



DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

*Provincia de La Pampa*  
*Asesoría Letrada de Gobierno*

821  
FO...  
2016

**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

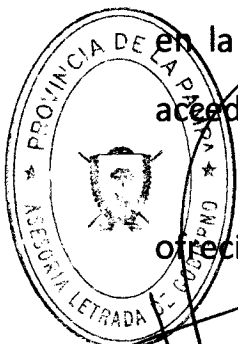
**DICTAMEN ALG N°** 06/2016

**Señor Ministro de la Producción:**

Las presentes actuaciones han sido remitidas nuevamente por ante este Órgano Asesor, en esta oportunidad, a los efectos de emitir dictamen legal en relación a la presentación, obrante a fojas 817/819, efectuada por quien aduce ser el apoderado de la firma Frigorífico HV S.A.

I - En el escrito mencionado, recepcionado con fecha 15 de diciembre de 2019, el antes nombrado solicitó que se reanuden los plazos y ratificó y reiteró en todos sus términos la presentación practicada con fecha 24 de mayo de 2019 en la que manifestó hacer uso de la opción a compra contemplada en el contrato de leasing oportunamente suscripto entre las partes, exteriorizando su voluntad inequívoca de adquirir el dominio de los dos (2) inmuebles que integran el frigorífico ubicados en la localidad Bernasconi y designados catastralmente como Sección IV, Fracción B, Lote 9, Parcelas 78 y 57, Partidas N° 758.292 y 661.006, con una superficie de 12 hectáreas, 39 áreas y 12 hectáreas y 32 áreas respectivamente, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Sección IV, Matrícula 5501 – NE 512/18 y Sección IV, Matrícula 4186 – NE 568/86, justificando ello en la necesidad de las inversiones que tiene que realizar la empresa para acceder a los mercados de la Unión Europea, China, Estados Unidos e Israel.

No obstante ello, alegó realizar un ofrecimiento mejorador para el Gobierno de La Pampa, consistente en





Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO



**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

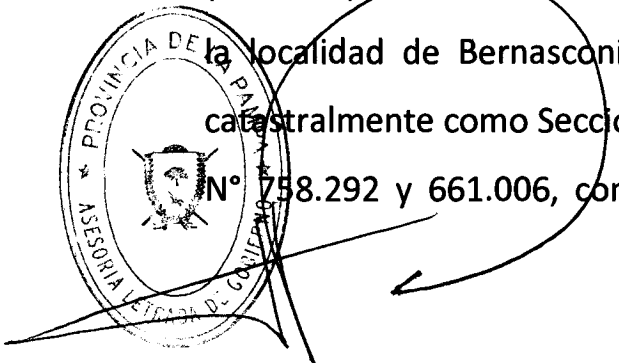
**DICTAMEN ALG N° 06/2016.-**

acortar los plazos de la forma de pago acordada. Concretamente, propuso abonar, luego de transcurridos los dos (2) años de gracia, en seis (6) años en vez de los ocho (8) dispuestos en el contrato original, en cuotas iguales, consecutivas y semestrales vencidas, respetando las demás pautas detalladas en el artículo décimo cuarto de dicho instrumento.

Además, reveló que cancelaría al momento de formalizar la escritura traslativa de dominio la totalidad de los cánones locativos aún no vencidos correspondientes al primer período de alquiler pactado por el plazo de tres (3) años.

Concluyó entonces, peticionando que se arbitren los medios necesarios tendientes a llevar adelante a la mayor brevedad posible la escritura traslativa de dominio a favor de Frigorífico HV S.A., de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el contrato suscripto por las partes.

II - Al respecto, es preciso recordar, al menos sucintamente, que mediante el Decreto N° 2106/17, glosado a fojas 607/621, se desestimó la Licitación Pública N° 97/16 y se autorizó al Ministro de la Producción a contratar en forma directa el alquiler con opción a compra (LEASING) del matadero frigorífico de bovinos, ovinos y porcinos ubicado en la localidad de Bernasconi, compuesto por dos (2) inmuebles designados catastralmente como Sección IV, Fracción B, Lote 9, Parcelas 78 y 57, Partidas N° 758.292 y 661.006, con una superficie de 12 hectáreas, 39 áreas y 12





