

Procuración General de la Nación

Buenos Aires, 21 de abril de 2017.

A la señora Presidenta de la Comisión
Bicameral Permanente de Seguimiento y
Control del Ministerio Público de la Nación

Doctora Graciela Camaño

Su despacho

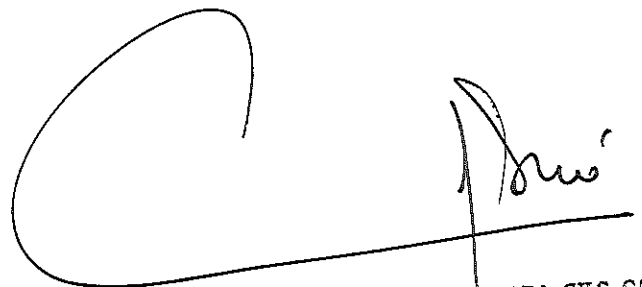
Tengo el agrado de dirigirme a usted en el marco de las funciones que la Ley Orgánica del Ministerio Público Fiscal y el Decreto Presidencial del Senado n° 51/16 confieren a la Comisión que usted preside.

En ese sentido, con motivo de que en los últimos días se han difundido públicamente presuntas irregularidades en torno a la adquisición, por parte de la Procuración General de la Nación, del inmueble ubicado en la calle Perón 667 de esta ciudad, remito un informe sobre la cuestión para conocimiento de las/os señoras/es integrantes de esa Comisión.

El informe va acompañado de tres anexos documentales y de copia de todas las actuaciones en las que se formalizó la adquisición de la propiedad en cuestión. El expediente adjunto está conformado por 5 cuerpos con un total de 1031 fojas.

Por lo demás, quedo a disposición de la Comisión Bicameral para evacuar toda consulta.

Saludo a la señora Diputada atentamente.



ALEJANDRA GILS CARBÓ
PROCURADORA GENERAL DE LA NACIÓN



INFORME PARA LA COMISIÓN BICAMERAL PERMANENTE DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL MINISTERIO PÚBLICO

ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE DE LA CALLE TTE. GRAL. JUAN DOMINGO PERÓN 667

—I—

INTRODUCCIÓN

En virtud de las funciones que la Ley Orgánica del Ministerio Público Fiscal y el Decreto Presidencial del Senado n° 51/16 confieren a esa Comisión Bicameral y con motivo de que en los últimos días se difundieron presuntas irregularidades en torno a la adquisición, por parte de la Procuración General de la Nación, del inmueble de la calle Tte. Gral. Perón 667 de esta ciudad, se realiza el presente informe para conocimiento de las/os señoras/es integrantes de la Comisión.

A efectos de lograr la mayor claridad expositiva, este documento cuenta con una primera parte referida a las razones institucionales que motivaron la compra del inmueble en cuestión y a su funcionalidad en la actualidad (punto II). Luego se recorren detalladamente los pasos administrativos que culminaron con la incorporación de la propiedad al patrimonio del Ministerio Público Fiscal (punto III), se describen las medidas tomadas por esta Procuración General una vez conocida la existencia de eventuales irregularidades (punto IV) y posteriormente se desarrollan consideraciones sobre el funcionario presumiblemente involucrado en la cuestión (punto V). En la parte final se extraen conclusiones (punto VI).

—II—

LA SEDE CENTRAL DEL MPF SE AJUSTA A SU MISIÓN INSTITUCIONAL

Tiempo antes de la llegada al cargo de la Procuradora General de la Nación, sus antecesores en la función ya habían expresado la necesidad institucional de cambiar la sede central de este organismo y, para ello, habían dado inicio a procesos administrativos encaminados al fortalecimiento edilicio del Ministerio Público Fiscal. Tal como se verá en el punto siguiente, se esbozaban —entre otros motivos— razones de modernización en materia de administración y gestión.

En efecto, hasta la adquisición del edificio sito en Perón 667, la sede central de la Procuración General de la Nación funcionó en Guido 1577. Allí trabajaron los sucesivos titulares de la Procuración General junto al personal técnico que realizaba dictámenes en expedientes radicados ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Una sede central de tales características resultaba acorde a una concepción del rol del Ministerio Público Fiscal caracterizada por su actuación refleja al Poder Judicial de la Nación.

En este contexto, la adquisición del inmueble ubicado en la calle Perón —junto con otras medidas fundacionales que se adoptaron durante la actual gestión— respondió a una visión estratégica del rol del Ministerio Público Fiscal en el sistema de

administración de justicia nacional y federal, que ajustó la fisonomía de su sede central a una noción más *aggiornada* de las funciones de este organismo.

La perspectiva a la que se hace referencia obliga a concebir a esta institución desarrollando labores protagónicas en un régimen procesal de corte acusatorio, con un activo rol en la determinación de políticas de persecución penal dirigidas a combatir focos de criminalidad organizada y, a su vez, erigida como garante de los derechos de las víctimas, del efectivo acceso a la justicia de los sectores de la sociedad en condición de vulnerabilidad y del cumplimiento de derechos fundamentales en general.

La sede central de un Ministerio Público Fiscal enderezado a cumplir esos objetivos —que, en definitiva, son los que le encomienda la Constitución Nacional y las leyes orgánicas que reglamentan su actuación— debió ajustarse a la necesidades materiales y logísticas que demandan esos cometidos institucionales.

Así es que, en efecto, funcionan en el edificio de Perón 667 las Procuradurías de Narco-criminalidad (PROCUNAR), de Criminalidad Económica (PROCELAC), de Violencia Institucional (PROCUVIN), así como las Direcciones Generales de Acompañamiento a Víctimas (DOVIC), de Acceso a la Justicia (ATAJO), de Políticas de Género, de Análisis Criminal y Planificación Estratégica de la Persecución Penal (DAC), de Desempeño Institucional (DGDI), de Cooperación Regional e Internacional, de Relaciones Institucionales y de Comunicación. También se desempeñan en el lugar las distintas áreas de la Secretaría General y la Secretaría General de Coordinación Institucional.

La dinámica de trabajo generada a partir de esas características estructurales y funcionales explica el hecho que, por ejemplo, en la sede central de la Procuración General de la Nación se gestionan al mes alrededor de un millar de conflictos vinculados con derechos de víctimas de delitos —muchos de los cuales se abordan a través de entrevistas pautadas y espontáneas en el lugar—.

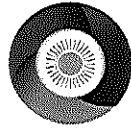
Además de todas estas cuestiones, el edificio de Perón tiene las condiciones adecuadas para officiar como sede de reuniones de alta relevancia institucional. En efecto, allí tuvo lugar la Jornada de Procuradores y Fiscales Generales de Iberoamérica sobre Narcocriminalidad (2016), la XVII Reunión Especializada de Ministerios Públicos del Mercosur (2015), así como trimestrales encuentros con Fiscales Coordinadores de Distrito de distintos lugares de nuestro país. En el lugar también se celebran jornadas con organismos de derechos humanos, con víctimas y familiares de víctimas, abogados y abogadas.

El edificio de Perón es también la sede de la reunión anual de fiscales, a la que concurren más de trescientos magistrados/as y funcionarios/as.

En este mismo sentido, en junio próximo tendrá lugar en esa misma sede un nuevo encuentro de los Ministerios Públicos de Mercosur y en octubre se realizará el Encuentro de la Asociación Iberoamericana de Ministerios Públicos (AIAMP).

Con anterioridad a la adquisición de la actual sede central del organismo no se contaba con espacios propios que permitieran la realización de reuniones y encuentros de estas características, situación que importaba un menoscabo en términos presupuestarios y de imagen institucional.

Vale aclarar, por último, que en virtud de su valor arquitectónico, estilístico e histórico el edificio de la calle Tte. Gral Perón 667 fue incluido en el *Catálogo* de inmuebles



protegidos de esta ciudad —con nivel de protección *cautelar*—, mediante ley 5095 del 2 de octubre de 2014 (publicada en el Boletín Oficial n° 4576, del 9/2/2015).

—III—

TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

A lo largo de este apartado se detallan los distintos procedimientos administrativos llevados adelante en el ámbito de la Procuración General con miras a la adquisición de un inmueble para su sede central.

