fijado para el 17 de Diciembre de 2015	16 de diciembre de 2015
Resolución N° 742- MMlyTGC-2016	Aprueba la Licitación Pública y adjudica a la firma BREWDA CONSTRUCCIONES SACIF.	29 de diciembre de 2016
Resolución N° 1350- MAYEPGC-2011	Aprueba los prototipos patrón de los elementos de mobiliario urbano en los términos previstos por los pliegos, se suscribieron las respectivas actas de inicio de los servicios correspondientes a las tres (3) UFT, fijándose como fecha de inicio a partir de la cual se computarán los cronogramas de instalación del mobiliario urbano el 1 de febrero de 2012	23 de noviembre de 2011
Resolución N° 005/MDEGC/10	Aprueba la subasta Pública y adjudica a la firma Interservice Servicios Empresarios S.A. el permiso de Ocupación, Uso y Explotación del local por un período de CINCO (5) años.	12 de enero de 2010



Resolución Conjunta N° 16/SSIYOP-DGCONC/08	Realizó el llamado Licitación para la Construcción, Explotación y Mantenimiento de la Playa de Estacionamiento bajo la Plaza Emilio Mitre.	11 de agosto de 2008
Resolución Conjunta N° 71/MDEGC-MDUGC/09	Designa a los miembros de la Comisión de Evaluación.	9 de febrero de 2009
Resolución Conjunta N° 308/MDEGC-MEDUGC/09	Preselecciona a la firma CRIBA S.A. para la licitación Pública y se descalifica a las otras dos firmas oferentes.	18 de mayo de 2009
Resolucion-2014-724-MDEGC	Prorrogó la concesión por un plazo de tres (3) años y tres (3) meses. El canon mensual actual, que ascendía la suma de pesos treinta y dos mil novecientos veintinueve (\$ 32.929.-	7 de octubre de 2014
Resolución N°469/MDEGC/09	Desestima la oferta presentada por Org Café S.A. y habilita la participación de la firmas GEA 8 SA e Interservice Servicios Empresarios SA para su participación en la Subasta Pública.	11 de junio de 2012
Resolución N° 640/MDEGC/12	Aprueba la Subasta Pública, y adjudica la Concesión a la firma GEA 8 SA por el término de cinco (5) años.	30 de agosto de 2012
Resolución -2017-478-MMIYTGC	Aprueba la Licitación Pública y adjudica la concesión a la firma LAMP INVESTMENTS S.A., por el término de VEINTE (20) años.	4 de julio de 2017
Resolución N° 269/MJGGC/2012	Aprueba el Acta de Preselección de Ofertas del 7 de marzo de 2012 emitida por la Comisión Evaluadora y fija de fecha de apertura del sobre N° 2 para el 29 de marzo de 2012.	27 de marzo de 2012
Resolución N° 416/MJGGC/2012	Aprueba la Licitación Pública, y adjudica la misma a la firma SGS ARGENTINA S.A. por el término de CINCO (5) años.	6 de junio de 2012
Resolución N° 245/MDEGC/2011	Ratifica la Disposición N° 563/DGCONC/10, que fijó el 16 de septiembre de 2011 como la fecha a partir de la cual el Permisionario debía comenzar a abonar el canon.	12 de mayo de 2011



