

RAWSON, 07 de Septiembre de 2022.-

**PRESIDENTE DEL  
TRIBUNAL DE CUENTAS  
DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT**

**S / D**

**Ref.:** Expte. Nro. 40.626/22, s/ antecedentes

Contratación directa alquiler nueva filiar C.R. Bco. Chubut.

Vienen a consideración de la Asesoría Legal las actuaciones de referencia, por las cuales el Banco del Chubut S.A. tramita el alquiler para nueva filial en la ciudad de Comodoro Rivadavia, mediante contratación directa, en razón a la urgencia invocada, con las especificaciones técnicas del caso, por un monto presupuestado de \$3.600.000, más IVA, anual (cfr. Manual de Normas y Procedimiento y Anexo I).-

A fin de evitar reiteraciones innecesarias, habiendo previamente tomado plena vista de las actuaciones de referencia, y a modo de *brevitatis causae*, al dictamen de fs. 235/7 me remito –con las observaciones que seguidamente se exponen-, a fs. 230/1 proyecto de resolución de Directorio, y a fs. 238 la nota de remisión; dándose por cumplimentadas las exigencias legales del Acuerdo nro. 443/21 TCCP.-

No obstante lo expuesto, considero que la invocación y la acreditación de la urgencia, como causal para proceder, excepcionalmente, mediante contratación directa, no satisfacen una prueba de razonabilidad.-

La referencia a la “urgencia” es la necesaria e imperiosa inmediatez en la contratación, su máxima celeridad, sacrificando, sopesando, los principios reinantes de las contrataciones, que imponen procedimientos para asegurar mayor transparencia, convocatoria, concurrencia de ofrecimientos de mejoras en calidad y precio, en mejores condiciones, en competencia, y, a la postre, la posibilidad de seleccionar la oferta que más se adecua a las necesidades a satisfacer. A todo ello se resigna, se dispensa, se sacrifica, cuando se procede mediante contratación directa. Modalidad que solo debiera aplicarse de forma excepcional, aislada, fundada. No huelga remarcar, que no toda urgencia admite la excepción procedimental, debiendo ajustarse la misma a los recaudos fácticos-legales que determina la normativa jurídica, resultando de la misma que debe ser concreta, inmediata, imprevista, probada y objetiva, que la necesidad pública invocada debe ser presente, impostergable o improrrogable (Dictamen nro. 021/2001 TCC). Parfraseando a J. R. Dromi, en su obra “Instituciones de Derecho Administrativo”, Ed. Astrea 1973, p. 386: “*Las ventajas de la licitación son incuestionables, en tanto asegura precios más ventajosos, elimina favoritismos y permite un control eficaz en la contratación administrativa.*”. El fracaso de la libre competencia entre oferentes eclipsa uno de los intereses, y miramientos, más relevantes en los procesos de contratación.-

Lo antedicho en razón a considerar que no se encuentra acreditada la urgencia, pues el deterioro estructural y funcional del inmueble se evidencia de larga data, sin peligro de derrumbe ni de riesgo para la salud, y no pareciera imposibilitar la espera de un proceso de licitación o libre y mayor convocatoria pública, que asegure mayor transparencia, selección en calidad y precio, mejores condiciones de contratación e igualdad entre el público oferente, en definitiva, que procure **satisfacer, con mayor eficacia, el fin perseguido**. Que en contra cara, en estas actuaciones, no se especifican los detalles de búsqueda, y lo expuesto con relación a la oferta presentada es sumamente escasa, sin fundamento técnico que respalde la conveniencia en funcionalidad y adecuación a estándares de seguridad, ni a los gastos y tiempos necesarios para su puesto en funcionamiento.-

Veamos. Se afirma en el proyecto de resolución de Directorio: “*Que con motivo de ello (refiriéndose al deficitario estado edilicio de la actual sucursal) se ha gestionado durante mucho tiempo en la compra de un inmueble para construir una nueva sucursal en una zona cercana a la actual (...)*”. La referencia temporal da cuenta que no se trata de un evento inminente, sobreviniente, de imposible postergación, sino lo contrario. Sin duda son necesarias mejoras, de adecuación a condiciones acorde a la funcionalidad y reputación de un banco, pero ello no lleva a la conclusión de no poder desarrollar un proceso de licitación.-

Sobre el inmueble objeto de contratación también cabe señalar que se encuentra distante, a 2/3 km de la actual sucursal, siendo, por el contrario, intención del banco mantenerse dentro de la misma zona de cercanía, tal como se justifica al considerar la compra de terreno para la construcción de nueva sucursal, en el proyecto de resolución de Directorio. Circunstancias que con mayor publicidad y posibilidad de concurrencia podría mejorarse. Siquiera se ha dejado constancia de las condiciones edilicias buscadas, especificaciones de dimensiones, servicios, seguridad, instalaciones, radio de búsqueda, valores presupuestados, etc. Sobre el pretendido alquiler solo se dice que es de una construcción nueva, distante a la sucursal actual, compuesto por dos locales, que suman aprox. 300m<sup>2</sup>, y se agrega un plano y fotos, que poco sugieren sobre las conveniencias de alquiler del inmueble. No se estima el valor de sus adaptaciones necesarias a las exigencias del B.C.R.A., comerciales, de seguridad, funcionales, y operativas; o quien será hará cargo de ellas; en qué tiempos de ejecución; entre otros lógicos interrogantes.-