—A—

Mediante Resolución Administrativa n° 297/11, el ex Procurador Esteban Righi solicitó créditos adicionales para la adquisición de inmuebles por parte de este Ministerio Público Fiscal. Concretamente, y entre otros aspectos, fundó su pedido en la necesidad de fortalecer la planta edilicia y en “una planificación estratégica con miras a la reestructuración del Organismo, conforme surge de las necesidades actuales y los desafíos venideros”.

A raíz de ello, fue otorgada en el presupuesto correspondiente al año 2012, la pertinente asignación y así comenzaron a realizarse los primeros actos administrativos orientados a la adquisición de un inmueble.

La instrucción en ese expediente administrativo para el inicio de una licitación pública “a la mayor brevedad posible” fue dada por el ex Procurador Luis Santiago González Warcalde, quien ya se encontraba interinamente a cargo del organismo (cfr. fs. 4 del expte. A 4047/2012, de fecha 28/5/2012). Se estableció en la ocasión como radio posible del inmueble a adquirir el delimitado por las siguientes calles: Callao, Av. del Libertador, Juncal y Cerrito (fs. 8 y 17 del expte. mencionado), con un valor estimado por metro cuadrado de dólares estadounidenses tres mil seiscientos —U\$S 3.600— (fs. 7), previéndose asimismo el pago de comisión inmobiliaria por parte de este Ministerio Público del cinco por ciento (5%) del valor del inmueble (fs. 20).

Por instrucciones del Procurador interino, el 31 de julio de 2012, se dejó sin efecto tal convocatoria (fs. 33 del mismo expediente).

—B—

También durante la gestión del doctor González Warcalde se inició, con fecha 7 de agosto de 2012, el expte. A 6525/2012, con el objeto de adquirir uno o dos inmuebles, a idénticos fines, pero en un radio urbano más amplio que el anterior (conformado por las calles Lima-Cerrito, Córdoba, Leandro N. Alem-Paseo Colón y Av. Belgrano —fs. 1). El valor estimado por metro cuadrado también difirió del precedente, en tanto fue de dólares estadounidenses un mil ochocientos catorce —U\$S 1.814— (cfr. fs. 10). En estas actuaciones se destacó la necesidad de encarar la compra de un inmueble con una superficie total mínima de 3.500 metros cuadrados (fs. 4 y 14), y de ese modo cubrir el déficit espacial de entonces y centralizar dependencias que se encontraban dispersas en inmuebles locados.

Este procedimiento también fracasó (cfr. Resolución ADM 438/2012, de fs. 265/265 vta.) por poseer sólo dos ofertas, una de las cuales era técnicamente inconveniente y la otra, de valor muy elevado.

—C—

Frustrado el procedimiento referido, el 31 de octubre de 2012 y en el marco del Expediente Administrativo A 8798/2012, la Procuradora Gils Carbó convocó a la Licitación Pública n° 17/2012 (fs. 61/68). A través de ésta se perseguía el mismo objetivo inmobiliario que en los procedimientos anteriores, pero se justipreció el estimativo del metro cuadrado en la suma de pesos ocho mil cuatrocientos —\$ 8.400— (cfr. fojas 4), equivalente entonces a mil setecientos dólares estadounidenses —u\$s 1.700—.

Este expediente avanzó administrativamente hasta la etapa de preadjudicación —sin llegar a instancias generadoras de derechos subjetivos a favor de terceros¹, en tanto ésta no había sido notificada— y, dado lo avanzado del ejercicio anual presupuestario y la imposibilidad de concluir el procedimiento licitatorio antes del agotamiento de aquél², se dejó sin efecto esta licitación pública (cfr. Resolución ADM 1022/2012 del día 28 de diciembre de ese año a fs. 2210).

—D—

Finalmente, en el marco del Expediente n° 1011/2013 se convocó a Licitación Pública n° 1/2013, para la compra de uno o más inmuebles —en caso de ser más de uno, contiguos—, para ser destinados al funcionamiento de dependencias del Ministerio Público Fiscal (fs. 50/58).

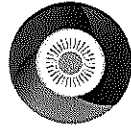
El Pliego de Bases y Condiciones establecía, entre sus requisitos más relevantes que el o los inmuebles a comprar debían: *i*) estar ubicados dentro del límite establecido por las calles Lima – Cerrito, Av. Córdoba, Av. L. N. Alem – Av. Paseo Colón y Av. Belgrano, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (fs. 51), *ii*) tener una superficie cubierta total mínima de 2.400 m² (fs. 51 vta), y *iii*) tener un normal estado de conservación, consecuencia del buen uso y del transcurso del tiempo (fs. 51 vta.). Asimismo, y como exigencia trascendente, la Procuración General no reconoció comisión inmobiliaria alguna, ni comisión de ningún otro tipo (fs. 52 vta.)³.

A la compulsa se presentaron cinco (5) oferentes, a saber: ARFINSA S.A., con el inmueble de calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón n° 641/643/645/649/655/659/667/671 (Oferta N° 1, fojas 137/298); COLLIERS INTERNATIONAL, ofertando el inmueble de la calle Sarmiento n° 669 (Oferta N° 2, fs. 300/304 Expte 1011/2013 y fs. 261/302 Expte 8798/2012); SUIPACHA INMOBILIARIA FINANCIERA, COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A., inmueble de la calle Suipacha n° 58 (Oferta N° 3 – fs. 306/470); JALEDA S.A., ofreciendo el inmueble de la calle San Martín n° 390/394 (Oferta N° 4 – fs. 472/606) y CHACABUCO 175 S.R.L., quien ofreció en venta el inmueble de la calle Chacabuco n° 151/155 (Oferta N° 5 – fs. 608/655).

¹Tal como surge de la opinión de la Asesoría Jurídica en dictamen previo al dictado del pertinente acto administrativo. (Dictamen N° 11010 de fecha 28/12/2010 – fs. 2207/2209)

² Debe aclararse, en este punto, que resultaba imposible trasladar al ejercicio financiero anual subsiguiente un monto de la magnitud del inmueble preadjudicado.

³ Al respecto cabe acotar que el pliego de este último llamado a licitación coincide, en punto a la comisión inmobiliaria, con los de las licitaciones anteriores y no se trata de la “prohibición” del pago de comisión inmobiliaria o de intervención de este tipo de intermediarios, sino que se propone dejar en claro, tal como sucedió, que dicho costo, de existir eventualmente, sería soportado por el respectivo comitente, resultando por ende, de suyo ajeno a toda transacción con la PGN.



Según consta a fs. 656 del expediente 1011/13, la oferta económica de los distintos postulantes fue la siguiente: Oferta N° 1 \$ 43.850.000; Oferta N° 2 \$ 55.000.000; Oferta N° 3 \$ 38.590.000; Oferta N° 4 \$ 104.000.000 y Oferta N° 5 \$ 84.000.000.

En el **anexo I** adjunto al presente informe obra un cuadro comparativo de estas ofertas.

El inmueble de la oferta N° 1, además de resultar técnicamente el más conveniente, era el de menor precio por metro cuadrado entre todas las propiedades ofertadas y por ello fue el adjudicado.

Por otra parte, a lo largo de todo este procedimiento licitatorio, incluidos sus actos preparatorios, intervinieron activamente instancias de control internas y externas que validaron cada uno de sus actos.

