



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2020 - Año del General Manuel Belgrano

## **Informe**

**Número:**

**Referencia:** SSIA - SGI - Dictamen de denuncia - SISA 17.796

---

**Sr. Titular de la Oficina Anticorrupción:**

### **I. Inicio de las actuaciones.**

Las presentes actuaciones que llevan el Nro. 17.796 del registro interno de esta Subsecretaría de Investigaciones Anticorrupción (EX-2020-28840479-APN-OA#PTE) se originan a raíz de la nota (NO-2020-28566131-APN-SIGEN) remitida por el Síndico General de la Nación, Carlos Antonio Montero, mediante la cual pone en conocimiento de esta Oficina - como así también del Presidente de la Nación, el Jefe de Gabinete de Ministros, el Presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (en adelante “AABE” o “Agencia”) y la auditora interna de la AABE- el informe de auditoría IF-2020-28252452-APN-GCSEI#SIGEN elaborado por la Gerencia de Control del Sector Económico e Institucional de la Sindicatura General de la Nación (en adelante “SIGEN”) referido al sistema de control interno implementado por la AABE en la gestión de ventas de bienes inmuebles del Estado Nacional.

A raíz de ello, la Coordinación de Admisión y Derivación de Denuncias emitió informe (IF-2020-31965038-APN-CAYDD#OA) en el cual realiza un breve relato de la auditoría de la SIGEN, indicando que se habría constatado una falencia en cuanto a la ausencia de la justificación debida en la fijación del precio base para las subastas gestionadas por la AABE y una diferencia entre el valor venal y los montos adjudicados que ascendería a la suma

de U\$S 74.536.889 (dólares estadounidenses setenta y cuatro millones quinientos treinta y seis mil ochocientos ochenta y nueve) y sugiriendo la remisión de las actuaciones a esta Subsecretaría.

A continuación, se procede a analizar la documentación de relevancia que luce adjunta a este expediente.

## **II. La Auditoría de SIGEN.**

El informe emitido por SIGEN que inicia las presentes actuaciones tuvo por objeto el seguimiento de una de las observaciones que surgieron de un informe previo de auditoría elaborado también por la SIGEN en conjunto con la Unidad de Auditoría Interna de la AABE (IF-2019-71185543-APN-GCSEI#SIGEN de julio de 2019).

Para mayor entendimiento de dicha observación, esta Subsecretaría solicitó mediante nota a la SIGEN (NO-2020-33605664-APN-OA#PTE del 21 de mayo del corriente) la remisión del informe antecedente completo.

Dicho informe comienza expresando que *“De las tareas de auditoría realizadas surgieron observaciones que dan cuenta de la existencia de debilidades que impiden establecer un aceptable sistema de control interno en el procedimiento de venta de bienes inmuebles por subasta pública llevado a cabo por la Agencia de Administración de Bienes del Estado.*

*La falta de un procedimiento normado y formalmente aprobado que otorgue uniformidad a las tramitaciones e incluya controles necesarios a efectos de disminuir riesgos, imposibilita asegurar la calidad y efectividad de las operaciones.*

*Asimismo, la carencia en las actuaciones administrativas de documentación necesaria e informes suficientes emanados de las áreas competentes de la Agencia, no permite contar con información válida, completa y de utilidad para la toma de decisiones, ni para fundamentar y sustentar debidamente los cursos de acción ejecutados, acarreando costos adicionales, ineficiencias y costos de no calidad.”*

En particular, el seguimiento posterior se enfocó en la observación respecto de la ausencia de la debida justificación del precio base de subasta y los montos adjudicados por debajo del valor venal informado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (en adelante “TTN” o “Tribunal”) la cual se transcribe a continuación:

*“V.4. Ausencia de la debida justificación del Precio Base de la Subasta.*

*Si bien es función del Tribunal de Tasaciones de la Nación “tasar los inmuebles que el Gobierno Nacional, sus entidades descentralizadas, autárquicas, empresas del Estado o la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires proyecten adquirir o enajenar” (art. 2 de la Ley N° 21.626), es la Agencia de Administración de Bienes del Estado el órgano que centraliza la disposición de dichos bienes conforme los incisos 3° y 7° del artículo 8 del Decreto DNU N° 1382/2012 y el artículo 17° del Decreto N° 2670/2015.*

*En consecuencia, la Agencia tiene la facultad de establecer el mecanismo que considere más adecuado para la determinación del valor base de las subastas en el Pliego de Base y Condiciones Particulares, teniendo en cuenta los principios de las contrataciones públicas, y pudiendo reducir el valor de mercado, siempre que acredite en cada operatoria que la decisión de dicha reducción implica beneficios para el Estado Nacional.*

*Por lo tanto, resulta necesario que dicha reducción de valor sea adecuadamente justificada, expresando de manera concreta las razones que demuestren que el mecanismo elegido es el mejor para garantizar los objetivos del Estado, no resultando suficiente la mera invocación del artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación como regla general aplicable en todas las operaciones de subastas.*

*Cabe señalar que el citado artículo establece que: “...Si no existiere acuerdo de partes, se fijará como base los dos tercios (2/3) de la valuación fiscal actualizada correspondiente al inmueble”.*

*Lo expuesto cobra relevancia fundamentalmente porque se ha verificado una diferencia sustancial negativa entre los montos adjudicados y los importes oportunamente brindados por el TTN como valores venales...”*

A partir de esta observación, los auditores le recomendaron a la AABE la elaboración de informes que justifiquen la determinación del valor base de la subasta en aquellos casos en que dicho valor resulte inferior a la tasación efectuada por el TTN o se aparte del precio de mercado.

En este sentido la SIGEN expresó que *“...dado que es decisión de la Agencia establecer el valor base del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, resulta necesario acreditar y justificar el monto establecido mediante informes y análisis realizados en los expedientes administrativos correspondientes”.*

A su vez, sostuvo que *“el artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación está previsto para el cumplimiento de sentencias de remate en juicios ejecutivos,*

*situación que no resulta ajustada a los procedimientos de subasta en cuestión. Consecuentemente, los valores que resultan de su aplicación no son válidos para estos casos.”*

Luego de haber efectuado el análisis de 17 expedientes de subasta y solicitar y evaluar la opinión del auditado, la SIGEN concluyó su informe sosteniendo que “...se ratifica que existe una diferencia negativa entre el valor adjudicado y el valor venal de los inmuebles señalados en el informe en cuestión de U\$S 74.536.889. Así planteado, y de acuerdo con nuestro criterio, surgiría la existencia de un perjuicio fiscal con eventuales responsabilidades en los funcionarios intervinientes.”

## **I. Análisis de los expedientes AABE y medidas tomadas por la Subsecretaría.**

### **a. Ausencia de justificación del valor base de los bienes a subastar:**

Ante la observación de la SIGEN en cuanto a la ausencia de debida justificación del Precio Base de la Subasta, y la cuestionada aplicación del artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, esta dependencia procedió al análisis de los 17 expedientes detallados en el informe de auditoría IF-2020-28252452-APN-GCSEI#SIGEN, a los efectos de verificar a partir de qué momento se aplicó dicho criterio de reducción y establecer cuál fue el fundamento de su elección.

Fue en ese análisis, más precisamente en la orden 120 de la subasta N° 2/16 (EX-2016-00028670-APN-DMEYD#AABE), que se toma conocimiento de la existencia de una nota firmada por Ramón García Llorente, Director de Gestión Patrimonial de la AABE de aquel entonces (NO-2016-03093436-APN-DGP#AABE del 08 de noviembre de 2016) dirigida a Dirección de Compras y Contrataciones del ABBE.

En dicho documento, García Llorente refiere a una subasta anterior –identificada con el N° 1/2016- que había quedado desierta. Ahí, el ex Director de Gestión Patrimonial explica: “De acuerdo al análisis realizado, uno de los principales factores determinantes del resultado de la subasta 1/2016 fue el elevado valor de los precios bases de subasta.

*Consultado al Tribunal de Tasaciones de Nación (TTN) al respecto, dicho Organismo nos informó que en las tasaciones de los inmuebles integrantes de la subasta N° 1/2016 se había indicado el valor venal, y no el valor de subasta, el cual conceptualmente es un valor menor.*

*Atento ello, por Nota N° NO-2016-02201999-APN-AABE se solicitó al TTN que en todos los casos en que la AABE ha requerido la tasación del valor de venta de algún inmueble, como así también en los requerimientos que realice a futuro, el TTN efectúe las tasaciones indicando tanto el valor de mercado como el valor base de subasta.”*

Sin embargo, el contenido de la nota referida (NO-2016-02201999-APN-AABE#JGM del 13 de octubre de 2016), firmada por Ramón María Lanús en su carácter de presidente de la AABE y dirigida a Daniel Eduardo Martín, presidente del TTN, expresa lo siguiente: *“en todos los casos en que esta AABE ha requerido la tasación del valor de venta de algún inmueble, como así también en los requerimientos que realice a futuro, el Tribunal de Tasaciones de la Nación efectúe las tasaciones indicando tanto el valor de mercado como el valor base de subasta conforme al artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.”*

Como se puede observar, habría sido la AABE, a través de la nota mencionada precedentemente, quien fijó y solicitó el primer criterio de reducción utilizado para establecer el valor base de subasta, que fue el art. 578 CPCCN.

Luego, ante la contradicción que surge de las notas emitidas por la AABE, esta Oficina diligenció con fecha 2 de junio de 2020, la nota n° NO-2020-35729933-APN-OA#PTE solicitando a la Agencia que informara en cabeza de qué organismo -TTN o AABE- recaía la facultad de determinar el valor base para las subastas de bienes del Estado, así como también informar los motivos y el fundamento normativo por el cual solicitaron al TTN las valuaciones conforme el artículo 578 del CPCCN.

Tal requerimiento fue contestado mediante nota n° NO-2020-43602669-APN-AABE#JGM<sup>[1]</sup> en la cual la AABE vuelve a insistir con introducir que es el TTN quien establece el valor base de subasta.

