



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

Nota

Número:

Referencia: SUBASTA PÚBLICA N° 04/18. EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE. VENTA DEL INMUEBLE SITO EN CALLE SAN MARTIN N° 1355, DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES – PARCELA 2.

A: Maria Paz Chialvo (DCYC#AABE),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

DIRECCION DE COMPRAS Y CONTRATACIONES

Maria Paz CHIALVO

Me dirijo a Usted en razón de la Nota N° NO-2018-25397783-APN-DGA#AABE.

Al respecto, según surge del Expediente de referencia, en virtud del Procedimiento de Subasta Pública N° 04/18, la firma FIDEICOMISO BAP resulto pre adjudicataria del inmueble sito en la calle San Martin N° 1355 de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21- Sección 97- Manzana 38- Parcela 2, identificados como CIE: 0200056825.

Atento a ello, esta Dirección cree pertinente efectuar una serie de consideraciones.

Los bienes del ESTADO NACIONAL y los derechos sobre ellos, son activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, los cuales conforme los estándares de uso racional, no pueden mantenerse sin un destino útil en razón de su potencial.

Cabe precisar que el área que nos ocupa, denominada Proyecto Catalinas II, propio de las trasformaciones

del sector inmobiliario, estaba destinada a distintos caracteres de la explotación comercial.

Es así, que el inmueble que propicia estas actuaciones, estaba afectado específicamente al uso de la Estación de Servicio DESTILERIA ARGENTINA DE PETROLEO SOCIEDAD ANÓNIMA (DAPSA S.A.); y no siendo ésta actividad propia de la ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, encontrábamos que tal uso tenía un carácter subóptimo y/o subexplotado, lo que a su vez implicaba, desatender intereses prioritarios del ESTADO NACIONAL.

En concordancia con las políticas de uso adecuado de los bienes de la ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, el MINISTERIO DE TRANSPORTE mediante la Disposición 97 - E/2016 modifico los límites terrestres y acuáticos del área, con el fin de integrar a la trama y al tejido urbano los espacios del patrimonio local, y así mejorar las relaciones funcionales y ambientales, no solo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sino en todo el ámbito de la Región Metropolitana de Buenos Aires conforme las nuevas dinámicas urbanas.

Atento a ello, en el marco de sus competencias, y conforme decisión política del PODER EJECUTIVO NACIONAL de hacer prevalecer el proceso de preservación del patrimonio inmobiliario estatal y la racionalización del espacio físico del mismo, con vista a su mejor aprovechamiento y utilización, destinando la afectación de los bienes inmuebles estatales a la planificación, desarrollo y ejecución de políticas públicas, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO resolvió desafectar de la jurisdicción del MINISTERIO DE TRANSPORTE – ADMINISTRACIÓN GENERAL DE PUERTOS SOCIEDAD DEL ESTADO, mediante la Resolución N° RESFC-2016-101-E-APN-AABE#JGM, el inmueble de referencia.

Asimismo, en Marzo de 2017 la legislatura porteña sanciona la Ley N° 5796 en razón del Convenio entre el PODER EJECUTIVO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y el MINISTERIO DE TRANSPORTE, que aprueba la rezonificación del área de referencia, que se encontraba con un destino sub-óptimo, y con el fin de afectarse a la planificación, desarrollo y ejecución de políticas urbanas que permitan un adecuado y equilibrado crecimiento de las zonas metropolitanas, siendo esto una manera de fomentar la construcción y por ende la generación de empleo.

En ese orden, dicha Ley, habilita a que lo percibido por medio de la enajenación, se destine a financiar las obras del Paseo del Bajo, con el fin de resolver tanto la interconexión del tráfico pasante por la Jurisdicción vinculando la Autopista Buenos Aires La Plata con la Autopista Ilia, la Avenida General Paz y la Autopista Pascual Palazzo o Panamericana, como el flujo de transporte público y de carga, especialmente hacia las terminales portuarias.

La obra Paseo del Bajo, como corredor vial de aproximadamente 7,1 kilómetros, además de producir un claro beneficio para el tránsito y transporte interjurisdiccional, el que excederá el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, va a incluir la construcción de nuevos espacios verdes con una aproximación equivalente a dos veces el Parque Lezama.

