

INFORME EJECUTIVO

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

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

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

de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