En cuanto a la consulta efectuada en relación al fundamento por el cual la Agencia solicitó al Tribunal de Tasaciones de la Nación que las valuaciones indicaran el valor base de subasta conforme art. 578 CPCCN, se reitera lo ya desarrollado precedentemente en relación a la subasta que había quedado desierta, y se agrega *“Es así que, por conducto de Nota N° NO-2016-02201999-APN-AABE se solicitó al TTN que en todos los casos en que la AABE requirió la tasación del valor de venta de algún inmueble, como así también en los requerimientos realizados a futuro, efectúe las tasaciones indicando tanto el valor de mercado como el valor base de subasta.*

*El TTN respondió dicha requisitoria mediante Nota TT N° 3905 (IF-2016-03064516-APN-AABE#JGM archivo adjunto en la Nota NO-2016-02521752-APN-TTN#MI), informando*

*que “en los casos en que ya se había informado el valor venal de los inmuebles tasados a requerimiento de la Agencia, el valor base de subasta equivaldrá a las DOS TERCERAS (2/3) partes de la tasación oportunamente realizada. Ello conforme lo dispuesto por el artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y en concordancia con las Normas Nacionales de Valuación TTN N° 01.6 y 02.02 que prevén expresamente dicha categoría en función de la finalidad de la tasación”.*”

Nuevamente, en el análisis de la respuesta emitida por la AABE se interpreta que el criterio de reducción cuestionado fue introducido por el TTN mientras que la nota en referencia (NO-2016-02201999-APN-AABE) indica lo contrario.

Por este motivo, esta Dirección solicitó similar información al TTN mediante nota n° NO-2020-44599349-APN-OA#PTE. En este requerimiento, se hizo especial énfasis en averiguar los criterios para la utilización del artículo 578 CPCCN para la fijación de los valores base de subasta, así como también en la existencia de antecedentes que den cuenta de la aplicación de un criterio distinto al mencionado.

Tal solicitud fue contestada por Daniel Eduardo Martín, Presidente del TTN, a través de la nota n° NO-2020-48601359-APN-TTN#MOP, mediante la cual se contradice la versión aportada por la AABE, respecto de qué organismo decidió el criterio de reducción que fije el valor base de subasta.

Allí, hizo saber que el Tribunal de Tasaciones de la Nación no determina la base de subasta de bienes públicos, y que tal es la posición histórica del organismo recogida en la Norma 1.x de las Normas Nacionales de Valuación. Para mayor fundamentación, adjuntaron a la nota de referencia, el Informe n° IF-2020-48582620-APN-TTN#MOP, en el que surge la celebración de una sesión especial en aquel Organismo para dar tratamiento a nuestra solicitud.

Habiendo procedido a la lectura del informe, encontramos que se realizó un análisis histórico de las normas que han regulado la valuación para subasta en el TTN. Originariamente, la norma TTN 1.0 del 3 de mayo de 2002 expresaba “*VALUACIÓN PARA SUBASTA: El Valor de Tasación para estos fines será el valor de mercado, afectado por un coeficiente de reducción para fijar la base de remate que determinará el comitente*”.

En palabras del Presidente del TTN, “*con claridad meridiana se definía que la reducción del valor de mercado del bien lo determinaba el vendedor o pagador de la comisión al rematador*”.

Luego, destacó la norma TTN 1.3 del 19 de noviembre de 2007, que sostenía: “*VALUACIÓN PARA SUBASTA: El Valor de Tasación para estos fines será el valor de*

*mercado o costo de reposición depreciado, afectado por un coeficiente de reducción para fijar la base de remate que determinará el comitente según la legislación vigente. El Tribunal de Tasaciones de la Nación no determina el valor base de subasta de bienes públicos”.*

Actualmente, la norma TTN 1.6 del 17 de noviembre de 2014 recoge dicha definición, de modo que permanece vigente. En esta línea, el Ingeniero Martin concluyó *“Esta postura es histórica y se basa en el entendimiento de que determinar un valor base de subasta implica claramente bajar el valor de mercado del bien a vender. El valor de subasta implica una decisión forzada de venta inmediata, generalmente decidida por un Juez. No alcanzo a comprender la necesidad de forzar la venta de bienes del estado, salvo decisión política al respecto, que para nada implica una decisión forzada. Por eso, siempre sostuve y los miembros del organismo acompañaron, que se debe informar el valor de mercado junto con el solicitado valor de subasta de bienes del patrimonio público, porque la decisión política de venta por medio del valor de subasta está asociado a una menor recaudación del estado”.*

Esta respuesta refuerza lo que se pudo corroborar en los hechos: AABE indica el criterio de reducción para establecer el valor base de subasta, y el TTN informa en consecuencia valor venal y valor base.

En lo que respecta al criterio de reducción que indica el art. 578 CPCCN, recogido en las normas TTN 2.2 (2005) y 2.3 (2018), el propio Tribunal destaca que en su rol de órgano rector, desarrolla definiciones técnicas y legales para distintas finalidades de tasación pero que *“Varias de estas finalidades no necesariamente se corresponden con las misiones y funciones del Tribunal, constituyendo orientaciones generales para la actividad valuatoria en sus distintos aspectos.” [2]*

En relación a la existencia de criterios anteriores al mencionado, el Presidente del TTN explicó que el Organismo no informaba de oficio valores para base de subasta.

Fue recién a partir del decreto 2670/2015, que en aplicación del artículo 21, el Tribunal quedó obligado a *“informar”* una base de subasta a la AABE junto con la tasación oficial del bien. Mencionó también, que dicha circunstancia *“se comenzó a concretar a partir de las solicitudes expresas de la AABE, que efectivamente solicitó se le informara una base en función del artículo 578 del CPCyCN, enmarcando así su pedido en el carácter general de un remate o subasta”.*

Fue así que, en las Subastas analizadas en este expediente, el Presidente del TTN hace saber que *“se informó simultáneamente el valor de mercado del bien y su valor base de subasta, obteniendo este último por aplicación de distintos procedimientos técnicos relacionados con el tipo de bien, el segmento de mercado y el valor global alcanzado,*

*respetando en todos los casos el límite de las dos terceras (2/3) partes recomendada en la norma 2.x; porque así fue solicitado”.*

En respuesta a nuestra consulta por antecedentes de otros criterios de reducción, el Tribunal manifiesta no tener referencias en el ámbito público a nivel nacional, haciendo mención únicamente a criterios utilizados en el ámbito privado o a nivel internacional.

En resumen, como se puede observar, la AABE informa que en relación a que la primer subasta (N°01/2016) quedó desierta, fue el TTN el organismo que sugirió no sólo que debía reducir el valor venal sino que también aportó el criterio de reducción.

Sin embargo, del análisis de la documentación y de las notas relevadas surge que la AABE fue el organismo que escogió el criterio de reducción dispuesto por el art. 578.

Sentado esto, esta Oficina no pudo observar ni a través de los expedientes ni en el intercambio de notas con los organismos implicados, con qué fundamento la AABE decidió aplicar el criterio de reducción mencionado.

Tampoco se observan dictámenes de las áreas técnicas pertinentes de la ABBE expidiéndose sobre este criterio para determinar el valor base de esas subastas o sobre las ventajas o desventajas de adoptar el criterio señalado en forma general a los efectos de cumplir con los objetivos de ese ente.

Aquí cabe destacar, que aun en el supuesto no comprobado de que el TTN fuera quien aconsejó la aplicación del art. 578 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial Nacional, debía existir alguna fundamentación y resolución al respecto de parte de la ABBE, dado que como ya se señaló, la normativa destacada en el informe de la SIGEN determinaba que este último organismo podía apartarse de lo indicado por el TTN.

En concordancia con la observación realizada por la SIGEN, el art. 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo establece en su inciso e) que el acto administrativo “...deberá ser motivado, expresándose en forma concreta las razones que inducen a emitir el acto, consignando, además, los recaudos indicados en el inciso b) del presente artículo”.

En este mismo sentido sostienen Marcelo Colombo y Paula Honisch que “...al contenido del dec. 1023/01, debemos especificar que la finalidad que se persigue a través de esta regulación es que las obras, bienes o servicios sean obtenidos con la mejor tecnología proporcionada a las necesidades, en el momento oportuno y el menor costo posible, así como también la venta de bienes al mejor postor, coadyuvando al desempeño eficiente de la administración y al logro de los resultados requeridos por la sociedad (Art. 1°).”[3]

Cabe destacar, que conforme lo reseñado y los elementos de convicción analizados la AABE no habría dictado Resolución o acto administrativo alguno que incluya la decisión de que utilizaría el criterio de reducción estipulado en el art. 578 CPCCN, pero que dicha falencia pudo haberse subsanado en el dictado de las resoluciones que aprueban la convocatoria y el pliego de bases y condiciones particulares obrantes en cada uno de los expedientes de subasta. Inclusive, siendo una facultad discrecional la de seleccionar el coeficiente de reducción, nada obsta a utilizar diversos criterios de acuerdo a cada subasta en particular, siendo menester para legitimar esa decisión, incluir la motivación en el correspondiente acto administrativo.

A modo ejemplificativo podemos traer a colación algunas resoluciones que autorizan convocatoria y aprueban el pliego de bases y condiciones particulares:

EX-2017-25483353-APN-DMEYD#AABE, Orden N°43, cuya Resolución RESFC-2018-42-APN-AABE#JGM *“Autoriza Convocatoria y Aprueba Pliego de Bases y Condiciones Particulares - Subasta Pública N° 3/18”*, Considerando: *“Que conforme lo manifestado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante Nota TTN N° 2982 de fecha 18 de julio de 2017, el valor base de la subasta, conforme el artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, fue fijado en la suma de PESOS TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS (\$ 326.726.400).”*

EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE, Orden N°47, cuya Resolución RESFC-2018-43-APN-AABE#JGM *“Resolución Autoriza Convocatoria y Aprueba Pliego de Bases y Condiciones Particulares - Subasta Pública N° 4/18”*, Considerando: *“Que conforme lo manifestado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante Nota TTN N° 2982 de fecha 18 de julio de 2017, el valor base de la subasta, conforme el artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, fue fijado en la suma de PESOS TRESCIENTOS DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL OCHENTA (\$ 310.390.080).”*

EX-2016-01560813-APN-DMEYD#AABE, Orden N°53, cuya Resolución RESFC-2017-38-APN-AABE#JGM *“Aprobación Pliego Subasta Pública N° 6/17”*. Considerando: *“Que conforme lo manifestado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante Nota TTN N° 279 de fecha 19 de enero de 2017, el valor base de la subasta, conforme el artículo 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, fue fijado en la suma de PESOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL (\$ 20.934.000.-).”*

De las citas referidas se puede advertir lo siguiente:

Por un lado, en las resoluciones transcriptas la AABE vuelve a sostener expresiones relativas a interpretar que el TTN fue quien aportó el criterio de reducción utilizado, cuando

del análisis de los expedientes y las notas que intercambian AABE y el Tribunal, surge con claridad que éste último informa el valor base de subasta en atención a las pautas indicadas por la AABE.

