



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

**Informe**

**Número:**

**Referencia:** REQUERIMIENTO. EX-2017-25483212- -APN-DMEYD#AABE. Venta de inmueble sito en  
AV. EDUARDO MADERO S/N°  
ENTRE BOULEVAR CECILIA GRIERSON Y CALLE SAN MARTÍN – PARCELA 02

---

**PARA: DIRECCION DE COMPRAS Y CONTRATACIONES**

**Maria Paz CHIALVO**

1.- La Dirección de Gestión Patrimonial en cumplimiento a las facultades que posee esta AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO en virtud del Decreto 1382/2012, 1416/2013 y 2670/2015 y dentro del marco normativo del Decreto N° 1023/2001 y su Reglamentario N° 1030/2016, sus modificatorios y/o complementarios y en base a la autorización emanada del Poder Ejecutivo mediante Decreto N° 1173/2016, se solicita la venta del inmueble sito en la calle SAN MARTIN N° 1355 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES; Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38 – Parcela 2; CIE 0200056825; mediante el procedimiento de contratación que corresponda.

Para dicho requerimiento se detallan los aspectos técnicos a tener en cuenta para la confección del Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

**OBJETO DE LA SUBASTA:**

El Banco Ciudad, en nombre de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, procederá a la realización del proceso de subasta pública para concretar la venta del siguiente inmueble:

**IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE PROVINCIA/PARTIDO/ NOMENCLATURA/ CATASTRAL**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>PARTIDO/PROVINCIA</b>	<b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b>
San Martin N° 1355	CIUDAD AUTÓNOMA DE	Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38 –

**DIA DE CELEBRACION DE LA SUBASTA**

Es intención de celebrar la subasta el día 22/03/2018 a las 13.00 hs.

En la presente Subasta se establece como condición para su celebración que haya un mínimo de dos (2) inscriptos, caso contrario se establecerá una nueva fecha de subasta prorrogando su celebración.

**EXHIBICIÓN DEL INMUEBLE.**

El Inmueble estará disponible para ser exhibido a personas interesadas en participar como oferentes en la subasta, cualquier visita que un potencial oferente deseara realizar deberá ser solicitada al teléfono 4318-3355 de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. La Agencia no tendrá obligación alguna de acceder a dicha solicitud y será a su exclusiva opción acceder a dicha visita adicional cuando contare con disponibilidad y recursos para ello y así lo aconsejaren razones de oportunidad, mérito o conveniencia.

**BASE**

Se establece como valor base de subasta la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación mediante Nota TTN N° 2982 de fecha 18 de Julio de 2017 para el inmueble en cuestión. Dicha tasación fue establecida en dólares estadounidenses por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas de esta Agencia mediante NO-2017-35791404-APN-DCPF#AABE, asimismo, dichos valores fueron ajustados producto de un análisis comercial efectuado por esta Agencia; a saber:

<b>IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>PARTIDO</b>	<b>NOMENCLATURA CATASTRAL</b>	<b>TASACIÓN TTN - VALOR SUBASTA EN DOLARES ESTADOUNIDENSES</b>
San Martin N° 1355	CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38 – Parcela 2	USD 23.000.000

El inmueble objeto de la presente subasta se encuentra OCUPADO, conforme CROQUIS DE OCUPACION.

Quien ocupa la PORCIÓN I del inmueble, conforme el croquis ut supra mencionado, en virtud de un convenio oportunamente celebrado, se obligó a desocupar totalmente el Inmueble y restituirlo el 31 de Agosto de 2018, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo y conservación, con la totalidad de las obras y mejoras que hubiere realizado; dicho plazo podrá extenderse por un periodo que no deberá superar los TRES (3) meses contados desde la fecha de restitución del INMUEBLE, conforme surja del ESTUDIO

DE INFORMACIÓN AMBIENTAL previsto en el ANEXO IV de la Resolución N° 326/APRA/13, en razón del PLAN DE REMEDIACIÓN.

Asimismo, quien ocupa la PORCION II del inmueble, lo desocupara totalmente, restituyéndolo libre de enseres y personas, en buen estado de aseo y conservación, con la totalidad de las obras y mejoras que hubiere realizado. La AGENCIA expedirá en su debido momento una circular aclaratoria y/o modificatoria en donde se indicara la fecha de restitución según surja del convenio aprobado por las autoridades respectivas.

### **GARANTIA:**

Para participar de la subasta se deberá acompañar en concepto de garantía de cumplimiento de las obligaciones emergentes del Pliego, como mínimo, el importe correspondiente al 1.5% del precio base de subasta del inmueble.