Resolución N° 005/MDEGC/10	El Ministerio de Desarrollo Económico aprueba la subasta Pública convocada por Disposición N° 433/DGCONC/09 y adjudica a la firma Interservice Servicios Empresarios S.A. el permiso de Ocupación, Uso y Explotación del local por un período de CINCO (5) años	12 de enero de 2010
Resolución Conjunta N°552/MDEGC-MDUGC/09	Se aprueba y adjudica la licitación pública para la ejecución del proyecto de detalle, construcción y explotación de una playa de estacionamiento subterránea concesionada, ubicada en la plaza Emilio Mitre, la firma CRIBA S.A.	21 de agosto de 2009
Resolución Conjunta N°547-MDEGC-MDUGC/2008	Adjudicase a la Firma "Riva S.A.", por el término de cinco (5) años, la concesión de uso y explotación de la playa de estacionamiento subterránea referida en el Artículo precedente".	23 de octubre del 2008
Disposición N° 311-DGCyP/06	Convoca a subasta pública- Otorgamiento de ocupación uso y explotación- Locales de dominio público- Área de la Ribera- Costanera Norte.	10 de febrero de 2016
DI-2016-6-DGCONC	Predeterminación del canon.	10 de febrero de 2016
Disposición N° 63/DGCONC/14	Fija monto canon.	Año 2014
Disposición N° 446/DGCONC/2009	Fija canon mensual	13 de abril de 2009
Disposición N° 469/DGCONC/2009	Recurso de Reconsideración con Jerárquico en Subsidio	9 de Junio 2009
Disposición N° 062/DCyP/2000	Llama a subasta pública destinada al otorgamiento de permisos de ocupación, uso y explotación de locales del dominio público de la ciudad del área de la Ribera- Costanera Norte.	1 de Enero del 2000
Disposición N° 334/DGCONC/2007	Establece como fecha de inicio de la explotación del local por parte de la Permissionaria el día 24 de noviembre de 2005	5 de marzo de 2007

Disposición N° DI/2012/DGCONC	Fija el canon en la suma de PESOS CUARENTA MIL (\$ 40.000.-) y se intima a MULTICANAL S.A. para que en el plazo de DIEZ (10) días de notificada, abone los cánones correspondientes al período comprendido entre los meses de septiembre a diciembre del año 2011 y enero a junio de 2012 inclusive.	29 de junio de 2012
Disposición N° DI/2012/80/DGCONC	Manual de Procedimientos Administrativo referido a los procesos de Relevamientos y Gestión de Canon de Inmuebles.	16 de octubre de 2012
Disposición Conjunta N° 15- DGCONC-DGTRANSI-08	Convoca a Licitación Pública con el objeto de otorgar la concesión de Uso y Explotación de la Playa de Estacionamiento	11 de marzo de 2008
Disposición Conjunta N° 14- DGCONC- DGTRANSI-2008	Llamado a Licitación Pública.	11 de marzo de 2008
Disposición N° 123- DGCONC-2015	Deja sin efecto- Anexo disposición 34199032- DGCONC-2015 - Disposición 121-DGCONC-15 - Aprueba pliegos de especificaciones técnicas- Convoca a licitación publica- Concesión de uso y explotación de carácter oneroso de playas de estacionamiento.	09 de noviembre de 2015
Disposición N° DI-36- DGCONC-2016	Fecha de apertura del sobre 2 para el día 6 de mayo de 2016	3 de mayo de 2016
Disposición N° 433/DGCONC/09	Convoca a Subasta Pública para el día 29 de abril de 2009 en la sede del Banco de la Ciudad de Buenos Aires y se establece el monto del canon mensual base en la suma de PESOS DIEZ MIL (\$10.000.-).	11 de febrero de 2009
Disposición N° DI-2014-62- DGCONC	Sugiere modificación de canon.	1 de agosto de 2014
Disposición N° DI-2015-108-DGCONC	Determina canon	23 de septiembre de 2015

Disposición N° DI-2016-82-DGCONC	Canon mensual a partir del mes de octubre de 2016 fijándolo en la suma de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000.-)	21 de septiembre de 2016
Disposición N° 31/DGCONC/12	Convoca a subasta pública por la concesión de uso y explotación del servicio bar-confitería en el centro metropolitano de diseño.	24 de abril de 2012
Disposición Conjunta N° 1/SGCONC-DGTRANSP/2011	Llama a Licitación Pública, se fija la fecha de presentación y aperturas de ofertas, la que luego se postergó y se dispone la gratuidad de los pliegos de los Pliegos de Bases y Condiciones.	30 de septiembre de 2011
Disposición N° 334/DGCONC/2007	Fecha de inicio de la explotación el 24 de noviembre de 2005.	5 de marzo de 2007
Disposición N° 563/DGCONC/10	Determinación de fecha del abono del canon	5 de Agosto 2010
Disposición N° 86-DGCONC/2016	Determina canon	29 de septiembre de 2016