Ello así porque el Tribunal está obligado a informar el valor base de subasta conforme el decreto 2670/2015, pero no le corresponde la elección del coeficiente de reducción, que es facultad del organismo que tiene a su cargo la totalidad de la gestión de los bienes propiedad del Estado - la AABE - conforme surge de la normativa analizada.

Asimismo, como ya se explicó cuando esta Oficina le requirió al TTN que informe respecto de la existencia de antecedentes u otros criterios para la fijación de valor base de subasta, se respondió que comenzaron a aplicar el criterio señalado a raíz de las solicitudes expresas de la AABE<sup>[4]</sup>.

Por otro lado, se advierte también que la decisión de aplicar ese criterio de reducción por parte de la Agencia no fue motivada en los actos administrativos posteriores, siendo las resoluciones que aprueban los pliegos, actos idóneos para ello.

Como se dijo sobre este punto, es la falta de motivación lo que le quitaría legitimidad al criterio de reducción utilizado, y que posibilita que la SIGEN realice la comparación del monto de adjudicación con el valor venal - emitido por autoridad competente mediante acto legítimo - y no lo contraste con el valor base de subasta, lo que de ese modo arroja una pérdida de ganancia ampliamente mayor para la Administración Pública.

En este mismo entendimiento se pronunció el Presidente del TTN en la sesión especial N°24<sup>[5]</sup> constituida a los efectos de responder nuestro requerimiento - referida anteriormente - en relación a que *“El valor de subasta implica una decisión forzada de venta inmediata”* por lo que manifestó siempre haber sostenido junto a los miembros de dicho organismo, *“que se debe informar el valor de mercado junto con el solicitado valor de subasta de bienes del patrimonio público, porque la decisión política de venta por medio del valor de subasta está asociado a una menor recaudación del estado”*.

En conclusión, durante esta investigación se pudo corroborar que los dichos de la SIGEN resultan razonables y se encuentran fundados, ya que tal como fuere observado por la auditoría y en relación al análisis de la normativa aplicable, la AABE concentra toda la actividad inmobiliaria del Estado Nacional<sup>[6]</sup>, lo que incluye los procedimientos de subasta.

Además se verificó en base a la normativa reseñada que, en caso de aplicarse una reducción del valor del inmueble, ésta debería ser fundamentada, indicando no sólo el criterio y coeficiente utilizado sino también la conveniencia de la misma.

Siendo que ante la inexistencia de esta justificación, de un motivo que otorgue mérito o conveniencia, los bienes deberían enajenarse por su valor de mercado, ya que se entiende que los parámetros que se deberían tener en cuenta en orden a realizar una venta pública son: 1. La mayor ganancia para el propietario del bien, con más 2. La mayor concurrencia de oferentes que favorezcan la puja y determine un valor similar o superior al valor venal.

Asimismo, aun no constando justificación alguna en los actos administrativos obrantes en los expedientes, al momento en que esta Oficina le requirió a la Agencia que brinde dichos motivos, no aportó ningún argumento sino que se limitó a manifestar que el valor base fue informado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En torno a ello, el TTN tiene a su cargo la tasación de los inmuebles propiedad del Estado Nacional, lo que significa que debe establecer su valor venal, de mercado o de referencia, como cualquier tasación corriente de un inmueble, es decir: ¿Cuánto vale el inmueble?

Luego sería la Agencia, el organismo que debería fijar los criterios mediante los cuales ese valor pueda reducirse en función de establecer un valor base para iniciar las subastas, procedimiento especial a su cargo, es decir: ¿qué valor conviene fijar al bien al comenzar la subasta para generar la puja?

Para responder esta pregunta cabría tener en cuenta dos parámetros: 1. La mayor ganancia para el propietario del bien, más 2. La mayor concurrencia de oferentes que favorezcan la puja.

En este razonamiento no se puede desconocer la importancia del perjuicio patrimonial para el Estado que fue señalado por la SIGEN en sus informes de Auditoría que podría constituir la acción típica de defraudación a la administración pública, figura contenida en el art. 174 inc. 5° del CP.

Así las cosas, la maniobra mediante la cual se han subastado los inmuebles objeto de los procedimientos analizados a un precio considerablemente menor a su valor real -de mercado- sin justificación alguna, constituiría en principio el tipo penal de defraudación.

Ello en relación a que los funcionarios intervinientes con facultades de administración sobre los bienes propiedad del Estado, mediando abuso de poder, se han excedido en la confianza otorgada o las obligaciones asumidas, violando sus deberes, abusando de su posición

[7]

La acción típica entonces es la de perjudicar los intereses confiados, que en la inteligencia del mandato jurídico subyacente que origina la relación titular/administrador,

implica la violación de deberes por parte del agente.

Todo lo cual importa un abuso y presupone que el sujeto activo tiene facultades de usar o disponer sobre el patrimonio ajeno, asumiendo obligaciones frente a terceros que le son oponibles al mandante, en cuyo sentido obra como representante. Estas obligaciones debían haberse llevado a cabo procurando la mejor conservación, empleo y ganancia de dicho patrimonio.

En este caso se trata de la disposición. Por disponer se entiende la facultad que permite modificar, transferir, anular un derecho con efecto directo para un tercero. No implica que la maniobra sea totalmente perjudiciosa, sino que basta con que no permita obtener todo el beneficio posible, ya que *“la frustración en la obtención de una ganancia superior y posible constituye un perjuicio a los intereses confiados”*.<sup>[8]</sup>

Va de suyo que si el funcionario ha violado sus deberes o hecho abuso de poder, pudo realizarlo porque no se motivó por el interés de la Administración Pública. De haberse motivado en aquel interés, los inmuebles subastados se hubieran intentado vender al mayor valor posible con el límite de su estricto valor de mercado y se hubiera procurado la competencia de la mayor cantidad de oferentes para obtener la mayor ganancia.

Si el funcionario con facultades para tomar estas decisiones no actúa en razón del interés de su mandante, la propia Administración, pues entonces se configura el delito de negociaciones incompatibles con la función pública (art. 265 CP), ya que ello ocurre cuando el agente actúa guiado por un interés particular, que es cualquier otro interés que no sea el del Estado.

Por estos motivos entiendo que las presentes actuaciones se deberían remitir a la justicia a efectos de que se investiguen los hechos descritos.

#### **a. Otras posibles conductas ilícitas:**

Por otra parte, esta dependencia también procedió a examinar los antecedentes de las subastas identificadas en el informe de la SIGEN y del análisis de esos expedientes junto con la prueba colectada en el presente expediente, se advirtieron diversas conductas que podrían constituir delitos de acción pública.

A efectos de comprender el contexto en el que se desarrollaron las conductas a describir cabe recordar lo manifestado por la AABE al momento que la Sindicatura General de la Nación solicitó su opinión en la auditoría que se llevó a cabo en dicho organismo, entre

febrero y marzo de 2020.

En dicha ocasión la AABE afirmó que *“la subasta es un procedimiento especial de venta diseñado para favorecer la concurrencia de oferentes y la competencia entre ellos y, mediante la puja, obtener el mayor precio que esté dispuesto a pagar el mercado por el bien objeto de dicho procedimiento. Dado que, como vimos, la subasta supone una puja a los fines de atraer el mayor número de potenciales compradores, es de práctica ofrecer un valor inferior (“Valor Base de Subasta”) al teórico precio de mercado que se hubiere fijado (“Valor Venal”), siendo en definitiva la genuina competencia por su adquisición la que determinará el verdadero precio del bien, en ese momento”*.<sup>[9]</sup>

Esta respuesta resulta compatible con lo exigido en el art. 3° del Decreto 1023/01, en el que se establecen los principios generales a los que deberá ajustarse la gestión de las contrataciones, teniendo en cuenta las particularidades de cada una de ellas.

Aquí resulta importante destacar el inc. b) de ese artículo que establece como uno de esos principios la *promoción de la concurrencia de interesados y la competencia entre oferentes*.

A la vez debe recordarse conforme lo previsto en el Decreto 1382/2012 que la AABE fue autorizada a transferir, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente, bienes inmuebles desafectados del uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social (art.7).

Partiendo de estos parámetros se pudieron verificar conductas que podrían lesionar el principio de competencia como medio para obtener un precio razonable de los bienes inmuebles subastados, que se sumarían a las conductas descritas en los informes citados de la SIGEN relativos a la disminución injustificada del valor venal en las subastas identificadas en esas auditorías.

## **II. b.1. Subastas donde se presentó un solo oferente o se efectuó una sola oferta**

Entre las subastas identificadas en los informes mencionados se detectó que en algunas de ellas sólo hubo un oferente<sup>[10]</sup> o bien existió una sola oferta.

Resulta claro en atención a lo expuesto precedentemente, que si el objetivo de la AABE en todos los expedientes relevados fue favorecer la puja en el acto de subasta (lo que implicaría que mayor cantidad de oferentes compitan por mejorar el valor ofrecido para adquirir el bien) mediante la reducción del monto del valor venal de cada inmueble, la presencia de un solo oferente en el primer llamado a ofertar atenta contra ese objetivo, y cómo

mínimo se debería efectuar un nuevo llamado y extremar los recaudos para lograr un mayor número de oferentes.

