

dictamen fiscal

0279 DIA: 18 MES: 02 AÑO: 2025

ORIGINAL



SR. MINISTRO DE
ECONOMIA Y PRODUCCION:

Ref.: Expte. N° 13194/376-F-2024.

Por las actuaciones de la referencia la Dirección General de Rentas tramita la autorización para contratar en forma directa la renovación del alquiler del inmueble de calle San Luis N° 176 de esta ciudad, para el funcionamiento del depósito, con el Fideicomiso de Administración Los Arrayanes, por un plazo de treinta y seis (36) meses, en los términos del artículo 59º inciso 4 de la Ley N° 6.970.

La propuesta de la propietaria suscripta el 09/10/2024 fija un alquiler mensual de \$ 850.000 para el primer trimestre (marzo/2025 a mayo/2025); ajustable a partir de junio/2025, trimestralmente hasta la finalización del contrato, con el ICL (Índice de Contratos de Locación) correspondiente a los 3 últimos índices publicados hasta el día inmediato anterior del inicio del trimestre de ajuste (fs. 1).

Se agrega: Solicitud de Contratación Directa (fs. 2); copia fiel del original del contrato de fideicomiso de administración Los Arrayanes (fs. 3/22), sustitución de fiduciario favor de Grace S.A.S. representada por María Guadalupe Daniel (fs. 23/32), instrumento constitutivo de "Grace Sociedad por Acciones Simplificadas" (fs. 33/44), D.N.I. de la representante María Guadalupe Daniel (fs. 45/46), nota de constitución de domicilio legal, renuncia al fuero federal y declaración de no encontrarse alcanzada por las causales del artículo 108 del Decreto Acuerdo N° 22/1-2009 (fs. 47); copia del contrato de alquiler vigente con vencimiento el 28/02/2025 (fs. 48/50); folio electrónico de la matrícula S-12875 - Capital (fs. 51/54); modelo de contrato de locación a suscribir (fs. 55/57); constancia de inscripción en Dirección General de Rentas y AFIP (fs. 58/59).

El Departamento Administrativo Financiero y la División de Compras y Suministros del área informan que el 28/02/2025 vence el contrato de alquiler del local donde funciona el depósito. Encuadra lo solicitado en el inciso 4) del artículo 59 de la Ley N° 6.970 (fs. 60). La División Contabilidad del Servicio Administrativo Financiero indica la imputación presupuestaria del gasto (fs. 61). El Departamento Técnico Legal emite el dictamen de su competencia (fs. 62).

La Comisión de Tasaciones determina que el valor del alquiler mensual de \$ 850.000, es acorde a los valores de mercado. Respecto a la forma de ajuste propuesto recomienda el uso del Índice ICL calculado por el Banco Central de la República Argentina, siendo su elección de incumbencia de los organismos técnicos y legales competentes de la repartición de origen, teniendo en cuenta que existen normativas legales que regulan los contratos de alquiler (fs. 65).

///Continúa Expte. N° 13194/376-F-2024.

-2-

La Dirección de Comercio Interior considera adecuada y razonable la renovación del alquiler del inmueble, según lo establecido por los artículos 59, inciso 4) de la Ley N° 6.970 y 91 del Anexo del Decreto Acuerdo N° 22/1-2009 ya que el inmueble de calle San Luis N° 176, sería el único con las características y precios acorde al mercado en la zona de influencia. Señala que se trata de una renovación de contrato siendo su conveniencia técnica y económica, justificada (fs. 69/70). Se hace constar que por error se informó la dirección del inmueble en Lules, debiendo corregirse el mismo.

El Secretario de Estado de Obras Públicas toma conocimiento e informa que no corresponde la intervención de la Unidad de Reconversion del Espacio Público (fs. 73). El Departamento Servicio Administrativo Financiero del área informa la imputación presupuestaria del gasto por \$30.600.000 (fs. 75).

La Directora General de Rentas solicita autorización para la contratación directa de la locación del inmueble ubicado en calle San Luis N° 176 de esta ciudad, con el Fideicomiso de Administración Los Arrayanes, donde funciona el depósito de esa repartición. Encuadra lo solicitado en el inciso 4) del artículo 59° de la Ley de Administración Financiera (fs. 76).

La Contaduría General de la Provincia considera que, mediante Decreto del Poder Ejecutivo, se podrá acceder a lo solicitado (fs. 77). La Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Estado de Hacienda emite dictamen favorable a fs. 79/80.

La Dirección General de Presupuesto informa la partida correspondiente al gasto en el Presupuesto General 2025. Aclara que, una vez dictado el instrumento legal que autorice la contratación, se podrá determinar el monto total de la imputación para el presente ejercicio, debiendo la recurrente realizar las previsiones pertinentes para afrontar el gasto en los ejercicios presupuestarios 2026, 2027 y 2028 (fs. 81).

El Servicio Administrativo Financiero del área destaca que la modificación de la Ley de Alquileres N° 27.551 autorizó la utilización del ICL (Índice de Contratos de Locación) que tiene como finalidad establecer un parámetro específico y certero para celebrar los contratos de alquiler, por lo que lo considera adecuado para la presente contratación (fs. 86).