ANEXO II

Expedientes Analizados

LEGAJO N°	CONCECIONARIO	EXPT N°
Legajo 1165	BAJO AUTOPISTA 1 - 161 - PARKING SIOLVIJA S.R.L.	EX-2017-10405030-MGEYA-DGABC
Legajo 1147	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 - PLAYAS SUBTERRANEAS S.A.	EX-2013-04038004-MGEYA-DGCONC
Legajo 1047	INSPECCION TECNICA VEHICULAR -SGS ARGENTINA S.A.	EX-2017-19170711-MGEYA-DGABC
Legajo 993	PLAYA ESTAC. E-06 - PZA HOUSSAY CLINICAS - CIUCOR S.A.	EX-2015-32395828-MGEYA-DGCONC
Legajo 968	CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO - GEA 8 S.A.	EX-2015-29703977-MGEYA-DGCONC
Legajo 946	CRIBA S.A. - PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PLAZA EMILIO MITRE	EX-2015-29312949-MGEYA-DGCONC
Legajo 905	LA ALAMEDA - INTERSERVICE SERVICIOS EMPRESARIOS S.A	EX-2015-25474869-MGEYA-DGCONC
	LA ALAMEDA - INTERSERVICE SERVICIOS EMPRESARIOS S.A	EX-2015-14117697-MGEYA-DGCONC
Legajo 901	GRUPO AL SUR UTE - PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	EX-2016-25984065-MGEYA-DGCONC
	GRUPO AL SUR UTE - PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	EX-2015-00547861-MGEYA-DGTALMAEP
Legajo 900	PUBLICIDAD SARMIENTO S.A. PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	EX-2014-04908280-MGEYA-DGCONC
	PUBLICIDAD SARMIENTO S.A. PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	EX-2016-25984199-MGEYA-DGCONC
	PUBLICIDAD SARMIENTO S.A. PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	EX-2015-00547861-MGEYA-DGTALMAEP
Legajo 785	BAJO AUTOPISTA 1 - 161 (11 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO) -GEA 8 S.A.	EX-2017-11266978-MGEYA-DGABC
Legajo 673	MULTICANAL - BAJO AUTOPISTA 9 - 907	EX-2016-20721003-MGEYA-DGCONC
Legajo 546	CANAL 13 - BAJO AUTOPISTA 1 - 111	EX-2015-25474010-MGEYA-DGCONC
Legajo 459	BRISAS DEL PLATA	EX-2015-35978275-MGEYA-DGCONC
Legajo 97	PACHA BUENOS AIRES S.A.	EX-2016-03138936-MGEYA
Legajo 65	GOLF CLUB JOSE JURADO	EX-2015-39023536-MGEYA-DGALE EX-2015-29704251-MGEYA-DGCONC EX-2015-29704434-MGEYA-DGCONC
Legajo 40	COMPLEJO ING. AGRÓNOMO BENITO CARRASCO	EX-2015-29555366-MGEYA-DGCONC