### **SEÑA**

En concepto de seña se deberá abonar, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles posteriores a la celebración de la subasta, el adquirente deberá pagar en concepto de seña y a cuenta del pago de precio, una suma equivalente al 10% (diez por ciento) de su oferta.

### **ADJUDICACION**

El resultado de la subasta estará sujeto a la aprobación fundada y expresa de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO emitiendo el acto administrativo correspondiente. Dicha aprobación o desaprobación deberá ocurrir luego de la acreditación del pago de la seña o vencimiento del plazo previsto a tal efecto, mediante el dictado del acto administrativo correspondiente.

### **PAGO DEL SALDO DE PRECIO**

El adjudicatario deberá pagar el saldo del precio, es decir el 90% (noventa por ciento por ciento) del precio de venta de la siguiente forma:

- a) el 10% (diez por ciento) del valor del inmueble dentro de los 20 (veinte) días corridos posteriores a la notificación del acto administrativo que resuelva la adjudicación al oferente que corresponda.
- b) el 80% (ochenta por ciento) del valor del inmueble dentro de los 90 (noventa) días corridos posteriores a la notificación del acto administrativo que resuelva la adjudicación al oferente que corresponda.

## **RENUNCIA A LA GARANTIA POR EVICCIÓN Y POR VICIOS REDHIBITORIOS**

Para que se proceda a la venta, el adquirente deberá renunciar en forma irrevocable a invocar la garantía de evicción, saneamiento, y por los vicios redhibitorios, con relación al inmueble adquirido.

## **ESCRITURACION**

La escritura traslativa de dominio se realizará dentro de los CUARENTA (40) días corridos contados a partir de la cancelación del pago y ante la ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO DE LA NACIÓN, o la escribanía que la misma designe.

## **CARGO**

Se establece como cargo de la presente venta que, quien adquiera el inmueble construya en él una estructura de carácter permanente con una superficie cubierta de al menos diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) desde la cota cero (Cota 0), de conformidad a la zonificación que corresponda al Inmueble (la “Construcción Mínima”).

Los oferentes declaran conocer y aceptar que la Construcción Mínima (i) sea iniciada antes de los seis (6) años, entendiéndolo como la obtención de la Verificación Especial N° 1 (AVO1) o como en el futuro se la denomine expedida por la Dirección General Registro de Obras y Catastro, o la autoridad competente que en el futuro la reemplace, (en adelante, el “Inicio de Obra”) y, (ii) sea completada antes de los nueve (9) años; ambos plazos computados desde la escritura traslativa de dominio a favor de quien resulte adquirente.

Este cargo se tendrá por cumplido una vez que quien resulte adquirente realice la solicitud de la Verificación Especial N° 2 (AVO2) o como en el futuro se la denomine ante la Dirección General Registro de Obras y Catastro, o la autoridad competente que en el futuro la reemplace. A tales efectos, el adquirente deberá realizar la presentación acreditando estas constancias en la AABE, a efectos de que ésta compruebe las circunstancias antes descriptas. De verificar el cumplimiento de la condición, la AABE emitirá la certificación correspondiente.

En caso que el adquirente del Inmueble no cumpliera con el cargo impuesto, ya sea que (i) no efectúa el Inicio de Obra antes de los seis (6) años o (ii) no completara la Construcción Mínima dentro de los nueve (9) años desde la fecha de la escritura traslativa de dominio a su favor, la AABE podrá exigir el cumplimiento del cargo, con más una multa diaria en concepto de cláusula penal de DÓLARES ESTADOUNIDENSES MIL (U\$S 1.000) por cada día de atraso durante los primeros seis meses y de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOS MIL (U\$S 2.000) a partir del séptimo mes y hasta su definitivo cumplimiento.-

El adquirente se obliga a suministrar a la AABE toda la documentación e información que se le requiera a los efectos de la verificación del cumplimiento de la condición esencial establecida en el presente, así como permitir los controles o inspección vinculados a la obra que se le requiera.

Los oferentes declaran conocer y aceptar que corren por su cuenta y cargo, la gestión y obtención de todos los permisos y aprobación de los planos que correspondieren para el cumplimiento del Cargo, no pudiendo invocar la falta de obtención de los mismos como supuesto de caso fortuito o fuerza mayor. La presentación de las ofertas implicará la expresa renuncia a invocar caso fortuito o fuerza mayor como eximente de responsabilidad ante ese supuesto.

## **DEUDAS**

Todas aquellas deudas que surjan del inmueble hasta el momento de entrega de la posesión del inmueble serán asumidas por El ESTADO NACIONAL ARGENTINO.

Se adjunta como archivo embebido la FICHA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.