*Provincia de La Pampa*  
*Asesoría Letrada de Gobierno*

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO



**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

**DICTAMEN ALG N°**

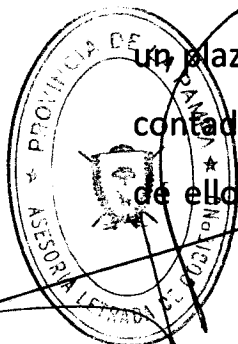
**06/2017.-**

hectáreas y 32 áreas respectivamente, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Sección IV, Matrícula 5501 – NE 512/18 y Sección IV, Matrícula 4186 – NE 568/86, de titularidad de esta Provincia y a suscribir con la firma FROGORÍFICO HV S.A. el Contrato de Alquiler con Opción a Compra correspondiente, que como Anexo lo integra.

Con fecha 20 de julio de 2017, finalmente, las partes -Gobierno de la Provincia de La Pampa (“DADOR”) y FRIGORÍFICO HV S.A. (“TOMADOR”)- celebraron el mentado contrato.

En lo que aquí interesa, entre sus cláusulas previó un plazo de duración de TREINTA Y SEIS (36) meses, venciendo el día 20 de julio de 2020, con opción a prórroga para “EL TOMADOR” por un período igual, y que a su vencimiento este último puede optar por restituir inmediatamente los inmuebles a “EL DADOR” o comprarlos y adquirir su dominio (conf. artículo tercero).

Más específicamente, se acordó que para hacer uso de la opción de compra “EL TOMADOR” deberá notificar al “DADOR” con una antelación no menor a ciento ochenta (180) días corridos desde el vencimiento del contrato y que escogida tal alternativa deberá ser celebrada suscribiendo la Escritura Traslativa de Dominio, como máximo, en un plazo que no exceda de cuarenta y cinco (45) días hábiles administrativos, contados a partir del día del vencimiento del plazo del contrato. Sin perjuicio de ello, estipula que “EL TOMADOR” podrá ejercer la opción de compra en

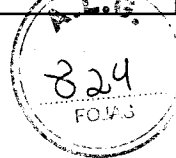




Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO



**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

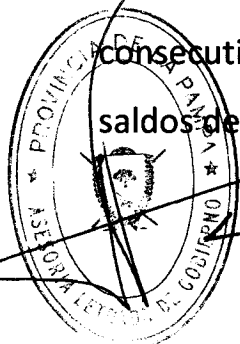
**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

**DICTAMEN ALG N° 06/2016.-**

cualquier momento durante la vigencia del contrato o su prórroga, no obstante lo cual deberán ser pagados todos los cánones pactados por todo el tiempo del contrato (conf. artículo décimo tercero).

A continuación, se estatuyó que, en caso de hacer uso de la opción de compra, el precio será de PESOS CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 132.229.798,97), suma que se actualizará a la fecha en que efectivamente comunique en forma fehaciente “EL TOMADOR” la opción de compra por el Índice de Costos a la Construcción, que el adquirente deberá abonar en el plazo de DIEZ (10) años con DOS (2) años de gracia, con un interés anual del SEIS POR CIENTO (6%), con garantía hipotecaria en primer y único grado sobre los inmuebles a favor de la provincia y de acuerdo al monto actualizado que resulte (conf. artículo décimo cuarto, 1° párr.).

En ese aspecto, se consignó que la comunicación para ejercer la opción de compra deberá ser expresa y por escrito, y no debe registrarse incumplimiento en el pago del canon locativo al momento de ejercerla, como también que el sistema de amortización de las cuotas de pago del capital en caso de compra será francés, en cuotas iguales, consecutivas y semestrales vencidas y que el interés se calculará sobre los saldos de la deuda de capital (conf. artículo décimo cuarto, 2° y 3° párr.).

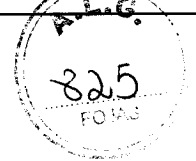




Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO



**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

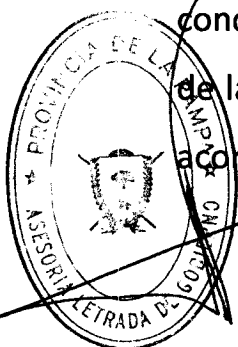
**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

**DICTAMEN ALG N°** 06/2016 .-

A su vez, estableció que durante el período de gracia “EL TOMADOR” abonará intereses en forma semestral y vencida a la tasa establecida del SEIS POR CIENTO (6%) pagaderos hasta el día DIEZ (10) del mes siguiente posterior al vencimiento y que aquel se computará, una vez que se hace uso de la opción de compra, a partir del día en que se suscribe la escritura traslativa de dominio y de constitución de garantía hipotecaria a favor del Estado Provincial (conf. artículo décimo cuarto, 4° y 5° párr.).