Por el contrario, si existiera necesidad de continuar con una subasta con un solo oferente inscrito o con una sola oferta realizada, se deberían exponer las razones o motivos para obrar de esa forma.

Sin embargo, nada de ello ocurrió en las subastas identificadas por la SIGEN donde se observó en varias de ellas la existencia de una sola oferta, las que se detallarán más adelante, dado que no señalaron los motivos o razones para convalidar estas ofertas cuando dicho proceder era contrario a la finalidad buscada por el procedimiento de subasta pública.

Continuando con el desarrollo de esta cuestión, cabe señalar que esta dependencia estudió la normativa que rige la venta de inmuebles por parte del Estado y solicitó informes sobre este punto a la Oficina Nacional de Contrataciones<sup>[11]</sup>; y la conclusión a que se arribó es que no existe una norma que fije un número mínimo de oferentes como condición de validez de la subasta.

Sin embargo, lo cierto es que una correcta administración de los bienes estatales exigiría actuar de la forma señalada. Refuerza esta conclusión la circunstancia de que el Estado está recibiendo como contraprestación un valor inferior al valor de mercado de los bienes subastados y por ello menos dinero para destinar al cumplimiento del desarrollo y la inclusión social; y mucho más aún si estamos ante inmuebles que tienen un importante valor de mercado con múltiples oportunidades de explotación comercial o económica, donde el sentido común indica que existe la posibilidad de obtener en una subasta el valor venal del bien o valores superiores.

Resulta claro que el Estado, a través de sus órganos competentes puede decidir subastar un inmueble a un valor inferior al venal, inclusive si hay un solo oferente, si existen motivos de interés público como el desarrollo de algún sector de la ciudad, obtener fondos con urgencia para cumplir alguna finalidad social, etc., pero esos motivos deberían estar explicitados y desarrollados.

Continuando con la pesquisa sobre este punto se procedió a analizar los pliegos de las subastas en cuestión a efectos de determinar si existía alguna disposición sobre la cuestión planteada,<sup>[12]</sup> y se encontró que en varias licitaciones se previeron cláusulas de suspensión o prórroga de la subasta cuando no se alcance el mínimo de dos personas o inscriptos legitimados para efectuar ofertas en el marco de una subasta.

Esto implica que la prórroga o suspensión ante un solo inscripto se establecieron como

facultades de las autoridades de la ABBE, a ejercerlas cuando lo consideren conveniente.

Aquí cabe aclarar que de la lectura de los 17 expedientes analizados, se pueden observar tres momentos particularmente importantes en relación a la materialización de la concurrencia de oferentes: 1. La inscripción de los mismos, que culmina con la notificación previa, lo que implica “...condición para estar legitimado a presentar ofertas en el marco de la subasta del Inmueble, los interesados en realizar ofertas deberán notificar a la Agencia de su intención de participar en la subasta mediante la presentación personal o por mandatario en el domicilio de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO...”[13]; 2. La efectiva asistencia a la celebración de la subasta; y 3. La participación en la puja en dicha celebración.

Hecha la distinción, todos los pliegos de las subastas analizadas tienen previsto el siguiente artículo:

*“CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA. El resultado de la subasta se plasmará en un acta notarial, labrada por el ESCRIBANO GENERAL DE GOBIERNO DE LA NACIÓN o el escribano interviniente que éste hubiera designado, la cual deberá contener como mínimo: a) nombre de los oferentes que efectuaron al menos las DOS (2) mayores ofertas por el inmueble.”*

Sobre este análisis de las cláusulas que se relacionan con la concurrencia de oferentes se ha consultado a la Oficina Nacional de Contrataciones, que en respuesta a nuestro requerimiento y respecto de la cláusula que antecede ha dicho en primer lugar que es un requisito formal.<sup>[14]</sup>

Si bien va de suyo que lo es, pues implica la transcripción de la segunda mejor oferta en el acta notarial, no es lo mismo que habiéndose realizado una mejor oferta se haya omitido su transcripción (incumplimiento meramente formal), a que fuera materialmente imposible acreditar la realización de una segunda mejor oferta en razón de que hubo un solo oferente al momento de la celebración.

Del relevamiento realizado se observó que los siguientes procedimientos incumplen este requisito: subasta N°02/2016 (EX-2016-00028670-APN-DMEYD#AABE), subasta N°03/2017 (EX-2016-00030744-APN-DMEYD#AABE), subasta N°06/2017 (EX-2016-01560813-APN-DMEYD#AABE), subasta N°08/2017 (EX-2016-01554619-APN-DMEYD#AABE), subasta N°12/2017 (EX-2016-00516499-APN-DMEYD#AABE), subasta N°13/2017 (EX-2016-00833359-APN-DMEYD#AABE), subasta N°39/2017 (sólo LOTES 15 y 16) (EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE), subasta N°40/2017 (sólo LOTES 2, 18, 21, 29, 34, 37) (EX-2017-15705857-APN-DMEYD#AABE), subasta N°41/2017 (EX-2016-01560368-APN-DMEYD#AABE), subasta N°03/2018 (EX-2017-25483353-APN-

DMEYD#AABE), subasta N°04/2018 (EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE), subasta N°11/2018 (EX-2017-01685863-APN-DMEYD#AABE).

Así las cosas, el incumplimiento de este requisito “formal” evidencia una realidad material que afecta al espíritu del tipo de contratación de subasta pública: la puja entre oferentes para lograr el mayor valor de venta del bien.

Además se debe destacar, que al examinar si los pliegos de las 17 subastas mencionadas en los informes de la SIGEN presentaban cláusulas con este tipo de previsiones, se verificaron los siguientes resultados:

La subasta N°02/2016, no posee cláusula de suspensión o prórroga, ni ninguna otra que prevea la participación de un mínimo de oferentes en particular (salvo la referida para el requisito formal del acta de celebración).

Las subastas N°03/2017, 06/2017, 08/2017, 10/2017, 12/2017, 13/2017 y 41/2017, poseen cláusula de suspensión o prórroga, pero la misma no prevé un mínimo de oferentes como causal.

Las subastas N°32/2017 (1) y (2), 33/2017, 34/2017, 03/2018 y 04/2018, poseen esta redacción en la cláusula de suspensión o prórroga: *“Será especialmente tenido en cuenta para decidir la suspensión o prórroga de la subasta los casos en que, vencido el plazo de notificación previa establecido en el Artículo 10 del presente, no hubiese al menos DOS (2) personas legitimadas para presentar ofertas en el marco de la subasta.”*

Las subastas N°39/2017 y 40/2017, poseen esta redacción en la cláusula de suspensión o prórroga: *“Será especialmente tenido en cuenta para decidir la suspensión o prórroga de la subasta la cantidad de legitimados para presentar ofertas en el marco de la subasta.”*

Las subasta N°11/2018 posee esta redacción en la cláusula de suspensión o prórroga: *“En la presente Subasta se considerará en razón de su celebración, que haya un mínimo de DOS (2) inscriptos, caso contrario la AGENCIA podrá establecer una nueva fecha de subasta prorrogando su celebración.”*

Ahora bien, atento lo reseñado precedentemente se puede señalar que estas disposiciones exponían en forma concreta el problema que plantea para la determinación razonable del precio del bien, la inscripción de un solo oferente y que ello debería llevar a la suspensión o prórroga de la subasta.

Sin embargo, estas disposiciones no fueron suficientes para preservar el interés del Estado en lograr el mayor valor posible del bien subastado porque no sólo se establece esta

solución como facultativa de las autoridades de la ABBE, sino porque no se hace cargo de los supuestos en los que alguno de los dos oferentes inscriptos finalmente no se presenta a la celebración o bien habiéndose presentado, declina su oferta, imposibilitando que se realice una puja.

En tal sentido, se puede traer nuevamente a colación la respuesta efectuada por la ONC (NO-2020-43158288-APN-DNCBYS#JGM) ante un requerimiento de esta dependencia, en la que se manifestó lo siguiente:

*“Así las cosas, desde antaño la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN tiene dicho que la ley de la licitación o ley del contrato es el pliego (CSJN, 22/04/86, “Hotel Internacional Iguazú S.A vs Nación Argentina” J.A. 1987-II-241).*

*En sentido concordante se expidió la PROCURACIÓN DEL TESORO DE LA NACIÓN, al afirmar que el pliego de bases y condiciones particulares de una licitación es la ley del contrato y sus cláusulas son obligatorias para todos, incluso para la Administración (Cfr. Dictámenes PTN 230:67; 232:27; 269:9).*

*En suma, “Es un principio inconcuso que el pliego de condiciones constituye la ley de la licitación o ley del contrato, porque es en él donde se especifican el objeto de la contratación y los derechos y obligaciones del licitante, de los oferentes y del adjudicatario...” (Cfr. COMADIRA, Julio R. Algunos Aspectos de la Licitación Pública en Contratos Administrativos. Jornadas organizadas por la Facultad de Derecho de la Universidad Austral. Ediciones RAP, Buenos Aires, 2010. Pág. 384).”*

En definitiva, no existía ningún impedimento para que la ABBE actuara de la forma descripta antes, imponiendo como condición de validez de la subasta la inscripción de al menos dos oferentes en los pliegos de las licitaciones, y lo esencial: haber previsto como condición de validez de la subasta la realización efectiva de como mínimo dos ofertas en el acto de subasta, y en su caso la celebración de una nueva subasta donde se extremen los recaudos de publicidad y promoción para la venta del inmueble.

Lo que también resulta llamativo es que en las subastas donde sólo se encontró un oferente legitimado para participar - como en la subasta 06/2017 y la 41/2017 - habiéndose previsto además las cláusulas de suspensión ya descritas en los pliegos pertinentes, no se observan los motivos o razones que justificaron proseguir con la subasta, considerando que de esta forma no se generaba la puja entre oferentes como elemento esencial para obtener un precio razonable por los bienes subastados y tampoco se señala por qué no se utilizó aquella facultad como forma de preservar los intereses patrimoniales del Estado.