No puede pasarse por alto el tiempo en que es de conocimiento del banco el estado de la actual sucursal. Del informe de fs. 07/13, fechado el **24/01/2014**, se desprende inconvenientes a la funcionalidad referentes, fundamentalmente a cuestiones ajenas a la estructura edilicia, como ser: la imagen deslucida por encontrarse, desde siempre, en una planta baja de un edificio de 10 pisos sin terminar, con “obra paralizada”; palomas que anidan, desde siempre, en la obra sin terminar; una rampa de ingreso que, desde su construcción, resulta una solución ineficaz de acceso; áreas en dos niveles

obstruidas, en su eficaz funcionalidad, por columnas y conductos de calefacción, existentes desde siempre; estrechos del local que confluye la circulación del público con el personal, desde siempre; una distribución de espacios ineficiente, desde siempre; precarias conexiones eléctricas, desde siempre; obras inconclusas, desde siempre; filtraciones de humedad –esta si de estructura, que se refiere de larga data-; sin baño para discapacitados, el baño existente en deterioro y falta de mantenimiento, lo mismo la cocina-comedor –falta de ventilación por ventanas con vidrios fijos-, todo desde larga data; instalaciones de gas y calefacción inadecuados; saturación de mobiliario y mamparas divisorias precarias; ubicación inadecuada de matafuegos; entre otras observaciones existentes desde hace tiempo y que no emergen de problemas de estructura, incluso se sostuvo que *“Respecto a la estabilidad estructural, las instalaciones no se encuentran en situación de riesgo para el personal ni usuarios”*. El informe obrante a fs. 15/33 del Responsable del depto. de coordinación logística de proyectos, data de fecha 16/06/2017. Acta de Inspección de la Secretaria de Trabajo, de fs. 36/8, es de fecha 19/07/2018, y actuaciones en Secretaria de Trabajo, obrante a fs. 40/44, datan de marzo 2019. El informe técnico de ingeniería, de fs. 77/108, es de principios del año 2017. Vale significar, que no puede justificarse hoy, septiembre de 2022, una urgencia, con informes y hechos existentes desde ANTES del año 2014, sobre circunstancias que no son enteramente estructurales, ni imponen un riesgo inminente y grave para el personal y los clientes, que han sido toleradas o asumidas desde entonces, que obligue a proceder mediante contratación directa, por el tiempo que pudiera insumir un procedimiento de contratación por licitación. Es decir que si se procediera mediante licitación se correría el riesgo grave e inminente de derrumbe, de vida, de integridad o salud del personal o clientes; mucho más graves que los asumidos desde el año 2014. Al respecto la Procuración del Tesoro se ha expedido al decir: *“(…) El requisito de la urgencia (…) debe ir plenamente acreditado mediante estudios técnicos, objetivos, previos y serios que la califiquen como cierta ya que de modo alguno puede quedar librado al criterio subjetivo de funcionarios cuya apreciación exclusivamente personal podría desvirtuar el sentido de la norma reglamentaria impuesta en defensa del interés del Estado; de otro modo podría darse por supuesta una situación de urgencia inexistente, generalizándose a su un régimen de excepción que debe, como tal, ser de interpretación y aplicación restrictiva”*. (Dict. 89:106; 198:178; 211:155).-

Esta circunstancia fáctica y legal debe compaginarse con las condiciones no informadas, ni documentadas de la preferencia y conveniencia del inmueble que se pretende contratar. Se desconocen, por no estar documentadas con informe técnico, sobre las posibles, y lógicas, observaciones que pudieran realizarse a la funcionalidad del local que se pretende contratar. La única documentación edilicia que se cuenta es el plano de obra de fs. 23, del cual puede verse, en la planta baja, locales comerciales simple, contiguos, de casi 150m<sup>2</sup> cada uno. Sin un informe técnico especializado no puede saberse si dos locales de 150m<sup>2</sup>, separados por paredes divisorias, son

adecuados para el funcionamiento operativo y de seguridad del banco, sobre su ubicación comercial, circulación de tránsito y de personas, la movilidad dentro del edificio, etc. Desde el sentido común, de las fotos de fs. 225/228 se evidencia precariedad en el estado de la obra para poner rápidamente en funcionamiento un banco, y la numerosidad de columnas, circunstancia ya reprochada a la actual sucursal, por obstaculizar la circulación y afectar la adecuada funcionalidad.-

A lo mencionado precedentemente corresponde agregar que no se agregan constancias documentadas respecto a la búsqueda de la subgerencia General de Operaciones de un inmueble para el traslado de la sucursal (consulta a una sola inmobiliaria, fs. 05), menos aún sobre la ausencia de ofertas acorde a los parámetros de búsqueda, cuyas especificaciones generales y abstractas no constan en el expediente.-

Como corolario afirmo que sabido es que la urgencia en las contrataciones es, por antonomasia, excepción que justifica sacrificar los intereses públicos y principios generales contenidos en la regla, la licitación pública. Que debe probarse de forma cabal e interpretarse de forma restrictiva. De igual modo es sabido que la consideración sobre la existencia de la urgencia está sujeta a la discrecionalidad del funcionario que la invoca, sobre criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, sobre la elección de una solución entre varias soluciones igualmente justas, válidas y lícitas, que no son materias en donde este Tribunal pueda inmiscuirse. *“La circunstancias de que la Administración obrase en ejercicio de facultades discrecionales en manera alguna puede constituir un justificativo de su conducta arbitraria, pues es precisamente la razonabilidad con que se ejercen tales facultades el principio que otorga validez a los actos de los órganos del Estado y que permite a los jueces ante planteos concretos de la parte interesada, verificar el cumplimiento de dicho presupuesto”* (CSJN ED 106-727, Almiron, Gregoria c. Ministerio de Educación de la Nación).-

Es mi opinión legal.-

**DICTAMEN Nro. 64/22.-**

**Gonzalo TORREJÓN .**  
**\* Asesor Legal \***  
**TRIBUNAL DE CUENTAS**