Luego, se determinaron las consecuencias para el caso de incumplimiento en el pago del precio de compra (conf. artículo décimo quinto) y, posteriormente que, con el otorgamiento de la escritura de dominio e hipoteca, la tenencia de “EL TOMADOR” se convertirá en su cabeza en POSESIÓN por la “*traditio brevi manu*” y que los gastos, impuestos y honorarios del/los actos, y los correspondientes al contrato, serán soportados por los contratantes en partes iguales (conf. artículos décimo quinto y décimo sexto).

III – Ahora bien, teniendo en cuenta lo revelado en la presentación de quien invocó la calidad de apoderado de la firma Frigorífico HV S.A., este Organismo en primer lugar analizará lo concerniente al cumplimiento de los requisitos pertinentes para el ejercicio de la opción a compra y, en segundo término, lo referente a la propuesta de acortamiento del plazo de pago.





Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

826

**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

**DICTAMEN ALG N° 06/2016**

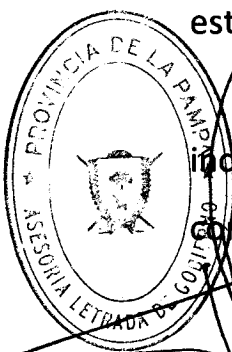
III - a) En torno a la primera cuestión, se advierte que la mencionada empresa cumplimentó los recaudos de forma y plazo exigidos en los artículos décimo tercero y décimo cuarto del contrato de leasing oportunamente celebrado con fecha 20 de julio de 2017, pues en su presentación de fojas 817/819 manifestó hacer uso de la opción de compra expresamente y por escrito y con una antelación de más de ciento ochenta (180) días corridos previo al vencimiento del plazo inicial del contrato.

Sin perjuicio de ello, se observa que aún no aparecen constatados otros extremos que deben cumplimentarse al momento de ejercer la opción a compra, a saber:

- No luce agregado en autos el instrumento que acredite la calidad del Señor Leandro Gabriel VIGNA, quien suscribe el escrito en cuestión alegando el carácter de apoderado de la empresa;

- No obra informe emitido por el organismo pertinente de la Administración Pública Provincial que respalde el cumplimiento del abono, por parte de la firma, de todos los cánones mensuales a la fecha del ejercicio de la opción, de conformidad con lo estipulado en el artículo décimo cuarto, 2° párrafo, del contrato de leasing;

- No consta la renovación de la póliza incorporada a fojas 652/660, requerida por el artículo décimo noveno del contrato de leasing;





Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno

DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

327  
FOMES

**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

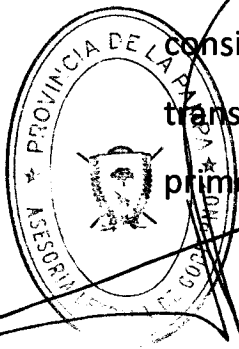
**DICTAMEN ALG N° 06/2016**

- No rola comprobante alguno que acredite el pago de las contribuciones, servicios y tasas que gravan los inmuebles objeto del contrato de leasing, de acuerdo a lo acordado en su artículo sexto.

De esta manera, este Órgano Asesor concluye en este punto que, una vez anejada la individualizada documentación faltante y verificado que con ello se da cumplimiento a los recaudos requeridos por las cláusulas del contrato de leasing antes citadas, se estaría en condiciones de proseguir con el trámite tendiente a formalizar la escritura traslativa de dominio de los inmuebles ya descriptos a favor del Frigorífico HV S.A., ello, y tal como se verá en el apartado siguiente, de conformidad con las bases y condiciones fijadas en dicho instrumento.