El Departamento Técnico Legal de la Dirección General de Rentas comparte el criterio del Servicio Administrativo Financiero respecto a la utilización del ICL (fs. 87).

///Continúa Expte. N° 13194/376-F-2024.

-3-

En intervención previa de fs. 89, solicitamos a Contaduría General de la Provincia emitir opinión acerca de la conveniencia de la aplicación del ICL propuesto por la oferente. Asesoramiento Contable recomendó a la repartición estudiar las variables de ajuste adecuadas para una menor erogación del Estado Provincial y obtener un acuerdo equitativo con el locador del inmueble, dado que la normativa vigente lo permite. Aconseja incluir como cláusula de ajuste el IPC vs. ICL, el menor (fs. 90).

La Dirección General de Rentas adjunta nuevo modelo de contrato de locación que en la cláusula cuarta establece que el importe de la locación se fija de común acuerdo entre las partes en la suma de \$850.000 para el primer trimestre, suma que a partir de junio/2025, se ajustará con la variación acumulada del Índice de Contratos de Locación (ICL) o el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el que resulte menor, del trimestre anterior. Se considerarán los tres últimos índices publicados hasta el 31/05/2025, ajustándose de ese modo hasta la finalización del contrato, considerando los tres últimos índices publicados hasta el día anterior al inicio del trimestre de ajuste (fs. 92/94). El modelo de contrato cuenta con la conformidad de la locadora.

La Contaduría General de la Provincia a fs. 97 toma conocimiento de la cláusula de ajuste del precio elaborada conforme la recomendación efectuada a fs. 90.

Mi Opinión:

El artículo 12 de la Constitución Provincial dispone que: "Toda enajenación de bienes fiscales y cualquier otro contrato susceptible de licitación, deberá hacerse precisamente en esta forma, salvo el caso en que la Legislatura o la Municipalidad resolviesen lo contrario, por razones especiales reclamadas por el bien público". En igual sentido, el artículo 55 de la Ley N° 6970 establece que las contrataciones por cuenta de la Provincia deben ser efectuadas mediante licitación pública; pudiendo contratarse en forma directa cuando mediare alguno de los supuestos de excepción previstos en el artículo 59.

La Directora General de Rentas funda la contratación solicitada en la causal de excepción contemplada en el artículo 59, inciso 4) "...La adquisición o locación de bienes y servicios cuya producción o prestación sea exclusiva de quienes tengan privilegios para ello o que sólo posean una persona o entidad y no hubiere sustituto conveniente" (fs. 75). Se hace constar que la existencia y procedencia de la causal de excepción, es responsabilidad del funcionario que la invoca.

Se adjunta informe de la Dirección de Comercio Interior que constató que en la zona de influencia no existen inmuebles de similares características y precios al

///Continúa Expte. N° 13194/376-F-2024.

-4-

ubicado en calle San Luis N° 176 de esta ciudad (fs. 69/70) y del Servicio Administrativo Financiero que indica que el contrato vigente vence en fecha 28/02/2025, siendo necesario garantizar el normal funcionamiento del depósito de la Dirección General de Rentas (fs. 60, 61, 75 y 86).

A tenor de lo aconsejado por Contaduría General de la Provincia a fs. 90, en la cláusula cuarta del modelo de contrato de fs. 92/94 se establece que el importe del alquiler mensual será actualizado trimestralmente con la variación del I.C.L. o I.P.C., el que resulte menor. Al respecto, cabe señalar que el D.N.U. N° 70 de fecha 20/12/2023 derogó la Ley de Alquileres N° 27.551 y modificó el régimen de los contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación, pudiendo las partes pactar libremente el ajuste del valor de los alquileres utilizando cualquier índice, público o privado. La evaluación de la conveniencia económica del índice de variación pactado, es competencia de los organismos técnicos de la repartición.

Previo a la elevación de las actuaciones para la emisión del acto administrativo, es necesario que el Sr. Secretario de Estado de Hacienda, a tenor de lo manifestado por el Servicio Administrativo Financiero del área (fs. 60, 61, 75 y 86) y la Directora de la Dirección General de Rentas (fs. 76), efectúe el encuadre legal de la contratación directa del alquiler del inmueble referido. Además, el propietario del inmueble deberá acompañar el comprobante de CBU

Cumplido lo cual, considero que no hay objeción legal que formular para que el Poder Ejecutivo -mediante Decreto- autorice la contratación directa del alquiler del inmueble de calle San Luis N° 176 de esta ciudad y faculte a la Directora General de Rentas a suscribir el contrato de locación según el modelo de fs. 92/94, que se deberá aprobar en ese acto. Ello, según lo normado por la Ley de Administración Financiera N° 6.970, el Decreto Acuerdo N° 22/1-2009 y el Decreto N° 3.789/3(MEyP)-2024 que establece la escala de contrataciones de bienes y servicios de la Administración Pública Provincial.

Es mi dictamen.

MV/MCM



Documento firmado digitalmente
PEDICONE María Gilda
FISCAL DE ESTADO - TUCUMAN
18/2/2025
Fiscalía de Estado FGZXhw5CINW88