Las áreas internas de la Procuración General tomaron intervención con el sentido transcripto a continuación:

- La Secretaría General de Administración elevó el proyecto de resolución que aprueba el llamado a licitación y su respectivo Pliego de Bases y Condiciones (fs. 49), intervino en el procedimiento de apertura de ofertas (fs. 134), comunicó a la Oficina Nacional de Presupuesto la resolución que modificó la distribución de los créditos presupuestarios asignados a esta contratación (fs. 878/880) y acompañó el Certificado Fiscal para Contratar del propietario del inmueble preadjudicado (fs. 882). En el **anexo II** del presente informe obra copia del certificado fiscal aludido.
- La Sección Arquitectura intervino en la confección del Pliego de Especificaciones Técnicas para la adquisición del inmueble y estimó el precio unitario de compra por metro cuadrado en \$ 12.500. (fs. 6)
- El Área de Planificación Edilicia efectuó el informe técnico de cada una de las ofertas (fs. 682/791) y realizó la verificación *in situ* de las instalaciones del inmueble adjudicado (fs. 884).
- El Departamento de Logística proyectó el acto administrativo que autorizó la convocatoria y aprobó el Pliego de Bases y Condiciones (fs. 11). También fijó fecha de apertura de ofertas y ordenó la difusión de la convocatoria (fs. 59).
- La Sección Contrataciones intervino en el procedimiento de apertura de ofertas (fs. 134), realizó el cuadro comparativo de precios de las ofertas (fs. 656), elevó las ofertas recibidas, el cuadro comparativo de precios y efectuó comentarios referidos a dichas ofertas (fs. 662). A la vez, confeccionó un informe sobre la documentación presentada por cada uno de los oferentes (fs. 863/867).
- La Sección Presupuesto certificó la disponibilidad presupuestaria del ejercicio 2013 para afrontar el gasto (fs. 65).
- El Departamento de Informática y Comunicaciones formuló el informe técnico de infraestructura de redes, datos y telefonía de cada uno de los inmuebles ofertados (fs. 666/680).
- La Sección Tesorería extendió los cheques con los que se abonó el precio del inmueble adquirido y los honorarios de la Escribanía General de Gobierno de

la Nación (fs. 937). Posteriormente informó el débito correspondiente (fs. 946).

- La Asesoría Jurídica tuvo intervención tanto en la convocatoria a la licitación pública de que se trata, como en la resolución que puso fin al procedimiento. Ambos actos contaron con opinión favorable de ese cuerpo de asesoramiento del organismo (fs. 28/32 y 900/905) y las sugerencias realizadas por la Dirección fueron receptadas en las resoluciones respectivas⁴.
- La Comisión de Preadjudicación emitió dictamen n° 6/2013 con fecha 13 de mayo de 2013, mediante el cual resolvió por unanimidad preadjudicar al oferente del inmueble sito en la calle Perón 667, por resultar su oferta “económica, arquitectónica y funcionalmente superior a sus competidoras, siendo la única que satisface integralmente los objetivos plasmados al dar inicio a este expediente...”.

Las características que tuvo en cuenta la Comisión de Preadjudicación fueron las siguientes:

Precio por metro cuadrado: \$ 8.254,89/m²

Ubicación: Inmueble sito en la calle Teniente General Juan Domingo Perón N° 641/3/5/9/655/9, 667 y 671.

Superficie cubierta total: 5.312 m².

Precio total ofrecido: \$ 43.850.000.

Tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación: \$ 45.050.000.

Como **anexo III** del presente informe se acompaña copia del dictamen completo de la Comisión de Preadjudicación.

- La Unidad de Auditoría Interna (UAI) controló *ex post* todos los actos de relevancia del procedimiento administrativo.

Como órganos ajenos a la Procuración General de la Nación tomaron intervención en el trámite:

- La Escribanía General de la Nación, que intervino en la confección del acta de apertura de las ofertas del procedimiento licitatorio (fs. 134/135) y en la escritura traslativa de dominio del inmueble adquirido.
- El Tribunal de Tasaciones de la Nación, que procedió a tasar los distintos inmuebles ofertados (fs. 793, 796, 797 y 913). Específicamente, justipreció el inmueble sito en Perón 667 en \$ 45.050.000 —es decir, un millón doscientos mil pesos (\$ 1.200.000 más de lo ofertado y efectivamente abonado (v. fs. 797)—.

⁴ Para mayor detalle, el 5 de marzo de 2013, la Asesoría Jurídica emite opinión y realiza una serie de sugerencias técnicas al proyecto, sin perjuicio de las cuales considera que no existen reparos de índole legal que formular. En este sentido, expresamente señala que “habiéndose acreditado la necesidad de la contratación y llevado a cabo los procedimientos reglamentarios pertinentes (...) nada obsta para que (la PGN) proceda a emitir el acto administrativo proyectado...”. (fs. 28/32).

Como consecuencia de ese dictamen, la PGN dictó la Res. Adm. 317/2013 que receptó la mayoría de las modificaciones sugeridas por la Asesoría Jurídica (cfr. fs. 48/49). En dicha resolución se dispuso autorizar la convocatoria a licitación pública para la compra de un inmueble y aprobar el correspondiente pliego de bases y condiciones (Licitación Pública n° 1/2013). Expresamente quedó consignado en las cláusulas particulares del mencionado pliego que la PGN “no reconocerá comisión inmobiliaria alguna, ni comisión de ningún otro tipo” (fs. 52 vta).



—IV—

LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR LA PROCURACIÓN GENERAL TRAS LA PRIMERA NOTICIA SOBRE EVENTUALES IRREGULARIDADES

La Procuración General de la Nación se anotició por información periodística de la presunta existencia de irregularidades en la adquisición del inmueble de la calle Perón y cuatro días después —el 23 de marzo pasado— recibió una orden de presentación del titular del Juzgado Federal n° 10 de esta ciudad, doctor Julián Ercolini, mediante la cual se requirió a este organismo la documentación relacionada con la compra del inmueble de Perón 667.

Esos hechos fundaron la decisión de la Procuradora General de la Nación de iniciar actuaciones administrativas con miras a esclarecer cualquier irregularidad que haya podido suscitarse en el marco de la adquisición inmobiliaria aludida (cfr. expediente CUDAP 1178/2017). La primera medida ordenada en ese contexto fue la urgente solicitud al titular de la Secretaría General de Administración de amplios informes respecto del tema —los que fueron presentados por el funcionario requerido en 72 horas—.

Pocos días después del inicio de esa investigación interna —concretamente, el 8 de abril pasado—, el portal de noticias *Infobae* publicó información periodística de la que surgía que una persona identificada como Juan Carlos Thill, mediante la utilización de información privilegiada suministrada por un funcionario de esta Procuración General, se habría beneficiado con el cobro de un alta suma de dinero por tareas de asesoramiento brindadas a la inmobiliaria que realizó la oferta del inmueble finalmente adquirido. El funcionario señalado en la nota periodística es el licenciado Guillermo Bellingi, quien a su vez resultaba indicado por el periodista como hermano de Juan Carlos Thill. El artículo periodístico también mostraba la imagen de una factura que Thill le habría emitido a la inmobiliaria intermediaria, en la que se consignaba información que evidenciaba el conocimiento que este último tenía sobre aspectos del procedimiento administrativo que no eran públicos.

La verosimilitud de algunos aspectos de la información periodística pudo ser verificada en pocas horas mediante un informe solicitado de manera urgente por la Procuradora General de la Nación a la Dirección Disciplinaria. En efecto, pudo establecerse que Guillermo Bellingi había tenido participación en el proceso administrativo que culminó con la adquisición del inmueble de la calle Perón y que resultaba altamente probable un vínculo familiar entre éste y Thill. Esos extremos, conjugados con la información que surgía de la factura publicada, terminaron de conformar el esquema de presunciones en función del cual la Procuradora General dispuso la suspensión preventiva de Bellingi y el inicio de un sumario administrativo orientado a dilucidar la responsabilidad del nombrado y a estudiar integralmente ese proceso licitatorio a fin de determinar cualquier otra responsabilidad que por esos hechos pudiera corresponder (cfr. Resolución PER 782/2017, del 10 de abril de 2017).

El doctor Sergio Rodríguez, Fiscal Nacional de Investigaciones Administrativas, fue el magistrado designado por la Procuradora General para que en el plazo de 60 días sustancie el sumario en cuestión y produzca un informe final.