Por todo lo expuesto, se entiende que los funcionarios de ABBE que convalidaron dichas operaciones podrían haber actuado en pos de un interés particular en contraposición a los intereses públicos que debían preservar (art. 265 del C.P) o bien perjudicar los intereses patrimoniales confiados al transferir bienes a valores inferiores a los que se podrían haber obtenido o inferiores al valor venal fijado por el TTN, razón por la cual corresponde poner en conocimiento de estas circunstancias a la justicia penal a efectos de que se analicen las cuestiones planteadas.

## **II. b. 2. Supuestos en donde algunos bienes subastados fueron adjudicados a un grupo reducido de oferentes**

Del análisis de las subastas mencionadas también se advirtieron algunas situaciones que podrían denotar la existencia de acuerdo de precios entre competidores que habrían afectado los principios y leyes mencionados precedentemente e influido en forma negativa en los intereses del Estado en la determinación del valor de los inmuebles subastados.

Estas situaciones están dadas por grupos de subastas de inmuebles o lotes que llamativamente se adjudican a una cantidad limitada de oferentes que se repiten en dichas subastas y compiten entre ellos.

Tal situación se verificó en la venta de 7 lotes en la denominada zona Catalinas Norte II, lotes de gran valor patrimonial con enorme potencial para desarrollar todo tipo de emprendimientos, en las que se verificó que las empresas que se encontraron habilitadas para presentarse legítimamente en todas ellas fueron cuatro: CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U, FIDEICOMISO BAP, TGLT S.A y OPM INMOBILIARIA S.A.

También se verificó que fueron ellas las que se presentaron o compulsaron en dichas subastas.

Además, se observó que tres de estas empresas resultaron adjudicatarias de todos estos valiosos lotes.

Situación similar ocurrió en el caso de las subastas N°39 y N°40, mediante las cuales se vendieron más de 30 lotes en la Provincia de Córdoba. Si bien la cantidad de inscriptos legitimados para participar fue considerablemente mayor que en el proyecto Catalinas, se observaron también ciertas vinculaciones entre algunos oferentes, que se explicaran más adelante, que resultan muy llamativas.

Estas circunstancias podrían indicar la posible existencia de un acuerdo de precios entre

dichos oferentes, anterior a las subastas indicadas, tendientes a afectar el principio de competencia y a evitar la puja, siendo que los funcionarios públicos que intervinieron en estos procedimientos no pudieron dejar de advertirlas ya que esas relaciones eran notorias en los expedientes donde tramitaron estas subastas, como se explicará en los siguientes apartados.

Cabe recordar en este punto, que tal como lo señalan Paula Honisch y Marcelo Colombo en su obra “Delitos en las contrataciones públicas”, el acuerdo de empresas o colusión representa un caso de posición dominante de mercado que “*se presenta cuando un grupo de personas o empresas se ponen de acuerdo para fijar precios o cantidades con el objeto de incrementar los beneficios totales del grupo*”. En términos más llanos, existe un acuerdo para “*anular la competencia efectiva*”.

Señalan también estos autores, que la colusión aparece tipificada en la ley de defensa de la competencia, ley 25.156, cuando se dispone en el primer artículo que quedan prohibidos “*...los actos o conductas relacionados con la producción e intercambio de bienes o servicios, que limiten, restrinjan o distorsionen la competencia o que constituyan abuso de una posición dominante en un mercado, de modo que pueda resultar perjuicio para el interés económico general*”.**[15]**

En relación a los funcionarios públicos que llevan adelante o permiten estas prácticas en el marco de las contrataciones del Estado y que incumplen mandatos normativos expuestos, los autores entienden que los perjuicios ocasionados por sus conductas exceden los daños que la ley de defensa de la competencia intenta proteger dado que “*además de afectarse el interés económico en general, por esta vía se lesiona la recta marcha de la Administración pública y, muy probablemente, el erario estatal*”.

También indican Colombo y Honisch que las prácticas abusivas más habituales vinculadas con ese tema en la Administración pública “*se relacionan con permitir el “acuerdo de precios”, que antecede a la contratación y les garantiza a las empresas involucradas poder dominante en una determinada jurisdicción u organismo estatal*”.

### **II.b.3. Descripción de las maniobras advertidas en las subastas, individualizadas por la SIGEN.**

A continuación se desarrollarán algunas características particulares de las subastas mencionadas en el informe de la SIGEN que pueden ilustrar las irregularidades señaladas precedentemente como indicadores de la posible comisión de hechos ilícitos.

A efectos de lograr una mayor comprensión de esas circunstancias se sistematizarán en

tres grandes grupos: a) Lotes de Catalinas Norte II, b) Otros Inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires y c) Lotes de la Provincia de Córdoba.

#### **a) Lotes de Catalinas Norte II.**

Conforme surge de un informe comparativo de mercado elaborado por la ABBE<sup>[16]</sup>, los 7 lotes que se subastaron integraban un inmueble emplazado en el Barrio de Retiro, ubicado como remate del área de oficinas de Catalinas Norte, en la entrada norte a Puerto Madero y el centro político-financiero de la ciudad, indicándose que resulta una zona de oficinas Premium y también una zona hotelera.

Se destacó en el informe que el terreno posee importantes vías de acceso como Av. L. N. Alem, Metrobus, Paseo del Bajo, y Estación Retiro; que se amplían con los nuevos medios de transporte en la zona, Metrobus, Línea E de subte; con el desarrollo de la traza de la Red de Expresos Regionales (RER) que vinculará los trenes que entran a la ciudad desde el Norte, el Sur y el Oeste; y que posee grandes dimensiones destinado originalmente a uso ferroviario.

También se indicó que el terreno se ubica en una zona central y constituye un vacío urbano, con múltiples posibilidades; y que con la transformación del área tiene la oportunidad de convertirse en una nueva centralidad urbana, potenciando el mercado de oficinas Premium de Buenos Aires.

Además, se mencionó que la AABE generó un proyecto urbano de subdivisión parcelaria y urbanización especial, generando 7 parcelas con diferentes superficies y edificabilidades, para su posterior venta individual; que se generará a su vez un área de servicios, una afectación para el Paseo del Bajo y un área de desarrollo futuro; y se informó también que este proyecto sumaría 290.600 metros cuadrados a los 237.800 existentes, modificando a su vez el paisaje urbano con la incorporación de nuevas torres para el uso corporativo.

Por último, cabe destacar de este informe que también se comunicó lo siguiente: *“El mercado inmobiliario en el sector de oficinas AAA en Catalinas Norte en julio de 2017 se encuentra pujante, con escasa oferta de terrenos para construcción, y escasa vacancia de oficinas de esta tipología. Se debe tener en cuenta que por el volumen de obra, y la inversión requerida para este tipo de emprendimiento, existen pocos actores en el mercado.”*

A continuación se analizarán las subastas en las que se vendieron estos siete lotes o parcelas.

**Subasta Pública N°33/17 (EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE)**

La parcela 4 del inmueble subastado constituía una fracción de terreno ubicada en la Av. Eduardo Madero s/n entre Boulevard Cecilia Grierson y Calle San Martín de la Ciudad de Buenos Aires, cuya superficie medía 3.200 m<sup>2</sup>.

Conforme surge del acta de notificación previa a la audiencia de fecha 23 de octubre del año 2017, se encontraban inscriptos para participar CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U, FIDEICOMISO BAP y TGLT S.A. siendo quienes presentaron la documentación exigida por el pliego[17]. Por ello, se encontraban habilitados para para presentarse en ella.[18]

El 18 de julio del año 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó el valor venal de la parcela 4 en la suma de U\$S 53.389.766,08, y su valor base en U\$S 35.237.245,61, el que fue elevado a la suma de U\$S 40.000.000 por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, Presidente y Vicepresidente del AABE respectivamente, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente, Director de Gestión Patrimonial<sup>[19]</sup>.

Del acta de la subasta pública 33/17 de fecha 26 de octubre del año 2017 surge que habrían estado presentes los tres oferentes en el salón y que luego de una puja se preadjudicó el lote 7 a TGLT<sup>[20]</sup> por un precio de UDS 40.500.000. La segunda mejor oferta fue por U\$S 40.300.000 efectuada por FIDEICOMISO BAP.<sup>[21]</sup>

Como se observa, si bien este inmueble se preadjudicó por un monto de U\$S 500.000 por encima del valor subasta, también se observa que la operación se concretó por un monto de U\$S 12.889.766,08 menor que el fijado como valor venal, lo que representa un detrimento del 24,14% respecto de aquella.[22]

El 04 de diciembre del año 2017 Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva mediante RESFC-2017-385-APN-AABE#JGM, tuvieron por cumplidos los recaudos del procedimiento de la subasta N°33/17 y elevaron las actuaciones a la Jefatura de Gabinete de Ministros, a fin de que aprobara y adjudicara el inmueble al preadjudicatario en caso de considerarlo pertinente.

Cabe aclarar que el 22 de enero de 2018 se informó que por un error material se identificó la parcela subastada bajo el N°4 cuando en realidad la parcela correcta era la N°8.[23]

El 01 de enero de 2018 mediante DA-2018-37-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta y adjudicaron la parcela 8 a TGLT S.A. en la suma que había sido preadjudicada[24].

*Cesión de derechos:*

El 26 de marzo de 2018 TGLT S.A. solicitó ceder los derechos adjudicados a Fideicomiso Financiero Privado de Administración de Catalinas I [25], lo que fue aprobado por Ramón María Lanús el 14/05/18, mediante Resolución IF-2018-22677482-APN-AABE#JGM.[26]

Por otra parte, merece destacarse que los fiduciantes del Fideicomiso Financiero Privado de Administración Catalinas I son: BA Development II GMBH y la propia TGLT S.A. [27] y que el presidente de la sociedad nombrada en primer término es Edmond M. Safra.[28]

Ahora bien, de la documentación presentada previamente en el expediente de subasta por los representantes de Fideicomiso BAP, surge que esta persona jurídica fue constituida mediante la firma del pertinente contrato de fideicomiso de fecha 18 de octubre del año 2017 entre precisamente BA Development II GMBH, en carácter de fiduciante, beneficiaria y fideicomisario y RBYK FIDUCIARIA, en carácter de fiduciario.[29]

Esta documentación que obra en el expediente de subasta de referencia, indicaría la existencia de una vinculación entre las empresas que presentaron ofertas en la subasta en cuestión: TGLT S.A. y FIDEICOMISO BAP.