Conforme ello, la puesta en venta del área permite incentivar la apreciación de la misma con foco en proyectos de desarrollo local y regional, la incorporación del valor social y maximización de su potencial urbanístico, promoviendo la cooperación con el sector privado a través de la construcción y la generación de empleo genuino, lo que además genera un impulso en la economía al reactivar diversas actividades productivas, y redundando en el mejoramiento de las condiciones de vida de la población; cabe destacar que la adquisición del inmueble está sujeta a que el adquiriente construya una estructura de carácter permanente con una superficie cubierta de al menos DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 m²) según surge del Artículo 22 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Atento a lo mencionado, esta Agencia consiente del mercado actual, con la autorización de venta emanada del Decreto N° 1173/16 de fecha 15 de Noviembre de 2016, desde un análisis comercial, con el fin de comunicar el Proyecto Catalinas II, y alcanzar al universo de interesados, efectuó un mensurable trabajo de difusión.

Es así que esta AGENCIA solicitó la publicación en el Boletín Oficial del Pliego de Bases y Condiciones Particulares el 01 de febrero de 2018, sus Aclaratorias con fecha 8 de marzo de 2018, 12 de marzo de 2018 y 27 de abril de 2018 y sus modificatorias con fecha 28 de marzo de 2018 y 02 de mayo de 2018.

Asimismo, se enviaron publicaciones por medio de mailing a la base de datos de la Agencia, informando así los días 05 de febrero de 2018, 22 de marzo de 2018 y 02 de mayo de 2018, a 1600 suscriptores.

Se participó en eventos relacionados al target, tales como BATEV y EXPO REAL ESTATE, ambas, exposiciones líderes de la construcción que convocan a todos los sectores relacionados con el negocio inmobiliario, en donde la Agencia participo con un stand mostrando los ejes de la institución y presentando los proyectos a subastarse, entre ellos, Catalinas Norte II.

Además, con el fin de atraer al mercado internacional, se llevaron a cabo comitivas al exterior donde la Agencia participo, en Marzo en una de las ferias de Real Estate más influyentes en el mundo, MIPIM en Cannes, y en un club global del sector inmobiliario, GRI en Nueva York; en Julio se presentaron oportunidades de Inversión Inmobiliaria en Argentina en la Residencia de la Embajada de Argentina en Chile; en Septiembre se efectuó un Roadshow en Perú, Lima y Colombia con inversores locales para presentar oportunidades de Inversión Inmobiliaria en Argentina; y en Noviembre la Agencia se presentó en Nueva York para dar conocer el Proyecto Catalinas Norte II a inversores extranjeros que pudieran estar interesados en participar de la subasta, donde asistieron firmas como RAGHSA, STIFEL, MORGAN STANLEY, COMPASS GROUP, TISHMAN SPEYERS, EMS CAPITAL, GTIS, POINTSTATE CAPITAL, entre otras.

A su vez, se efectuaron reuniones con empresas locales del rubro, con el fin de presentarles el Proyecto Catalinas Norte II y también los demás proyectos a subastarse, a CHEVALLIER BOUTELL, GRUPO PORTLAND, MRA+A, ARGENCONS, CRIBA, COLLIERS INTERNATIONAL, CAPUTO, URGELL, CONSTRUCTORA SUDAMERICANA, AISENSEN, DYPESA, MSGSSS, IRSA, BMA ESTUDIO, KING STREET, BST, CONSULTATIO, RAGHSA, VIZORA, COLUMBUS, MARVAL, O'FARRELL & MAIRAL. Tales convocatorios se realizaron a través de quienes manifestaron interés tras el envío de los correos y la presencia en las ferias mencionadas.

Conforme ello, el 10 de mayo de 2018 se desarrolló el Acto de Subasta Pública N° 04/18, en el que participaron 1) OPM INMOBILIARIA S.A. y 2) FIDEICOMISO BAP.

En ese acto la mejor oferta fue para la segunda firma mencionada, donde la pre adjudicación alcanzó la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTITRES MILLONES VEINTICINCO MIL (U\$S 23.025.000).

El mencionado valor resulta superior al valor Base de Subasta determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, mediante Nota TT N° 2982, según conversión a dólares estadounidenses por la Dirección de Contabilidad, Presupuesto y Finanzas de esta Agencia mediante NO-2017-35791404-APN-DCPF#AABE, establecido en DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 67/100 (U\$S 18.151.466,67).

En razón de todo lo expuesto, es que esta Dirección entiende conducente proceder con la adjudicación a favor de la firma FIDEICOMISO BAP el inmueble sito en la Avenida Eduardo Madero N° 1255 entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES; Nomenclatura Catastral: Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38 – Parcela 3; identificado como CIE: 0200056906.

Sin otro particular saluda atte.