ANTECEDENTES FUNCIONALES

Conforme los registros existentes, la designación de Guillermo Bellingi en la Procuración General de la Nación tuvo lugar el 26 de septiembre de 2012 tras una serie de entrevistas laborales. Su incorporación estuvo motivada en la necesidad de contar con un/a profesional con conocimientos técnicos en regímenes de compras y contrataciones en el ámbito de la administración pública. Ello, fundamentalmente, para modernizar y elevar los índices de transparencia de las normas reglamentarias que regían por entonces en el organismo sobre este aspecto —objetivo institucional que, como se verá a continuación, se alcanzó a mediados de 2014—

Según surge de su legajo personal, su contratación obedeció a sus antecedentes profesionales y académicos en el tema. Puede verse, en este sentido, que Bellingi fue Director Nacional de la Oficina Nacional de Contrataciones de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación, Director General de Administración del Instituto Cultural de la Provincia de Buenos Aires y, previamente, Gerente General de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires. Por otra parte, fue Coordinador General y Consultor del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD ARG/97/035 y PNUD 98/023).

Bellingi, por lo demás, es Licenciado en Economía, cursó la Maestría en Gobierno y Desarrollo Escuela de Política y Gobierno de la Universidad Nacional de San Martín, es miembro del Centro de Investigación en Economía Política y Comunicación (CIEPYC), y docente de grado y post grado de la Universidad Nacional de La Plata. Realizó numerosas publicaciones y participaciones como expositor en talleres, conferencias, cursos, seminarios y congresos nacionales e internacionales con eje en la temática de compras y contrataciones gubernamentales, administración y políticas públicas.

El cargo con el que Bellingi ingresó a esta institución —y que mantuvo hasta su reciente suspensión preventiva— fue el de Subdirector General, cargo del escalafón administrativo, equivalente al de secretario/a de fiscalía general.

Desde el principio Bellingi estuvo trabajando, principalmente, en la elaboración del Reglamento de Compras y Contrataciones del Ministerio Público Fiscal de la Nación —instrumento que fue finalmente aprobado el 2 de junio de 2014, mediante Resolución PGN 1107/14—.

Además de ello, en los primeros tiempos de su desempeño en la institución, Bellingi intervino, sin capacidad decisoria, en trámites propios de la Secretaría General de Administración —una de cuyas intervenciones es la que ahora se cuestiona— y cumplió funciones de asesoramiento en la confección del Plan de Transparencia Institucional (aprobado mediante Resolución PGN 914/13, del 17 de mayo 2013).

Finalmente, el último lugar de desempeño de Bellingi fue la Procuraduría de Criminalidad Económica y Lavado de Activos (PROCELAC), lugar al que pasó en diciembre de 2013 dado que allí se necesitaban expertos para el área Técnica. En ese ámbito trabajó bajo dependencia orgánica de los/as titulares de la Procuraduría y bajo la dirección funcional de ellos/as y de los/as fiscales a cargo de los casos en los que se pidió colaboración.

—VI—

CONCLUSIONES

En el inmueble de la calle Tte. Gral. Perón 667 de esta ciudad funciona la sede central del Ministerio Público Fiscal de la Nación.

Ese edificio constituye en la actualidad el espacio físico donde se desempeñan integradamente los equipos de trabajo que asisten a todos/as los/as fiscales nacionales y federales del país, y que atienden víctimas y público en general

La necesidad institucional de adquirir un inmueble de esas características ya había sido expresada por los titulares de este organismo desde, al menos, el año 2011. Fueron cuatro los procesos administrativos iniciados con miras a lograr tal adquisición.

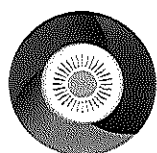
Como pudo verse previamente, los primeros tres procedimientos fracasaron por distintas razones. Fue el cuarto trámite el que satisfizo ese cometido institucional, en tanto, mediante un procedimiento que contó con la intervención de todos los órganos de control internos y externos competentes, se alcanzó la adquisición de un inmueble con las características técnicas buscadas y a un valor inferior al precio de mercado.

Si bien esas instancias de control y el riguroso cumplimiento de los pasos administrativos impidieron todo perjuicio patrimonial al erario público, las investigaciones en curso demostrarán si un eventual uso indebido de información privilegiada para ostentar una aparente influencia generó un beneficio personal en desmedro de la transparencia de la administración del organismo.

Es así que, tras el primer indicio acerca de la existencia de tal irregularidad, esta Procuración General tomó todas las medidas a su alcance para un pronto y eficaz esclarecimiento de los hechos.

Buenos Aires, 21 de abril de 2017.

Anexos Documentales



MINISTERIO PÚBLICO
FISCAL
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN
REPÚBLICA ARGENTINA

Anexo I

Cuadro Comparativo de Ofertas

Procedimiento Comparativo de ofertas realizado por la Comisión de Preadjudicación

INMUEBLE	TTE. GRAL. PERÓN 641/3/5/9 - 655/9 - 667 - 671	SARMIENTO 667/9	SUIPACHA 58/62	CHACABUCO 151/155	SAN MARTIN 390/4
Ofertado	\$43.850.000	\$55.000.000	\$38.590.000	\$84.000.000	\$104.000.000
Ofertado por superficie mínima PBC \$30.000.000,00 Rfzo. Presup. Solic:					
0.000)					
ón (Tribunal de Tasaciones de la Nación)	\$45.050.000	\$43.600.000	\$39.000.000	\$71.200.000	-
ncia Porcentual (oferta – tasación)	-2,74%	+20,73%	-1,06%	+15,24%	-
ficie Cubierta Total (Mínima requerida PBC: 2.400 m2)	5.312 m2	4.797 m2	2.536 m2	4.278 m2	-
ficie Sala de Máquinas	467 m2	98 m2	65 m2	180 m2	-
ficie Cubierta Valorable s/ Pliego	4.845 m2	4.699 m2	2.471 m2	4.098 m2	-
/ M2 s/ Oferta (*)	\$8.254,89	\$11.465,50	\$15.216,88	\$19.635,34	-
/ M2 s/ tasación (Estimado Sección Arquitectura: \$12.500,00/m2)	\$8.480,80	\$9.089,01	\$15.378,55	\$16.643,29	-
ncia porcentual M2 (Oferta – Estimación)	-33,96%	-8,28%	+21,74%	+57,08%	-
ión General	Bueno	Bueno con reformas	Bueno con reformas	Muy bueno	-
edad	Año 1900	Año 1940	Año 1950	Año 1920	-
s	5	10	5	4	-
o Anterior	Oficinas	Oficinas y local comercial	Oficinas y local comercial	Oficinas	-
e por Ubicación cercana a Av. De Mayo 760 CABA	50/50	40/50	50/50	50/50	-
e por Local 1° clase c/ Iluminación y Ventilación natural por planta	50/50	30/50	50/50	50/50	-
e por Locales Sanitarios	30/30	30/30	30/30	30/30	-
e por Ascensor	40/40	40/40	40/40	40/40	-
e por Cochera	20/20	0/20	0/20	0/20	-
e por Espacio para Auditorio	40/40	40/40	40/40	40/40	-
e por Espacio para Archivo de Seguridad	40/40	40/40	40/40	40/40	-
e Total Conf. Planilla Anexa III PBC	270/270	220/270	250/270	250/270	-
Aproximado Adecuación – Arquitectura –(1)	\$4.000.000	\$9.000.000	\$3.600.000	\$1.800.000	-
Estimado Infraestructura de redes de datos y telefonía- Informática-	\$1.700.000	\$2.400.000	\$2.300.000	\$1.000.000	-
Total Adecuación (1) + (2)	\$5.700.000	\$11.400.000	\$5.900.000	\$2.800.000	-
Total Adecuación por m2 (*)	\$1.073,04	\$2.376,49	\$2326,50	\$654,51	-

culado en base a la superficie cubierta total.

Se hizo la comparación con el inmueble ubicado en la calle San Martín 390/4 de esta Ciudad por cuanto incumplió con las Especificaciones Técnicas del Pliego de Bases y Condiciones (Puntos 4- Estado de Conservación- y 5 – Especificas Constructivas, de conformidad con el Informe Técnico (fs. 771/81).

Anexo II

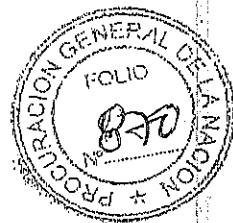
Certificado Fiscal para Contratar

Anexo III

Dictamen Comisión Preadjudicación



Ministerio Público
Procuración General de la Nación



Expte. A 1011/2013 – GILS CARBO, Alejandra M. – Procuradora General de la Nación – Asunto: Solicitud de adquisición de uno o más inmuebles en radio cercano a Av. de Mayo 760 CABA.