Si bien es cierto que la fecha de constitución de Fideicomiso Financiero Privado de Administración Catalinas I fue posterior a la celebración de la subasta pública N°33/17, la existencia de ese vínculo que surge de la documentación presentada por las empresas citadas, genera sospechas razonables sobre la posible vinculación entre ellas previo a la celebración de la subasta para concertar el precio del bien, teniendo en consideración que fueron las dos únicas empresas que efectuaron una oferta.

Por ello, se podría estar frente a una maniobra para afectar el principio de competencia que rige en todas las contrataciones del Estado, pero que tiene mayor peso en las subastas públicas por las razones ya expuestas.

En tal sentido, el artículo 68 del decreto 1030/2016 establece una clara pauta de interpretación sobre este tema al señalar que: *“...Deberá desestimarse la oferta, cuando de la información a la que se refiere el artículo 16 del Decreto Delegado N° 1.023/01 y sus modificatorios y complementarios, o de otras fuentes, se configure, entre otros, alguno de los siguientes supuestos: [...] c) Cuando existan indicios que por su precisión y concordancia hicieran presumir que los oferentes han concertado o coordinado posturas en el procedimiento de selección. Se entenderá configurada esta causal de inelegibilidad, entre otros supuestos, en ofertas presentadas por cónyuges, convivientes o parientes de primer grado en línea recta ya sea por naturaleza, por técnicas de reproducción humana asistida o adopción, salvo que se pruebe lo contrario. d) Cuando existan indicios que por su precisión y*

*concordancia hicieran presumir que media simulación de competencia o concurrencia. Se entenderá configurada esta causal, entre otros supuestos, cuando un oferente participe en más de una oferta como integrante de un grupo, asociación o persona jurídica, o bien cuando se presente en nombre propio y como integrante de un grupo, asociación o persona jurídica... ”*

Resulta claro que de verificarse dicho acuerdo ello afectaría la validez de la subasta pública N°33/17.

Ahora bien, dicha vinculación no podía ser desconocida por los funcionarios que intervinieron en esta subasta, porque como se indicó, surgía de manera clara de la documentación presentada por las empresas mencionadas en el expediente pertinente.

Sin embargo, nada se señaló al respecto: no se solicitaron aclaraciones, no se dictaminó sobre esa vinculación, ni sobre las sospechas que surgían en relación a un acuerdo para fijar un precio del inmueble en cuestión, lo que perjudicaría los intereses del Estado.

En conclusión, la adjudicación de la parcela 8 a la firma TGLT S.A. habría implicado un perjuicio al Estado Nacional de U\$S 12.889.766,08, considerando los valores venales fijados por el Tribunal Nacional de Tasaciones y teniendo en cuenta los argumentos de la SIGEN en los informes analizados.

Por otro lado, no sólo se observa la presentación en la subasta de un número reducido de oferentes, sino que se encontraron indicios de un posible acuerdo de simulación de competencia en detrimento de los intereses patrimoniales del Estado.

Respecto de la presencia de un grupo reducido de empresas como indicio de posibles acuerdos de precios para disminuir los montos a pagar por cada inmueble, debe señalarse que el 26 de octubre del año 2017 también se efectuó la subasta pública N°34/17 que será examinada a continuación, en la que se presentaron nuevamente CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U, FIDEICOMISO BAP y TGLT S.A., quienes también fueron las únicas habilitadas a participar en el procedimiento.

Estos elementos tampoco podían ser desconocidos por los funcionarios que actuaron en estas subastas.

### **Subasta Pública N°34/17 (EX-2017-14342355- -APN-DMEYD#AABE)**

En esta subasta se decidió la venta de la parcela 5 del inmueble citado, que constituía una fracción ubicada en la Av. Eduardo Madero s/n entre Boulevard Cecilia Grierson y Calle San Martín de la Ciudad de Buenos Aires, cuya superficie medía 3.200 m<sup>2</sup>.

Conforme surge del acta de inscripción previa de fecha 23 de octubre del año 2017, se presentaron CONSULTATIO ARGENTINA SAU, FIDEICOMISO BAP y TGLT SA<sup>[30]</sup>, quienes también presentaron documentación y fueron habilitadas a participar en la audiencia de subasta conforme acta notarial del 25 de octubre del año 2017.<sup>[31]</sup>

El 18/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó el valor venal de la parcela 6 en la suma de U\$S 53.389.766,08, y su valor base en U\$S 35.237.245,61, el que fue elevado a la suma de U\$S 40.000.000 por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, Presidente y Vicepresidente de la AABE respectivamente, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente, Director de Gestión Patrimonial.<sup>[32]</sup>

La subasta se lleva a cabo 26 de octubre de 2017 y del acta pertinente surge que se presentaron las tres empresas habilitadas, que luego de una puja se preadjudicó el inmueble por el importe en U\$S 40.200.000 a CONSULTATIO ARGENTINA SAU, y que la oferta que le siguió en valores fue la de TGLT SA por el importe de U\$S 40.000.000.

De esta constancia surge también que FIDEICOMISO BAP no presentó oferta.<sup>[33]</sup>

El 06 de diciembre de 2017 Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva mediante RESFC-2017-393-APN-AABE#JGM, tuvieron por cumplidos los recaudos del procedimiento de la subasta N°34/17 y elevaron las actuaciones a la Jefatura de Gabinete de Ministros, a fin de que aprobara y adjudicara el inmueble al preadjudicatario en caso de considerarlo pertinente.<sup>[34]</sup>

Cabe aclarar, que el 22/01/18 se informó que por un error material se identificó la parcela subastada bajo el N°5, cuando en realidad la parcela correcta era la N°7.<sup>[35]</sup>

El 01/02/18 mediante DA-2018-38-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta y adjudicaron la parcela 7 a CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. en las sumas que habían sido preadjudicadas.<sup>[36]</sup>

#### *Cesión de derechos:*

Ahora bien, del mismo modo que ocurriera en la subasta N°32/17, el 11/05/18 CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. solicitó ceder los derechos respecto del inmueble adjudicado a CONSULTATIO S.A.<sup>[37]</sup>, lo que fue aprobado el 13/11/18 mediante IF-2018-582844489-APN-DCyC#AABE por la Directora de Compras y Contrataciones, Mariela Ayala<sup>[38]</sup>.

Por otra parte, conforme lo señalado en el informe de la SIGEN la adjudicación de la

parcela 7 a la firma CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U habría implicado un perjuicio al Estado Nacional de U\$S 13.189.766,08, esto es un detrimento del 24,70% del valor venal fijado por el Tribunal Nacional de Tasaciones.

A ello debe sumarse, la presentación de unos pocos oferentes que coinciden con aquellos que estuvieron habilitados y se presentaron en la subasta N°33/17, y que entre ellos surgieron los adjudicatarios de ambas subastas, lo que denotaría una simulación de la competencia y una afectación de los montos que debería haber recibido el Estado por estas ventas.

### **Subasta Pública N°32/17 (EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE)**

Las parcelas 6 y 7 del inmueble subastado constituían dos fracciones de terreno ubicadas en la Av. Eduardo Madero s/n entre Boulevard Cecilia Grierson y Calle San Martín de la Ciudad de Buenos Aires, cuyas superficies medían 3.200 m<sup>2</sup> cada una de ellas.

Cabe destacar, que se dispuso en primer lugar la subasta de las dos parcelas en bloque, y en el supuesto de que nadie se presentara se procedería a vender los lotes en forma separada<sup>[39]</sup>

#### *Subastas lotes 6 y 7 en bloque:*

Conforme surge de las constancias del expediente de la subasta a los 29 días de noviembre de 2017, se procede al cierre de la inscripción para la subasta pública de las parcelas 6 y 7 y conforme el acta de notificación se encontraban inscriptas CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. (CUIT 30-71554459-4) y TGLT S.A. (CUIT 30-70928253-7), quienes presentaron la documentación para participar del acto de subasta, conforme pliego (órdenes 131 y 132 del expediente de subasta).

Luego se observa una nota de fecha 30 de noviembre de 2017, firmada por Marcelo Onorier y Gonzalo de la Serna, apoderados de CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U., en la que informan que no asistirán al acto de subasta en bloque.

Sin perjuicio de ello, aclaran que en el caso de no presentarse oferentes para la venta en bloque, CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. manifiesta su interés en participar del acto de subasta de los inmuebles en forma separada<sup>[40]</sup>; y una nota de fecha 30 de noviembre de 2017, firmada por Federico Nicolás Weil, presidente de TGLT S.A., en la que informa que no se presentará a la subasta a realizarse el 1 de diciembre (orden 133 del expediente de subasta).

Esta subasta habría fracasado dado que no hay constancias de su celebración.

### *Subasta lote 6:*

Conforme el acta de notificación previa para a la subasta de la parcela del 6 de diciembre de 2017, se encontraban inscriptas y habilitadas para participar en ella las firmas CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. (CUIT 30-71554459-4), TGLT S.A. (CUIT 30-70928253-7) y FIDEICOMISO BAP (CUIT 33-71578059-9).[41]

El 18/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó el valor venal de la parcela 6 en la suma de U\$S 56.199.766,08, y su valor base en U\$S 37.091.845,61, el que fue elevado a la suma de U\$S 45.000.000 por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, Presidente y Vicepresidente del AABE respectivamente, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente, Director de Gestión Patrimonial.[42]

Conforme surge del acta pertinente la subasta pública N°32/17 de la parcela 6 se celebró el 12 de diciembre de 2017 y se encontraban presentes CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U y FIDEICOMISO BAP, mientras que TGLT S.A. no se hizo presente en la subasta.<sup>[43]</sup>

El inmueble fue preadjudicado a CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U en la suma de U\$S 50.100.000, cuya oferta superó la del FIDEICOMISO BAP que ascendió a U\$S 50.000.000.<sup>[44]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 6.099.766,08 menor que la fijada como valor venal, lo que representó un detrimento del 10,85% respecto de aquél conforme surge de los informes mencionados por la SIGEN y las constancias de este expediente.