Legajo 02	HAPPENING	EX-2015-35487017-MGEYA-DGCONC
Legajo 01	BUENOS AIRES DESIGN S.A.	EX-2015-25467851-MGEYA-DGCONC
	BUENOS AIRES DESIGN S.A.	EX-2014-2983066-MGEYA-DGCONC
Legajo 789	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03 - MEJORAMIENTO HOSPITALARIO S.A. - ALDIYAIV S.A. UTE	EX-2015-29557122-MGEYA-DGCONC
Legajo 790 continúa en Legajo 1153	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 - RIVA S.A.	EX-2015-29556848-MGEYA-DGCONC
	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12 - BREWDA CONSTRUCCIONES S.A.C.I.F	EX-2013-04037952-MGEYA-DGCONC
Legajo 902	PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA - PC PUBLICIDAD S.A.	EX-2015-36511338-MGEYA-DGCONC
	PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA - PC PUBLICIDAD S.A.	EX-2015-00547861-MGEYA-DGTALMAEP
Legajo 112	PIZZA BANANA - PECBEN S.A.	C. EXPTE Nº 391.273/2010. (PAPEL)
	Respuesta AGIP cumplimiento fiscal concesionarios.	EX-2018-29351976-MGEYA-AGIP
Legajo 52 continúa en Legajo 951	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO "E 16" - NEGOCIOS & INVERSIONES S.A.	EX-2017-21815792- -MGEYA-DGABC
	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO "E 16" - PLAYAS SUBTERRANEAS S.A.	EX-2016-22334714- -MGEYA-DGCONC
Legajo 82	SECTOR 1: CONTROL DE ESTACIONAMIENTO INDEBIDO EN MICRO Y MACROCENTRO - B.R.D. S.A.I.C.F.I.	EX-2014-02172294- -MGEYA-DGTALMH EX-2014-03999486- -MGEYA-DGTALMH EX-2014-06742175- -MGEYA-DGTALMH EX-2015-03512569- -MGEYA-DGTALMH EX-2015-06136707- -MGEYA-DGTALMH EX-2015-18519516- -MGEYA-DGTALMH EX-2016-07766019- -MGEYA-DGTALMH EX-2016-11478944- -MGEYA-DGTALMH EX-2016-16497024- -MGEYA-DGTALMH
Legajo 88	SECTOR 2-CONTROL DE ESTAC. INDEBIDO EN MICRO Y MACRO CENTRO - DAKOTA S.A.	EX-2014-02171887- -MGEYA-DGTALMH EX-2014-04137736- -MGEYA-DGTALMH EX-2014-06915501- -MGEYA-DGTALMH EX-2015-13696909- -MGEYA-DGTALMH EX-2015-16057241- -MGEYA-DGTALMH EX-2015-22938999- -MGEYA-DGTALMH EX-2016-02938876- -MGEYA-DGTALMH EX-2016-10015710- -MGEYA-DGTALMH EX-2016-14228950- -MGEYA-DGTALMH



ANEXO III
BUENOS AIRES DESIGN – INQUILINOS

Cliente / Nombre de Fantasía	N° de Operación / Contrato	Canon Enero 2014	Valor Mensual Asegurado + Complemento 12/13
Hard Rock Café	6705	\$ 976,00	
Hard Rock Café	4527	\$ 64.351,97	
Tucson	747	\$ 881,17	\$ 9.141,41
Auditorio de Bs As en Buenos Aires DE	756	\$ 55.000,00	
Arquimadera	5808	\$ 24.370,00	
Oasis Coffee	745	\$ 5.287,03	\$ 16.631,24
Michael Thonet	6581	\$ 11.160,00	
Bazar Geo	792	\$ 25.000,00	\$ 56.130,86
Reno	5217	\$ 24.500,00	
Pisoflotante.Net	4651	\$ 6.000,00	
Café Martinez	807	\$ 6.160,00	
Patua	739	\$ 6.222,32	
Blinduch	9357	\$ 11.219,84	
Fontenla	9418	\$ 54.520,79	
Claudia Adorno	9222	\$ 36.902,40	\$ 42.753,79
Francisco Benito	9969		
Francisco Benito	15641	\$ 12.000,00	
Pret	10402	\$ 39.234,90	
C.W. & Co	10579	\$ 50.133,45	
Gift Collection	10280	\$ 58.489,00	
Home Collection	10950	\$ 36.902,40	
Solare	11240	\$ 53.402,95	
Okko	8950	\$ 38.789,18	
La Cardeuse	11551	\$ 39.827,20	\$ 40.987,77
Boussard	12054	\$ 40.430,20	
Open 25 Hs	11996	\$ 7.192,00	
Eugenio Aguirre	12459	\$ 15.650,40	
Las Malvinas	12979	\$ 24.800,00	
Prima Fila	12934	\$ 4.186,24	\$ 16.025,16
Oromanta	12180	\$ 8.086,04	
Town & Country Kids	13316	\$ 45.095,85	
Hidrotor	13053	\$ 7.192,00	