Dictamen de la Comisión de Preadjudicaciones N° 06/2013.

En la fecha se reúnen los miembros de la Comisión de Preadjudicaciones (Resoluciones PGN N° 47/2011, 31/2012 y 857/2013) a los efectos de emitir el dictamen que prevé la Res: PGN N° 58/2000. Luego de haber procedido al estudio y análisis del expediente de referencia y al cotejo de los antecedentes de esta Licitación Pública N° 01/2013, de las ofertas presentadas y demás constancias incorporadas proceden a efectuar una reseña de cuanto consideran mayormente relevante del trámite a los efectos del dictamen -punto I- y dan cumplimiento a la tarea específica que les atañe - punto II -.

- I -

Que en estas actuaciones tramita una licitación pública para la compra de uno o más inmuebles en block (en el segundo supuesto, contiguos entre sí), para ser destinados al funcionamiento de dependencias del Ministerio Público Fiscal de la Nación, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que a fojas 1, con fecha 22 de febrero de 2013, la Señora Procuradora General de la Nación, Dra. Alejandra Magdalena Gils Carbó, instruyó a la Secretaría General de Administración para que se diera inicio al trámite administrativo correspondiente a los fines de adquirir uno o dos inmuebles para ser destinados al funcionamiento de dependencias del Ministerio Público Fiscal de la Nación, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Señaló que los inmuebles a adquirir deben estar ubicados en un radio cercano al inmueble del organismo sito en Av. de Mayo 760, respetando, en lo posible, la presencia institucional del organismo. Se fundó el requerimiento en el plan estratégico que la institución ha decidido llevar a cabo en el marco de su actividad sustantiva, lo cual tornaba imperioso incrementar el patrimonio edilicio, a fin de asegurar el desempeño de diversas Unidades en funcionamiento y otras a crearse en lo inmediato, atendiendo a que la disponibilidad resultaba insuficiente para una implementación que fuese efectiva y eficiente.

Que, por otra parte, entre los requerimientos o especificaciones a tenerse en cuenta, la Señora Procuradora indicó que el o los inmuebles deberían ofertarse en



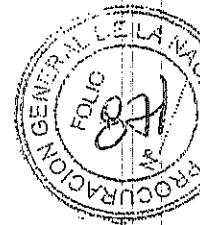
bloque y, en caso de ser más de uno, los mismos deberían ser contiguos entre sí. Respecto de la superficie, se estimó que la misma debería cubrir un mínimo de 3000 m² útiles. Además, se sugirió que a fin de lograr una mayor concurrencia y, por ende, una mejor selección, se redujeran al mínimo indispensable los requisitos de los potenciales oferentes. En otro orden de cosas, se informó que se había realizado una formal petición a la Jefatura de Gabinete de Ministros solicitando un refuerzo presupuestario del orden de \$40.000.000,00 ya que los fondos asignados al Ministerio Público Fiscal resultan insuficientes para el presente cometido.

Que a fojas 2 el Subdirector General Lic. Guillermo Bellingi sugirió que, en atención a los inconvenientes observados en la tramitación de anteriores licitaciones tanto de este organismo como de otros órganos de la Administración Pública Nacional, y a fin de reducir las exigencias y siguiendo las instrucciones de fojas 1, se eliminase del Pliego de Bases y Condiciones la obligación de presentar certificado fiscal para contratar con el Estado. Se fundó dicha propuesta en que así se favorecería la concurrencia que es el principio rector de las contrataciones públicas y en el hecho verificado de que no se trata de un mercado muy amplio. En el marco de la mencionada flexibilización propuso también reducir la superficie mínima requerida de 3.000 m² a 2.400 m².

Que a fojas 3/4 el Secretario General de Administración, Lic. Héctor Zurita, remitió las instrucciones recibida a fojas 1, junto con las complementarias de fojas 2, al Departamento Logística a fin de que se confeccionase un Proyecto de Pliego de Bases y Condiciones con carácter de preferente despacho. También acompañó copia de la nota de solicitud de incremento presupuestario oportunamente dirigida a la Jefatura de Gabinete de Ministros (fojas 4).

Que en atención a lo anterior, a fojas 5, el Departamento de Logística a través del Ing. Osvaldo Leguizamón, remitió a la Sección Arquitectura las actuaciones a fin de confeccionar las correspondientes Especificaciones Técnicas, sugiriendo que se pondere favorablemente la existencia de cocheras, un espacio para auditorio con una superficie mínima de 100 m² y un espacio para archivo de documentación confidencial.

Que a fojas 6/10 la Sección Arquitectura, por intermedio del Maestro Mayor de Obra Javier M. Orco, adjuntó las Especificaciones Técnicas para la adquisición del inmueble, a la vez que informó que de conformidad con el relevamiento efectuado, el valor promedio de mercado para la compra-venta de inmuebles en la zona requerida es de \$12.500,00/m² cubierto. En razón de ello, estimó un precio potencial total de \$30.000.000,00 tomando como base la superficie mínima requerida.



Ministerio Público

Procuración General de la Nación

Que a fojas 11 el Ing. Osvaldo Leguizamón elevó a la Secretaría General de Administración el Proyecto de Resolución autorizando la convocatoria a la licitación junto al Pliego de Bases y Condiciones (fojas 12/26).

Que conferida intervención de lo actuado a Asesoría Jurídica, se elaboró el Dictamen N° 11061, de fecha 5 de marzo de 2013, mediante el cual se expresó que, en relación al acto administrativo proyectado, no había observaciones que formular, en tanto contaba con los elementos requeridos para ser considerado válido, a saber: sería dictado por autoridad competente, se basaba en antecedentes de hecho y de derecho aplicables, presentaba motivación suficiente y su objeto y finalidad eran lícitos y razonables. En relación a las Especificaciones Técnicas se sugirieron, entre otras modificaciones, algunas vinculadas a las preferencias por iluminación y ventilación de locales; ponderación de la cantidad de ascensores; requerimiento de núcleos sanitarios y su cantidad; valoración de las cocheras y espacios de circulación; evaluación de obras de mejoras necesarias; estado de conservación, calidad constructiva, etc. Por otra parte, respecto de las Cláusulas Particulares, se destacó que la adjudicación y preadjudicación debían condicionarse, especial y fundamentalmente, al resultado que arroje el informe del Tribunal de Tasaciones. Se señaló que esta circunstancia había sido incluida en anteriores pliegos elaborados por el organismo para la adquisición de inmuebles; y tiene su origen en lo dispuesto por el art. 56 del Decreto 5720/72 que establece que el justiprecio dependerá del valor que fije el tribunal tasador, aunque la norma misma establece la posibilidad de exceder tal valor como consecuencia de diversas circunstancias que deben ser debidamente justificadas por la autoridad competente (fs. 28/32).

Que a fojas 33 el doctor Jorge Dománico, Subdirector General del Servicio Administrativo y Financiero, instruyó al Departamento de Logística que, atendiendo a los señalamientos efectuados por Asesoría Jurídica, reformulase el Pliego de Bases y Condiciones en aquellos aspectos que correspondan justificando aquellos en que no se estimase adecuado hacerlo.

Que a fojas 48 el Ing. Osvaldo Leguizamón del Departamento de Logística, elevó a la Secretaría General de Administración el nuevo Proyecto de Pliego de Bases y Condiciones (fojas 34/47), con la incorporación de las modificaciones sugeridas por Asesoría Jurídica, con excepción de aquellas señaladas, vinculadas con los apartados 2.2, 2.3 de las Especificaciones Técnicas y el apartado 6 (Criterios de Evaluación).