### *Subasta lote 7:*

Conforme surge del acta de notificación previa a la subasta de la parcela 7, de fecha 14 de diciembre de 2017, se encontraban inscriptas y habilitadas para participar en ella las firmas CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U., TGLT S.A. y FIDEICOMISO BAP.[45]

Luego se observa una nota de desistimiento de CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U., firmada por Marcelo Onorier, apoderado de la firma[46] y otra de confirmación de asistencia cursada por TGLT S.A.[47]

Sin embargo, resulta llamativo que CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U, finalmente se presentó a la subasta como se explicará más adelante, e incluso resultó la adjudicataria del inmueble.

Con fecha 18 de julio de 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó el valor venal del terreno en la suma de U\$S 61.819.766,08, y su valor base en U\$S 40.801.045,61, el que

fue elevado a la suma de U\$\$ 50.000.000, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente.<sup>[48]</sup>

Conforme el acta pertinente se celebró la subasta pública 32/17 de la parcela 7, el 20 de diciembre de 2017 en la que se encontraba presente CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U, mientras que FIDEICOMISO BAP y TGLT S.A. no se presentaron en la subasta.

Además, se hizo saber en el acta que se fijó un precio base de U\$D 50.000.000, que se invitó al único oferente a mejorar la oferta, que Eduardo Francisco Constantini en nombre de CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. ofreció U\$D 50.000.000 y que se aceptó la oferta, quedando sujeta a la aprobación de la AABE.<sup>[49]</sup>

De tal manera, el inmueble fue preadjudicado al único oferente, CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U en la suma de U\$\$ 50.000.000 (monto de la base), es decir U\$S 11.819.766,08 menos que el fijado como valor venal conforme surge del informe de la SIGEN, lo que representa un detrimento del 19,12% respecto de aquél.<sup>[50]</sup>

El 19 de enero de 2018 Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva mediante RESFC-2018-29-APN-AABE#JGM, tuvieron por cumplidos los recaudos del procedimiento de la subasta N°32/17 y elevaron las actuaciones a la Jefatura de Gabinete de Ministros, a fin de que aprobara y adjudicara los inmuebles al preadjudicatario en caso de considerarlo pertinente.<sup>[51]</sup>

Cabe aclarar que en dicha resolución y de ahí en adelante, la hasta aquí denominada parcela 7 pasó a llamarse parcela 6, y la parcela 6 pasó a mencionarse como parcela 5.

El 08 de febrero del año 2018 mediante DA-2018-69-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta y adjudicaron las parcelas 5 y 6 a CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. en las sumas que habían sido preadjudicadas.<sup>[52]</sup>

#### *Cesión de derechos:*

Ahora bien, el 11/05/18 CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U. solicitó ceder los derechos respecto de los 2 inmuebles adjudicados, a CONSULTATIO S.A. (ver orden 223 del EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE), lo que fue aprobado el 5/12/18 mediante RESFC 2018-451-APN-AABE#JGM, por Lanús y Comín Villanueva.

En definitiva, partiendo de los informes de la SIGEN mencionados, la adjudicación de ambas parcelas a la firma CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U habría implicado un perjuicio al Estado Nacional de U\$S 17.919.766,08 considerando los valores venales fijados

por el Tribunal Nacional de Tasaciones.

Por otra parte, se observa ya la admisión de una sola oferta (subasta lote 6) cuando ello podría afectar seriamente la posibilidad obtener un valor razonable del inmueble para el Estado por la afectación al principio de competencia como se explicó anteriormente.

Además, se vislumbra claramente la presencia de un grupo reducido de oferentes que se repiten en las subastas de los lotes en que se dividió el terreno a vender (CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U, FIDEICOMISO BAP y TGLT S.A.) si tomamos en consideración lo relatado respecto de las subastas N°33/17 y N°34/17, circunstancias que indicarían la existencia de un posible acuerdo entre ellas para fijar el precio de estos lotes.

En tal sentido se debe resaltar que en la subasta aquí analizada, los bienes se vendieron casi al mismo precio que los montos fijados como base de las subastas.

### **Subasta Pública N°3/18 (EX-2017-25483353-APN-DMEYD#AABE)**

La parcela 3 del inmueble que salió a la venta en esta subasta constituía una fracción de terreno ubicada en la Av. Eduardo Madero s/n entre Boulevard Cecilia Grierson y Calle San Martín de la Ciudad de Buenos Aires, cuya superficie medía 3.188 m2.

El 18 de julio de 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó el valor venal de la parcela 3 en la suma de U\$S 28.949.707,60, y su valor base en U\$S 19.087.157,90, el que fue elevado a la suma de U\$S 25.000.000 por María Paz Chialvo, Directora de Compras y Contrataciones, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente, Director de Gestión Patrimonial.<sup>[53]</sup>

Conforme el acta de notificación previa a la audiencia, se inscribieron para participar en la subasta FIDEICOMISO BAP y OPM INMOBILIARIA SA (dejándose constancia que esta última no había presentado copia de estatutos y modificaciones),<sup>[54]</sup> resultando habilitadas para participar en la subasta con fecha 26 de abril del año 2018.<sup>[55]</sup>

Del acta de constatación de la realización de la subasta surge que ésta se concretó el 26 de abril del año 2018, que se presentaron las dos empresas habilitadas, que OPM INMOBILIARIA SA declinó de presentar oferta, y que se aceptó la oferta de FIDEICOMISO BAP de U\$D 25.050.000.<sup>[56]</sup>

Cabe señalar aquí, que el 11 de mayo del año 2018 la Directora de Compras y Contrataciones de la AABE, María Paz Chialvo, efectuó una consulta al titular de la Oficina Nacional de Contrataciones, en la que afirmó que OPM INMOBILIARIA S.A. había

presentado el 4 de mayo de 2018 en el EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE, en el que tramita la subasta N°4/18[57], una Declaración Jurada de Intereses (conf. Decreto 202/2017) manifestando que los Sres. Diego Martín González Casartelli, Jerónimo José Bosch, Rubén Félix Bacca y Diego Chevallier Boutell, se encontraban alcanzados por uno de los supuestos de vinculación con el Secretario de Coordinación Interministerial de la Jefatura de Gabinete de Ministros, el Sr. Mario Eugenio Quintana.

Asimismo, se destacó que *“la mencionada firma participó anteriormente en el procedimiento de Subasta Pública N°3/18 tramitada mediante EX-2017-25483353-APN-DMEYD#AABE... En este caso y al momento de presentar la DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES – DECRETO N° 202/2017, omitieron mencionar encontrarse incursos en alguno de los supuestos de vinculación mencionados en la norma. Cabe destacar que en dicho procedimiento de subasta la firma se abstuvo de realizar ofertas.”*

Como puede observarse, en la primera subasta que participó la empresa, a través de su representante legal, manifestó mediante declaración jurada no estar alcanzada por ninguno de los supuestos de vinculación. Sin embargo, en la segunda subasta, manifiestan que varios de sus integrantes sí se encontraban alcanzados por los supuestos estipulados en el Decreto 202/17.

Conforme lo detallado, María Paz Chialvo afirmó: *“...mucho agradeceremos a esa Oficina analizar y evaluar lo acontecido con el fin de indicarnos cuál debería ser el temperamento a adoptar por esta Agencia en este caso concreto y para el supuesto de repetirse la casuística descrita. Asimismo le solicitamos analizar si, dentro del marco normativo vigente, le correspondería a esta empresa puntualmente algún tipo de penalidad o sanción.”*<sup>[58]</sup>

El titular de la Oficina Nacional de Contrataciones respondió el 18 de mayo del año 2018, señalando que el procedimiento a seguir cuando algún oferente en la declaración jurada de intereses informe que se encuentra incurso en algunos de los supuestos de conflicto enumerados en el Decreto 202/2017, está previsto en el artículo 4 de la citada normativa y en la Resolución 11/2017 de la Secretaría de Ética Pública, Transparencia y Lucha contra la Corrupción.

Por último, se informó que la autoridad de aplicación de las normas referidas es la Oficina Anticorrupción.<sup>[59]</sup>

La Dirección de Asuntos Jurídicos de la ABBE con fecha 2 de julio del año 2018 al expedirse sobre la legalidad del procedimiento de subasta, aconsejó dar intervención a esta dependencia conforme lo sugerido por la ONC en relación a la situación planteada por OPM

## INMOBILIARIA SA.

Sin embargo, luego se agregó una notificación cursada a esta dependencia de fecha 7 de mayo<sup>[60]</sup> pero en relación a la incompatibilidad declarada en la subasta N°4/2017, sin que exista constancia de que la AABE efectuara la notificación respecto de la actuación de la mentada firma en esta subasta, esto es: la falsedad de haber declarado la inexistencia de incompatibilidad en un procedimiento anterior siendo que intervenía la misma empresa y el mismo funcionario.

Si se hubiere efectuado la notificación pertinente respecto de este hecho, y no solamente la comunicación de la declaración jurada de intereses positiva, cabría dar el tratamiento de la cuestión estipulado en el Decreto 202/2017 como una falta de máxima gravedad<sup>[61]</sup> y además resolver si ello afectaría la habilitación de esa firma en la subasta N°4/2018.

En tal sentido, la habilitación de la firma OPM INMOBILIARIA S.A. para participar como oferente en el procedimiento de la subasta pública N°4/2018 en esas circunstancias, podría implicar la connivencia de los funcionarios que advirtieron la contradicción en las declaraciones mencionadas en uno y otro procedimiento y no señalaron sobre este punto al decidir sobre esa habilitación.

Ahora bien, el 04 de julio de 2018 Ramón María Lanús mediante IF-2018-31918493-APN-AABE#JGM, tuvo por cumplidos los recaudos del procedimiento de la subasta N°3/18 y elevó las actuaciones a la Jefatura de Gabinete de Ministros, a fin de que aprobara y adjudicara el inmueble al preadjudicatario en caso de considerarlo pertinente.