Simmons	10306	\$ 34.810,00	\$ 47.790,60
BLVD Furniture	13099	\$ 11.668,16	
Tolder	12809	\$ 59.093,30	
Semua	13767	\$ 43.400,00	
Centro de Diseño Italiano	14111	\$ 34.388,39	
Centro de Diseño Italiano	14109	\$ 26.000,00	
Smarthome	13924	\$ 3.800,00	
Cortes	14420	\$ 9.500,00	
Fradusco	14841	\$ 16.500,00	
Fradusco	16681	\$ 3.096,77	
Neoda	15108	\$ 12.000,00	
Raldua	15311	\$ 14.000,00	
Iluminación Agüero	15992	\$ 26.000,00	
Mobler	16120	\$ 10.000,00	
Bazhars Rugs & Design	16330	\$ 28.000,00	
Vivendi	16341	\$ 28.000,00	
Barugel Azulay	16603	\$ 55.000,00	\$ 87.450,00
Down Town Matias	12134	\$ 7.936,00	
Starbucks	11246	\$ 10.859,25	\$ 13.674,87
Morph	5542	\$ 64.900,00	\$ 70.397,32
Naturaleza Aguirre	5966	\$ 8.000,00	
Zafira Design	5945	\$ 8.000,00	
Oia!	4281	\$ 16.200,00	
Drol	812	\$ 20.000,00	
Azienda	6311	\$ 9.500,00	
Kalpakian	8250	\$ 39.000,00	
Schatz	6652	\$ 15.000,00	

En relación al cuadro que antecede, corresponde aclarar en primer lugar, que la columna denominada "Canon Enero 2014" alude al canon facturado en dicho periodo. En segundo lugar, en la columna identificada como "VMA + Complemento 12/13" se detallan los conceptos percibidos en virtud de aquellos contratos que tuviesen previsto un alquiler complementario al canon mensual. Al respecto, cabe destacar que actualmente contamos con la información relativa al alquiler complementario facturado en el mes de diciembre de 2013.

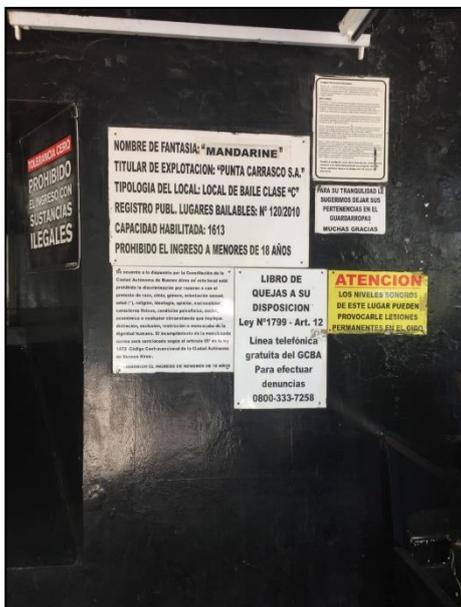
Por último, señalamos que respecto a la operación identificada bajo en N° 9969, correspondiente al local explotado bajo la denominación "FRANCISCO BENITO", actualmente no está realizando pagos en concepto de canon/alquiler. Ello, en virtud de lo establecido en el Convenio de Modificación del Contrato de Locación el día 30 de Julio de 2013, que se adjunta en el anexo IV.

Fuente: presentación realizada por el concesionario Emprendimiento Recoleta S.A. ante la DGCONC el 24 de febrero de 2014.