Que a fojas 50/58 consta agregada la Resolución ADM N° 317/2013 de fecha 6 de marzo de 2013, por la cual la Procuradora General de la Nación, Doctora Alejandra Gils Carbó resolvió autorizar la convocatoria a una Licitación Pública para la



COMPRA DE UNO O MÁS INMUEBLES EN BLOCK, DE SER MÁS DE UNO CONTIGUOS ENTRE SÍ, PARA SER DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS DEL MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE LA NACIÓN, EN EL ÁMBITO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. A su vez, aprobó el Pliego de Bases y Condiciones incorporado como Anexo I a ese acto y se ordenó la difusión de la Licitación mediante su publicación en un medio gráfico de amplia difusión, en la tercera Sección del Boletín Oficial, la Cartelera Oficial y en la página web de esta Procuración General de la Nación, como el anoticiamiento a la Unión Argentina de Proveedores del Estado (U.A.P.E.) y la remisión de las invitaciones pertinentes. Además, se convocó a la Escribanía General de Gobierno de la Nación para la realización de la apertura de la Licitación y de los actos notariales correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley Nº 23.354/56.

Que a fojas 59 el Ing. Osvaldo Leguizamón fijó la fecha de apertura para la correspondiente convocatoria -05/04/2013-, e indicó que la publicación debería realizarse en los diarios Clarín y La Nación. Indicó que la Lista de invitados sería la utilizada para la Licitación Pública Nº 17/2012.

Que, asimismo, se procedió a dar publicidad de la Licitación Pública Nº 01/2013 en la Cartelera Oficial (fs. 66), en el sitio web de este Ministerio (fs. 71), en el Boletín Oficial (fs. 72/73, 94/101) y en los diarios Clarín (fs. 93; 103) y La Nación (fs. 92; 102). A su vez, se difundió la Licitación Pública poniéndose en conocimiento de los invitados conforme la lista agregada a fojas 67/68 (fs. 76/91), entre los que se encuentra la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias y la Cámara Inmobiliaria. Se notificó a la U.A.P.E. (fs. 74), y al Escribano General del Gobierno de la Nación (fs. 75).

Que a fojas 124/8 la Jefatura de Gabinete de Ministros, a través del Secretario de Evaluación Presupuestaria, Lic. Gastón Suárez, dio respuesta a la solicitud de incremento presupuestario formulada por la autoridad máxima de esta Procuración General de la Nación. La Dirección Nacional de Evaluación Presupuestaria, en el informe agregado, recomendó la absorción del requerimiento con el presupuesto vigente del organismo, en atención al poco tiempo transcurrido desde el inicio del ejercicio y el desconocimiento de la eventual existencia de partidas susceptibles de ser disminuidas en otras jurisdicciones. Señaló que, de ser aceptada la recomendación, podría evaluarse más avanzado el año la posibilidad de restituir los créditos que se rebajen para canalizar la compra del inmueble.



Ministerio Público

Procuración General de la Nación

Que a fojas 134/135 luce el Acta de Apertura de la Licitación Pública N° 01/2013, de fecha cinco de abril del corriente año, labrada ante el Escribano Adscripto de la Escribanía General del Gobierno de la Nación, doctor Horacio D'Albora, de donde surge que se presentaron cinco (5) ofertas correspondientes a: 1º) JAUREGUIBERRY ASESORES INMOBILIARIOS S.A. que ofrece un inmueble ubicado en la calle Teniente General Juan Domingo Perón N° 641/3/5/9/655/9/667 y 671 de esta Ciudad por un precio total de \$43.850.000,00; 2º) COLLIERS INTERNACIONAL quien ofrece un inmueble ubicado en Sarmiento N° 669 de esta Ciudad, por un precio total de \$55.000.000,00; 3º) SUIPACHA INMOBILIARIA, FINANCIERA, COMERCIAL E INDUSTRIAL SOCIEDAD ANONIMA que ofrece un inmueble ubicado en la calle Suipacha N° 58 de esta Ciudad, por un precio total de \$38.590.000,00; 4º) JALEDA S.A., que ofrece en venta un inmueble ubicado en la calle San Martín N° 390/4 de esta Ciudad por un precio total de \$104.000.000,00; y 5º) CHACABUCO 175 S.R.L. que ofrece un inmueble sito en la calle Chacabuco N° 151/155 de esta Ciudad por un precio total de \$84.000.000,00.

Que a fojas 136/655 obra la documentación presentada por los oferentes.


Que a fojas 656 luce el Cuadro Comparativo de precios.

Que a fojas 657/661 constan las notas por medio de las cuales se solicita al Tribunal de Tasaciones la emisión de informes de tasación en relación con los inmuebles ofertados.

Que a fojas 662/663 el Sr. Hernán Pignone de la Sección Contrataciones realizó un informe de las ofertas recibidas. Resaltó que de la oferta vinculada con el inmueble sito en Sarmiento N° 669 surge que lo referido a su mantenimiento, no responde a lo exigido en el pliego (cf. fs. 302). Además, el ofertante aclaró que los pisos 3º y 4º se encuentran locados.

Que en orden a la oferta presentada por Suipacha Inmobiliaria, Financiera, Comercial e Industrial S.A. -Suipacha N° 58- destacó que el ofertante, de puño y letra, había aclarado que "la venta es en block", no obstante estar sometido el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal (fs. 306). Por otra parte, y en cuanto a la oferta presentada por Jaleda S.A. -San Martín N° 390/4-, manifestó que la autorización de fojas 481 es válida hasta el 30 de abril de 2013.

Que, por último, el Sr. Hernán Pignone precisó que la oferta presentada por Chacabuco 175 S.R.L. es en formato propio y que allí se consignó que el plazo de escrituración es de 15 días hábiles a partir de la eventual notificación de la preadjudicación (fs. 608), no obstante la respuesta de este organismo agregada a fojas 122.



Que a fojas 666/680 el Ing. Rubén Fusario del Departamento de Informática y Comunicaciones agregó el informe técnico relativo a la infraestructura de redes de datos y telefonía de los inmuebles ofertados.

Que a fojas 682/791 fue agregado el Informe Técnico de las ofertas presentadas, realizado por la Arq. Silvana Bermúdez, encargada del Área de Planificación Edilicia.

Que a fojas 793 y 796/798, constan las tasaciones del Tribunal de Tasaciones de la Nación correspondientes a los inmuebles ubicados en las calles Suipacha Nº 58, Chacabuco Nº 151/155, Teniente General Juan Domingo Perón Nº 641/3/5/9/655/9/667 y 671 y Sarmiento Nº 669, de esta Ciudad.

Que a fojas 801/862, consta la documentación requerida a los ofertantes.

Que a fojas 863/865 fue agregado el cuadro de documentación presentada, realizado por el señor Hernán Pignone.

Que a fojas 866/867 fue anexado el Informe de la Sección Contrataciones.

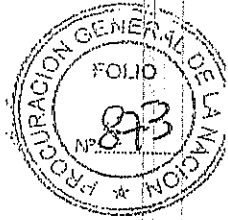
Que a fojas 869, el Licenciado Héctor Zurita, dio por cumplido lo establecido en el artículo 13 del Reglamento aprobado por Resolución Nº 58/00, y remitió el expediente a esta Comisión, para la actuación de su competencia.

-II-

Esta Comisión, en el marco de la competencia asignada, resuelve, por unanimidad, PREADJUDICAR, según se indica en el apartado III (v., en particular, arts. 1 y 15 de la Res. ADM Nº 58/2000 y art. 61, inc. 76 de la Ley Nº 23.354, texto según Dec. Nº 5720/72).

Para ello, luego de realizar un análisis de las ofertas presentadas, se consideraron las particularidades del objeto de la presente licitación pública, como así también los cuadros, informes y dictámenes de las distintas áreas con conocimientos y competencia específica de esta Procuración General de la Nación agregadas a las actuaciones. Esta información fue volcada, en forma sustancial, en el cuadro que, como Anexo A, forma parte del presente dictamen.

A su vez, se tuvieron especialmente en consideración las pautas y exigencias contenidas en el Pliego de Bases y Condiciones, la Planilla de Puntajes incluida en el mismo, las tasaciones del Tribunal de Tasaciones de la Nación a las que se condiciona este acto como la Adjudicación (de conformidad con lo establecido en el punto 6 de las Cláusulas Particulares), las mejoras de habitabilidad y adecuación al funcionamiento y uso, calculadas por el Área de Planificación Edilicia, y sus costos



Ministerio Público

Procuración General de la Nación

estimados. En igual sentido, se ponderó la necesidad de actualización de las instalaciones vinculadas a la infraestructura de redes de datos y telefonía de los inmuebles ofertados.