En ese sentido, cabe subrayar que como en este supuesto la firma pretende llevar adelante a la mayor brevedad posible la escritura traslativa de dominio, tal como lo habilita el artículo décimo tercero *in fine* del aludido convenio, previo a la formalización de la misma, deberá cumplirse con lo allí prescripto relativo a que “...**deberán ser pagados todos los cánones pactados por todo el tiempo del Contrato**”, tal como propone hacerlo (véase punto II.- 2°, fojas 817).

**III b) –** Por su parte, en relación a la propuesta consistente en acortar los plazos de pago –de ocho (8) a seis (6) años transcurrido el plazo de gracia de dos (2) años–, conviene dejar sentado, en primer lugar, que no puede obviarse que la oferta resulta beneficiosa para el





DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

**DICTAMEN ALG N°**

**06/2016**

Estado Provincial atento a la realidad económica financiera que afronta el país.

Sin embargo, debe tenerse presente que la Administración no puede desatender las normas que rigen la presente contratación y, en ese aspecto, tanto la Ley N° 2705 como el propio Contrato de Leasing celebrado prevén, en cuanto a la forma de pago del precio, que el monto se abonará en un plazo de diez (10) años, con dos (2) años de gracia y un interés anual del seis por ciento (6%) (conf. artículo 3° de la Ley N° 2705 y artículo décimo cuarto del contrato de leasing).

Así entonces, a más del apartamiento al referido cuerpo legal, la propuesta efectuada constituye una manifestación unilateral de voluntad que implica **una modificación de las bases y condiciones del Contrato de Leasing que integró las bases de la adjudicación efectuada**, y en tal sentido este Órgano Asesor tiene dicho que “... *Los pliegos de condiciones generales sólo pueden modificarse por una norma general pero se mantienen inalteradas las situaciones contractuales en virtud del vínculo que nace de la ley particular creada por las partes... . Tales situaciones jurídicas refieren al objeto de la prestación, al precio, a la forma de pago, a las garantías, es decir, todo aquello que une a las partes como creadoras de relaciones jurídicas, especialmente de carácter económico. ...”*..

Pues, “Aún tratándose de contratos administrativos, el principio es siempre el cumplimiento de lo pactado: pacta







DONAR ÓRGANOS  
ES SALVAR VIDAS

EL RÍO ATUEL  
TAMBIÉN ES  
PAMPEANO

Provincia de La Pampa  
Asesoría Letrada de Gobierno



**EXPEDIENTE N°:** 9532/2016

**INICIADOR:** MINISTERIO DE LA PRODUCCION – SUBSECRETARÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y PyMEs

**EXTRACTO:** S/LICITACIÓN PÚBLICA – MATADERO FRIGORÍFICO DE BOVINOS, OVINOS Y PORCINOS UBICADO EN BERNASCONI – LEY N° 2705 MODIFICADA POR LEY N° 2907.-

**DICTAMEN ALG N° 06/2016** .-

*sunt servanda.”, pues “La ley de la licitación o ley del contrato está constituida por el pliego donde se especifican el objeto de la contratación y los derechos y obligaciones del licitante, de los oferentes y del adjudicatario, con las notas de aclaración o reserva que en el caso correspondan o resulten aceptadas por las partes al perfeccionarse el contrato respectivo.” Dictamen ALG 10/16 – Expte. 14.970/08)*

De esta manera, vislumbrando que de aceptar tal ofrecimiento se vulnerarían las normas que regulan la contratación de autos, esto es, la Ley N° 2705 y el Contrato de Leasing celebrado con fecha 20 de julio de 2017, este Órgano Consultivo estima que el mismo **debería desestimarse**.

Resta acotar, que lo antes afirmado no impide que, una vez perfeccionada la escritura traslativa de dominio correspondiente, la empresa proponga pagar el precio anticipadamente y tras la evaluación de su conveniencia por parte del Estado Provincial este acepte o no dicha proposición.

**IV** – Por todo lo expuesto, en el marco de las competencias asignadas por la Ley N° 507, esta Asesoría Letrada de Gobierno estima que debería continuarse con el trámite de estos actuados atendiendo a las consideraciones vertidas precedentemente. Con ello, se da por evacuada la consulta.

**ASESORÍA LETRADA DE GOBIERNO, Santa Rosa, 07 ENE 2020**



Dr. Alejandro Fabián GIGENA  
ABOGADO  
Asesor Letrado de Gobierno  
Provincia de La Pampa