ANEXO IV – FOTOS



BS AS DESIGN



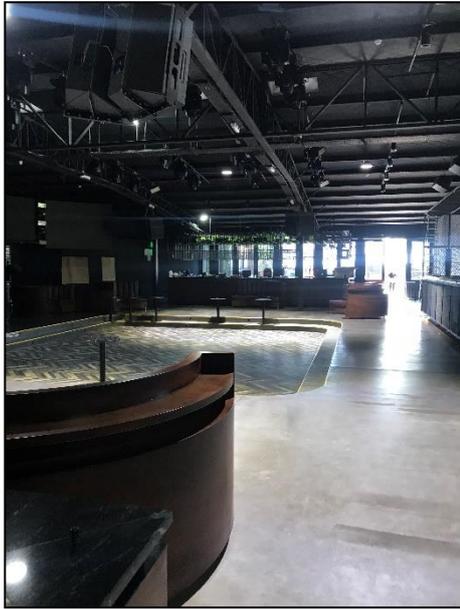
PUNTA CARRASCO



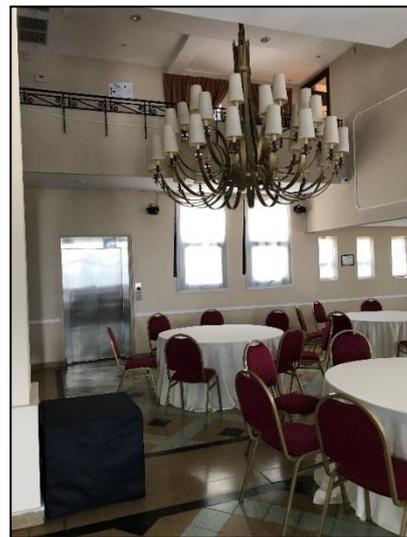
GOLF CLUB JOSE JURADO



PACHA BUENOS AIRES



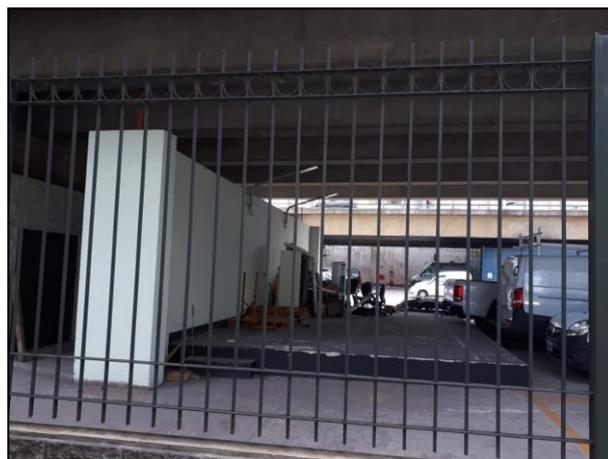
PIZZA BANANA



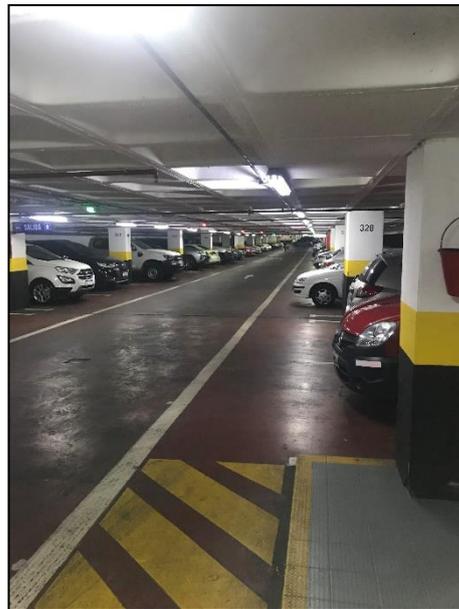
EX BRISAS DEL PLATA



BAJO AUTOPISTA 1-111 (CANAL 13)



BAJO AUTOPISTA 9-907 (MULTICANAL)



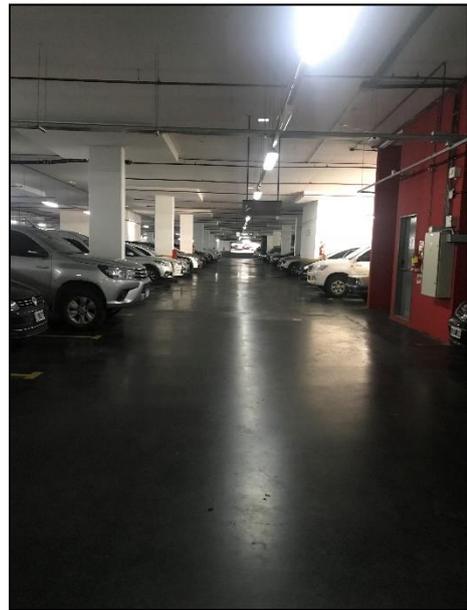
PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-03