En definitiva, se ha tenido en cuenta la totalidad de la información técnica incorporada, la conveniencia económica, el mejor ajuste a los requisitos necesarios para la puesta en funcionamiento y operatividad de la solución a la necesidad edilicia, conjugada con la satisfacción de una adecuada imagen institucional del organismo, de modo de dar respuesta a través de este procedimiento licitatorio al beneficio integral de la institución.


También, es importante recordar que para la adquisición de inmuebles es exigible la tasación del Tribunal de Tasaciones que determina el justiprecio y valor máximo a ofrecer en la compra y que sólo puede ser superado cuando la ubicación y características del inmueble o impostergables necesidades del servicio -que, en su caso, deben ser justificadas con amplitud por la autoridad competente- aconsejen pagar un precio mayor (cf. artículo 56, apartado 4), de la Ley 23.354, texto según Decreto 5720/72). A modo de adelanto, se considera oportuno señalar que no se advierten circunstancias que fundamenten la procedencia de dicha excepción en la presente licitación.

-III-

RENGLÓN ÚNICO

- 1) JAUREGUIBERRY ASESORES INMOBILIARIOS S.A. \$8.254,89/m²
Inmueble sito en la calle Teniente General Juan Domingo Perón N°
641/3/5/9/655/9, 667 y 671.
Superficie cubierta total: 5.312 m²
Precio total ofrecido: \$ 43.850.000
Tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación: \$45.050.000

Esta oferta resulta preadjudicada por ser, a criterio de esta Comisión, económica, arquitectónica y funcionalmente superior a sus competidoras, siendo la única que satisface integralmente los objetivos plasmados al dar inicio a este expediente, en tanto se apuntara a encontrar una solución a la necesidad de incrementar el patrimonio edilicio para asegurar el adecuado desempeño de diversas Unidades creadas y a crearse, respetando la presencia institucional de la Procuración General de la Nación.

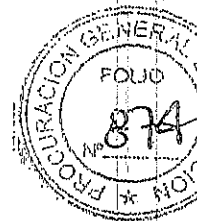
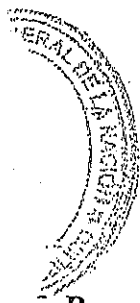


En este sentido, el monto por el que fuera ofrecido el inmueble se encuentra un 2,74% por debajo del determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación y, simultáneamente, el valor ofrecido por metro cuadrado de superficie cubierta es un 33,96% inferior al estimado oportunamente por la Sección Arquitectura.

A lo señalado, cabe agregar que este inmueble ha recibido una calificación óptima conforme la Planilla Anexa al PBC por parte de la Arquitecta Silvana Bermúdez, encargada del Área de Planificación Edilicia. Asimismo, las necesidades de adecuación al uso del Ministerio Público Fiscal no son significativas ni urgentes, presentando un costo por metro cuadrado por debajo de dos de los edificios ofrecidos y evaluados.

El inmueble que nos ocupa fue incorporado con carácter preventivo al Catálogo de Inmuebles Patrimoniales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en virtud de la Resolución 127 - SSPLAN/09 del 11 de marzo de 2009 (fs. 724/725). En virtud de ello, a los fines de la elaboración del Informe Técnico, la encargada del Área de Planificación Edilicia de esta Procuración General, Arq. Silvana C. Bermúdez, formuló una consulta ante las autoridades competentes relativa a la prefactibilidad de las modificaciones para, eventualmente, adaptar el inmueble a las necesidades propias del Ministerio Público Fiscal, como así también en relación a la compatibilidad de la protección Edilicia respecto a la normativa vigente vinculada a accesibilidad, seguridad e incendios, etc. La mencionada profesional informó que, en el marco de una reunión mantenida con arquitectas de APH (Organismo de Aplicación de la Normativa correspondiente a edificios catalogados); todas las adecuaciones propuestas fueron aceptadas, sin perjuicio de avanzarse en la oportuna formalización de la presentación del anteproyecto de resultar adjudicado el oferente. Así pues, sustancialmente basados en lo informado por la Arq. Bermúdez, esta Comisión entiende que la protección cautelar que ampara el inmueble no constituye un obstáculo a su funcionalidad que desaconseje su incorporación al patrimonio inmobiliario del organismo.

En otro orden, y atento a que la Arq. Silvana C. Bermúdez señaló en el informe técnico (fs. 692) que *"en la etapa de preadjudicación es conveniente realizar una puesta en funcionamiento de todas las instalaciones a fin de verificar el estado"*, se deberá sujetar la presente preadjudicación a dicha verificación de funcionamiento, como así también a la formalización de la correspondiente certificación sobre la



Ministerio Público

Procuración General de la Nación


existencia de disponibilidad en los créditos del ejercicio para afrontar el gasto, por parte de la Sección Presupuesto y a la autorización de la erogación. Esto último teniendo en consideración el alcance de la respuesta de la Jefatura de Gabinete de Ministros al refuerzo presupuestario solicitado.

Por lo demás, corresponde realizar las siguientes precisiones:

a) la oferta de la firma JALEDA S.A., que ofrece en venta un inmueble ubicado en la calle San Martín N° 390/4 de esta Ciudad por un precio total de \$104.000.000,00, NO se PREADJUDICA por cuanto la misma no cumple con lo solicitado por las Especificaciones Técnicas del Pliego de Bases y Condiciones, concretamente en lo relativo a los puntos 4 -Estado de Conservación- y 5 -Características Constructivas-, de conformidad con el Informe Técnico de fojas 771/81.

b) La oferta de CHACABUCO 175 S.R.L., que ofrece un inmueble sito en la calle Chacabuco N° 151/155 de esta Ciudad por un precio total de \$84.000.000,00, NO se PREADJUDICA por considerarla globalmente inconveniente en función del análisis efectuado, ponderando los aspectos señalados en el apartado II del presente dictamen y los datos incluidos en el Anexo A (cf. inc. 76, del art. 61, de la Ley n° 23.354, texto según Decreto 5720/72, a contrario sensu).

Sustancialmente, cabe destacar que, si bien el inmueble ha obtenido un alto puntaje en la calificación efectuada en la Planilla Anexa del Pliego y presenta los costos de adecuación más económicos, el precio en el que fuera ofertado se encuentra un 15,24% por encima del determinado por parte del Tribunal de Tasaciones, mientras que el valor del metro cuadrado ofrecido supera en un 57,08% la oportuna estimación efectuada por parte de la Sección Arquitectura. Además, de acuerdo a lo informado por el señor Hernán Pignone a fojas 662/663 y 867, el ofertante consignó que el plazo de escrituración sería de 15 días hábiles a partir de la eventual notificación de la preadjudicación (fs. 308), cuando ello no se desprende de los términos del PBC y no obstante la respuesta enviada por esta Procuración General ante una consulta al respecto (cf. cláusula particular 8 y cláusula general 15 y fs. 122).



c) La oferta de SUIPACHA INMOBILIARIA, FINANCIERA, COMERCIAL E INDUSTRIAL SOCIEDAD ANONIMA que ofrece un inmueble ubicado en la calle Suipacha N° 58 de esta Ciudad, por un precio total de \$38.590.000,00; NO se PREADJUDICA por considerarla globalmente inconveniente en función del análisis efectuado, ponderando los aspectos señalados en el apartado II del presente dictamen y los datos incluidos en el Anexo A (cf. inc. 76, del art. 61, de la Ley n° 23.354, texto según Decreto 5720/72, a contrario sensu).

Esencialmente, cabe señalar que, no obstante el inmueble ha obtenido un elevado puntaje en la calificación efectuada en la Planilla Anexa del Pliego y el precio ofertado es levemente inferior a la tasación oficial, el valor del metro cuadrado ofrecido supera un 21,74% la oportuna estimación efectuada por parte de la Sección Arquitectura y los costos de adecuación estimados por las áreas de Arquitectura e Informática lo colocan entre los dos inmuebles más elevados de los cuatro ponderados.