PLAYA DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEA E-12



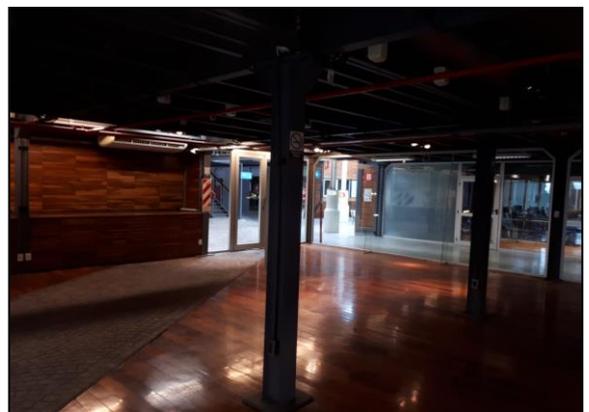
LA ALAMEDA



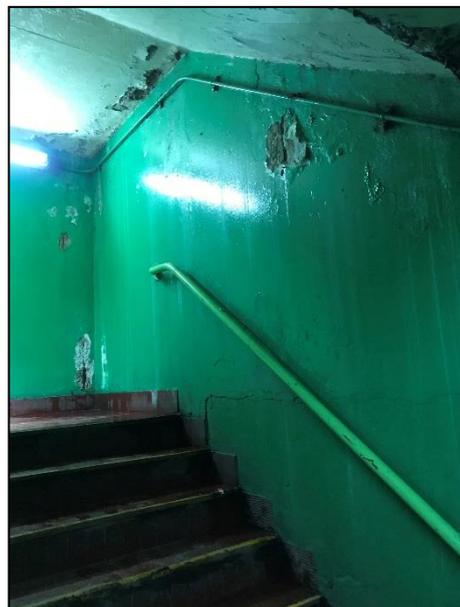
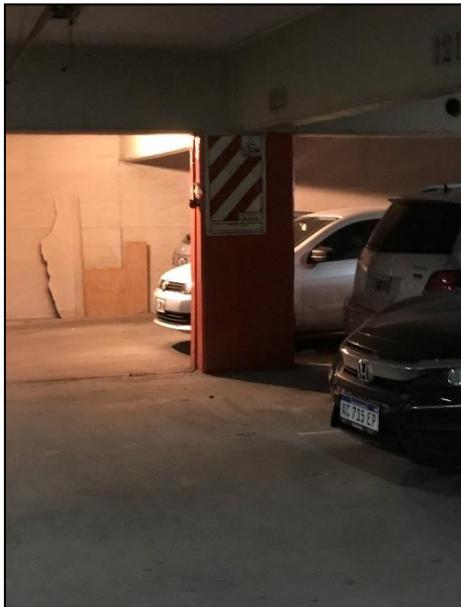
PLAYA DE ESTACIONAMIENTO EMILIO MITRE



PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-16



CENTRO METROPOLITANO DE DISEÑO



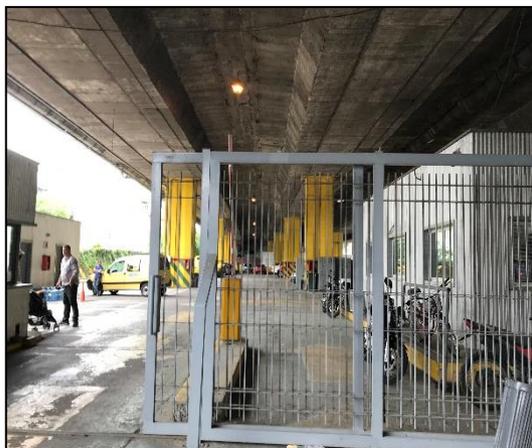
PLAYA DE ESTACIONAMIENTO E-06



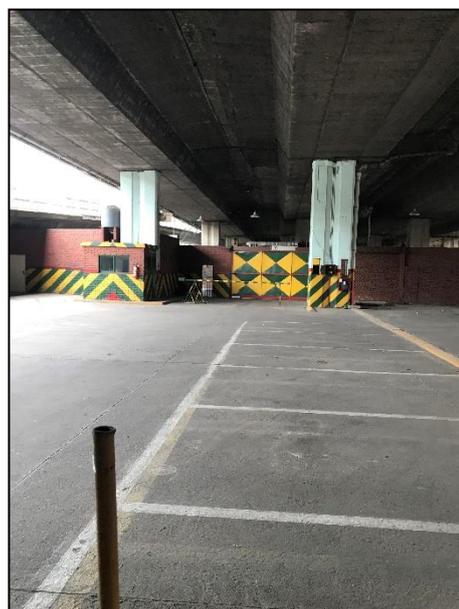
INSPECCION TECNICA VEHICULAR



BAJO AUTOPISTA 1-161 – SOLIS 1251



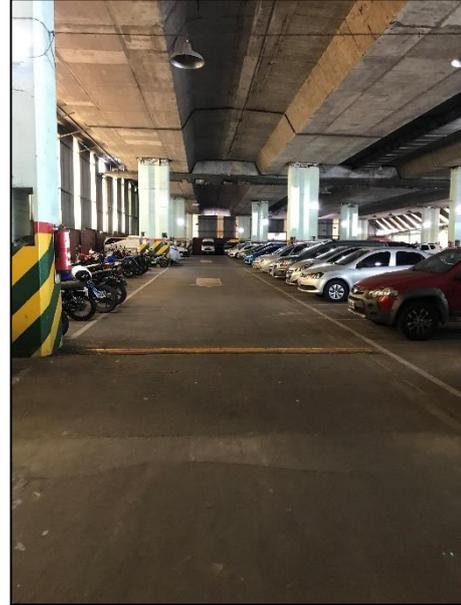
BAJO AUTOPISTA 1-161 – ENTRE RIOS



BAJO AUTOPISTA 1-161 – ALBERTI 1330



BAJO AUTOPISTA 1-161 – JUJUY 1351



BAJO AUTOPISTA 1-161 – BOEDO 1159



BAJO AUTOPISTA 1-161 – MAZA 1350



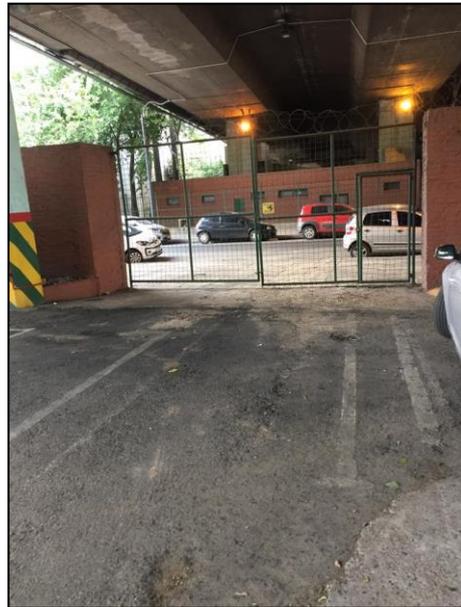
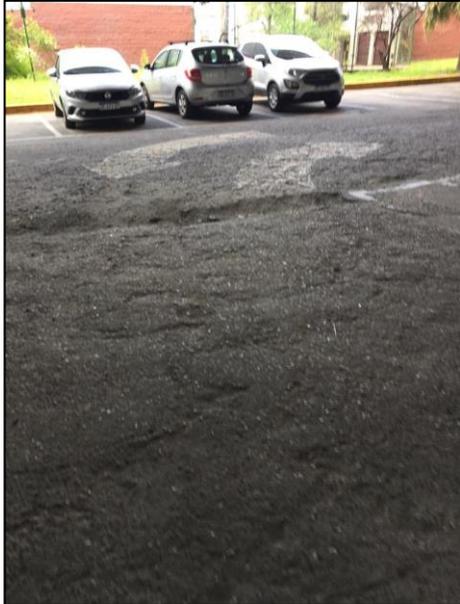
BAJO AUTOPISTA 1-161 – AV LA PLATA 1150



BAJO AUTOPISTA 1-161 – JOSÉ M. MORENO 930



BAJO AUTOPISTA 1-161 – EMILIO MITRE 979



BAJO AUTOPISTA 1-161 – PASAJE DE LAS CIENCIAS 952



BAJO AUTOPISTA 1-161 – CURAPALIGUE 1115