A su vez, cabe señalar que conforme surge de la oferta presentada, la planta baja del inmueble se encuentra actualmente ocupada por el Correo Argentino por un contrato de locación que se encontraría vencido (fs. 314). Esta circunstancia, si bien no dirimente en función de no constituir un requisito previsto en el Pliego de Bases y Condiciones, sí constituye un elemento adicional a considerar en razón del costo y tiempo que podría insumir efectivizar la desocupación total del inmueble y/o desalojar a los locatarios. En este sentido, la Procuración General se reservó el derecho de adjudicar la propuesta de aquel inmueble que, cumpliendo el Pliego, mejor se adecuase a los requisitos necesarios para la inmediata puesta en funcionamiento y operatividad (cf. Clausula General n° 13 del Pliego de Bases y Condiciones). Corresponde añadir a lo anterior que la tasación oficial fue determinada considerando un inmueble desocupado (fs. 793).

d) La oferta de la firma COLLIERS INTERNACIONAL que ofrece un inmueble ubicado en Sarmiento N° 669 de esta Ciudad, por un precio total de \$55.000.000,00; NO se PREADJUDICA por considerarla globalmente inconveniente en función del análisis efectuado, ponderando los aspectos señalados en el apartado II del presente dictamen y los datos incluidos en el Anexo A (cf. inc. 76, del art. 61, de la Ley n° 23.354, texto según Decreto 5720/72, a contrario sensu).



Ministerio Público

Procuración General de la Nación

Principalmente, cabe mencionar que, si bien el valor del metro cuadrado ofrecido se encuentra un 8,28% por debajo de la oportuna estimación efectuada por parte de la Sección Arquitectura, el precio en el que fuera ofertado el inmueble se encuentra un 20,73% por encima del determinado por parte del Tribunal de Tasaciones. Además, el porcentaje obtenido en la calificación efectuada en la Planilla Anexa al Pliego ha sido superado en términos absolutos por las otras ofertas evaluadas y tiene el costo más alto de adecuación.

Advertimos que existe una discrepancia entre los metros cuadrados señalados por el oferente (fs. 805) y aquellos informados por el área técnica interviniente que han sido los tenidos en cuenta en el presente dictamen y que fueran volcados en el cuadro anexo. Sin embargo, aun teniendo en cuenta la superficie cubierta total informada por el oferente (5236,71 m²), lo que se traduciría en un monto de \$10.502,78 por metro cuadrado, esto es un 15,98% por debajo del oportunamente estimado, de todas maneras la oferta no sería conveniente ya que el inmueble ofrecido ha sido tasado considerablemente por debajo del valor requerido por el vendedor.

Cabe resaltar, asimismo, de acuerdo a lo señalado por el Sr. Hernán Pignone de la Sección Contrataciones a fojas 662/663, las condiciones expuestas por el ofertante en orden al mantenimiento de la oferta no se ajustan a lo exigido por el pliego (v. fs. 302). Además, según fue declarado por el propio ofertante, los pisos 3º y 4º se encuentran locados. Conforme se mencionara en el presente dictamen, esta circunstancia corresponde ser ponderada en razón del costo y tiempo que podría insumir efectivizar la desocupación total del inmueble y/o desalojar a los locatarios. Corresponde añadir a lo anterior que la tasación oficial fue determinada considerando un inmueble desocupado (fs. 798).

- IV -

Se devuelven las presentes actuaciones a la Secretaría General de Administración, sirviendo el presente de muy atenta nota de envío.

Buenos Aires, 13 de mayo de 2013

Dra. JULIANA KINA

AGUSTÍN N. MORELLO



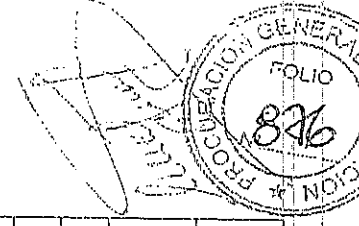


Ministerio Público

Procuración General de la Nación

ANEXO A [Comisión de Preadjudicaciones]

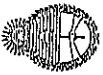
INMUEBLE	TTE. GRAL. PERÓN 64/3/5/9 - 655/9 - 667 - 671	SARMIENTO 667/9	SUIPACHA 58/62	CHACABUCO 151/155
Precio Ofertado	\$43.850.000	\$55.000.000	\$38.590.000	\$84.000.000
[Estimado por superficie mínima PBC: \$30.000.000,00 Rfzo. presup. solíc: \$40.000.000]				
Tasación [Tribunal de Tasaciones de la Nación]	\$45.050.000	\$43.600.000	\$39.000.000	\$71.200.000
Diferencia porcentual [oferta-tasación]	-2,74%	+20,73%	-1,06%	+15,24%
Superficie Cubierta Total	5.312 m2	4.797 m2	2.536 m2	4.278 m2
[Mínima requerida PBC: 2.400 m2]				
Superficie Sala de Máquinas	467 m2	98 m2	65 m2	180 m2
Superficie Cubierta Valorable s/Pliego	4.845 m2	4.699 m2	2.471 m2	4.098 m2
Precio/M2 s/oferta [*]	\$8.254,89	\$11.465,50	\$15.216,88	\$19.635,34
Precio/M2 s/tasación	\$8.480,80	\$9.089,01	\$15.378,55	\$16.643,29
[Estimado Sección Arquitectura: \$12.500,00/m2]				
Diferencia porcentual M2 [Oferta-Estimación]	-33,96%	-8,28%	+21,74%	+57,08%
Condición General	Bueno	Bueno con reformas	Bueno con reformas	Muy bueno
Antigüedad	Año 1900	Año 1940	Año 1950	Año 1920
Plantas	5	10	5	4
Destino Anterior	Oficinas	Oficinas y local comercial	Oficinas y local comercial	Oficinas
Puntaje por Ubicación cercana a Av. de Mayo 760 CABA	50/50	40/50	50/50	50/50
Puntaje por Locales 1° clase c/Iluminación y Ventilación natural por planta	50/50	30/50	50/50	50/50





11

12



Ministerio Público

Procuración General de la Nación

ANEXO A [Comisión de Preadjudicaciones]

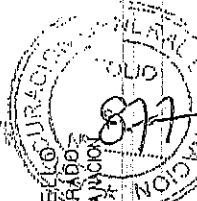
Puntaje por Locales Sanitarios	30/30	30/30	30/30	30/30
Puntaje por Ascensor	40/40	40/40	40/40	40/40
Puntaje por Cocheras	20/20	0/20	0/20	0/20
Puntaje por Espacio para Auditorio	40/40	40/40	40/40	40/40
Puntaje por Espacio para Archivo de Seguridad	40/40	40/40	40/40	40/40
Puntaje Total Conf. Planilla Anexa III PBC	270/270	220/270	250/270	250/270
Costo Aproximado Adecuación -Arquitectura- [1]	\$4.000.000	\$9.000.000	\$3.600.000	\$1.800.000
Costo Estimado infraestructura de redes de datos y telefonía - Informática- [2]	\$1.700.000	2.400.000	\$2.300.000	\$1.000.000
Costo Total Adecuación [1] + [2]	\$5.700.000	\$11.400.000	\$5.900.000	\$2.800.000
Costo Total Adecuación por m2 [*]	\$1.073,04	\$2.376,49	\$2326,50	\$ 654,51

[*] Calculado en base a la superficie cubierta total.

Nota: No se incluye en el presente cuadro la oferta relativa al inmueble ubicado en la calle San Martin N° 390/4 de esta Ciudad, efectuada por un precio total de \$104.000.000,00, por cuanto incumple las Especificaciones Técnicas del Pliego de Bases y Condiciones (Puntos 4 -Estado de Conservación- y 5 - Características Constructivas-), de conformidad con el Informe Técnico de fojas 771/81.

Juliana Kina
Dña. JULIANA KINA
PROSECRETARIA LETRADA
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN

Agustín N. Morello
AGUSTIN N. MORELLO
PROSECRETARIO LETRADO
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN



[Handwritten signature]

Lic. Emiliano Poccioni
Servicio Administrativo y Financiero
Procuración General de la Nación