El 13 de julio 18 mediante DA-2018-1486-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta y adjudicaron la parcela 3 a FIDEICOMISO BAP, en la suma que había sido preadjudicada.<sup>[62]</sup>

En definitiva, la adjudicación de la parcela 3 a FIDEICOMISO BAP implicó un perjuicio al Estado Nacional de U\$S 3.899.707,60, considerando los valores venales fijados por el Tribunal Nacional de Tasaciones y lo destacado en los informes mencionados de la SIGEN.

Por otra parte, observamos nuevamente la presentación de una sola oferta, circunstancia que afecta la puja como medio para obtener un precio razonable del inmueble en relación a las expectativas económicas del Estado y llamativamente esta oferta la realiza una de las empresas que participaron de las subastas descriptas precedentemente y que forma parte del reducido grupo de empresas que resultaron adjudicatarias de algunos de los 7 lotes de la zona de Catalinas que salieron a la venta.

## **Subasta Pública N°4/18 (EX-2017-25483212-APN-DMEYD#AABE)**

La parcela 2 del inmueble citado que fue ofrecido a la venta en esta subasta, constituía una fracción de terreno ubicada en la Av. Eduardo Madero s/n entre Boulevard Cecilia Grierson y Calle San Martín de la Ciudad de Buenos Aires, cuya superficie medía 3.955 m<sup>2</sup>.

El 18 julio del año 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó el valor venal de la parcela 3 en la suma de U\$S 27.486.148, y su valor base en U\$S 18.151.466,67, el que fue elevado a la suma de U\$S 23.000.000 por María Paz Chialvo, Directora de Compras y Contrataciones, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente, Director de Gestión Patrimonial<sup>[63]</sup>.

Conforme el acta del 9 de mayo del año 2018, las empresas habilitadas para participar en esta subasta fueron OPM INMOBILIARIA y FIDEICOMISO BAP.<sup>[64]</sup>

Tal como se explicó en el análisis particular de la subasta N°3/2018, en este procedimiento se observa que los representantes de OPM INMOBILIARIA, el día 4 de mayo del año 2018, presentaron sus respectivas declaraciones juradas de intereses (Decreto N° 202/2017), en las se puso en conocimiento de la AABE que los Sres. Diego Martin González Casartelli, Jerónimo José Bosch, Rubén Félix Bacca y Diego Chevallier Boutell, se encontraban alcanzados por uno de los supuestos de vinculación con el Señor Secretario de Coordinación Interministerial de la Jefatura de Gabinete de Ministros Mario Eugenio Quintana, señalándose que eran socios en distintas sociedades.<sup>[65]</sup>

En razón de ello, obra en el orden n°84 del expediente, la notificación a esta dependencia a efectos de que intervenga en razón de su competencia específica (art. 4 del Decreto 202/2007),<sup>[66]</sup> que tal como se adelantó, versa únicamente sobre la declaración positiva respecto del conflicto de intereses aludido y nada dice en relación a que en un procedimiento concomitante se declaró falsamente sobre esto mismo.

Como se sostuvo, lo que resulta evidente en las constancias del expediente es que OPM INMOBILIARIA SA había falseado su declaración de intereses en la subasta n°3/2018, conforme surge del relato efectuado de los antecedentes de esa operación, tal como lo observó el Servicio Jurídico y la Dirección de Compras y Contrataciones de la propia AABE.

Advertido ello correspondía expedirse respecto de ambas cuestiones: la declaración jurada positiva y la contradicción entre las declaraciones ofrecidas por el mismo oferente en distintos procedimientos.

Así las cosas, la notificación cursada a esta Oficina sólo comunicó lo primero, motivo por el cual se originó el expediente EX-2018-21680952- -APN-OA#MJ en la Subsecretaría de Integridad y Transparencia, el día 9 de mayo de 2018.

En ocasión de dar tratamiento a la cuestión, dicha Subsecretaría emite el dictamen[67] obrante en el orden n°5 del expediente de subasta donde efectúa las sugerencias correspondientes en relación a la declaración jurada de intereses positiva, solicitando a la AABE que efectúe sendas comunicaciones a la SIGEN, que de publicidad a esta información y que gestione la suscripción del Pacto de Integridad escogido como mecanismo adicional de transparencia, entre otras solicitudes que se efectúan ante este tipo de acontecimientos.

Desde el expediente de la Subsecretaría de Integridad y Transparencia se pudo acceder a la respuesta emitida por la Agencia, que no luce agregada a los expedientes de subasta involucrados. Esta respuesta del 2 de julio de 2018[68] da cuenta de la notificación cursada a la SIGEN, que se pudo corroborar adolece de la misma falencia que la cursada a esta dependencia, en cuanto no menciona la contradicción de las declaraciones emitidas por OPM INMOBILIARIA SA.

También se hace saber en esa respuesta que *“se ha incorporado personal especializado en el tema de referencia, el cual trabaja coordinadamente con la Dirección de Compras y Contrataciones, siendo ésta la encargada de la tramitación de los procesos de contrataciones y subastas.”*

Resulta curioso cómo aquel personal adicional no advirtió que no se estaba comunicando tan relevante información a los entes de control, como lo es la existencia de una declaración jurada de contenido falso o la cuestión de que no se estaba consultando sobre ese tema.

Por ello, la contradicción en las declaraciones referidas debió ser comunicado a los organismos competentes a tales fines, lo que podría haber acarreado la correspondiente sanción hacia el oferente (conforme lo previsto en el Decreto 202/17) todo lo cual podría haber impedido la participación de la firma OPM INMOBILIARIA SA en esta subasta.

Tal como se sostuvo en el análisis de la subasta que precede, de este comportamiento desplegado por la AABE surge la hipótesis de que hubo una conducta que manifiesta el accionar interesado de los funcionarios que han intervenido en los procedimientos bajo estudio.

Abona este criterio la posibilidad de interpretar que se permitió la participación de dicha firma pues era necesario simular la competencia que requiere un procedimiento como el de las subastas públicas, dado que la empresa no resultó adjudicataria en ninguna de las

contrataciones bajo examen pero sin embargo, con su participación se logró alcanzar al menos el número mínimo de dos inscriptos y habilitados para pujar en esas subastas, circunstancia que otorga cierta apariencia de competencia.

Estos elementos también indican que las autoridades de la ABBE podrían haber desplegado nuevas maniobras tendientes a favorecer intereses particulares y perjudicar el patrimonio del Estado.

Por demás, del acta de constatación de la celebración de la subasta N°4/18 surge que ésta se celebró el 10 de mayo del año 2018, que el inmueble fue preadjudicado el 10/05/18 al único oferente, FIDEICOMISO BAP en la suma de U\$\$ 25.025.000; y que OPM INMOBILIARIA SA no se presentó a la audiencia.<sup>[69]</sup>

El 04/07/18 Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva mediante RESFC-2018-184-APN-AABE#JGM, tuvieron por cumplidos los recaudos del procedimiento de la subasta 4/18 y elevaron las actuaciones a la Jefatura de Gabinete de Ministros, a fin de que aprobara y adjudicara el inmueble al preadjudicatario en caso de considerarlo pertinente.<sup>[70]</sup>

El 31/08/18 mediante DA-2018-1587-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta y adjudicaron la parcela 2 a FIDEICOMISO BAP en la suma que había sido preadjudicada.<sup>[71]</sup>

En definitiva, la adjudicación de la parcela 2 a FIDEICOMISO BAP implicó un perjuicio al Estado Nacional de U\$\$ 4.461.148, lo que representa un detrimento del 16,23% respecto considerando los valores venales fijados por el Tribunal Nacional de Tasaciones y los informes citados de la SIGEN.

Por otra parte, también se observa la presentación de una sola oferta por parte de una de las tres empresas a las que se adjudicaron todos los lotes en que se dividió el terreno de Catalinas Norte ya identificado, lo que genera serios indicios sobre la existencia de acuerdos previos entre ellas para fijar el precio de los lotes, y la consiguiente afectación del principios de competencia y la participación de los funcionarios públicos que convalidaron estas maniobras.

A fin de sistematizar la información antes referida se elaboró el siguiente cuadro:

<b>Subasta Lote</b>	<b>Valor Venal</b>	<b>Valor Base TTN</b>	<b>Valor Base AABE</b>	<b>Adquirente</b>	<b>2° en la puja</b>	<b>Diferencia con el Valor</b>

						<u>Venal</u>
32/17 Parcela 6 Luego 5 Catalinas Norte	56.199.766,08 (18/07/17)  Sup. lote: 3.200 m2  Valor x m2: 17.562,43	37.091.845,61	40.000.000 (ord. 29)  45.000.000 (ord 101)	Consultatio Arg. S.A.U. (12/12/17)  Cesión Consultatio S.A.  50.100.000  Valor x m2: 15.656,25	Fideicomiso BAP  a     50.000.000	-10,85%
32/17 Parcela 7 Luego 6 Catalinas Norte	61.819.766,08 (18/07/17)  Sup lote: 3.200 m2  Valor x m2: 17.562,43	40.801.045,61	45.000.000 (ord. 29)  50.000.000 (ord.101)	Consultatio Arg. S.A.U. (20/12/17)  Cesión Consultatio S.A.  50.000.000  Valor x m2: 15.656,25	Nadie	-19,12%

	Valor x m2: 19.318,68			15.625		
33/17 Parcela 4 Luego 8 Catalinas Norte	53.389.766,08 (18/07/17)  Sup. lote: 3.200 m2  Valor x m2: 16.684,31	35.237.245,61	40.000.000 (ord. 26)	TGLT S.A. (26/10/17)  40.500.000  Cesión a Fideicomiso Financiero Privado de Administración de Catalinas (Fiduciante Fideicomiso BAP)  Valor x m2: 12.656,25	Fideicomiso BAP 40.300.000	-24,14%
34/17 Parcela 5 Luego 7 Catalinas Norte	53.389.766,08 (18/07/17)	35.237.245,61	40.000.000 (ord. 27)	Consultatio Arg. S.A.U. (26/10/17)  Cesión a Consultatio S.A.	TGLT S.A. 40.000.000	-24,70%

	Sup lote: 3.200 m2  Valor x m2: 16.684,30			40.200.000  Valor x m2: 12.562,5		
3/18 Parcela 3 Catalinas Norte	28.949.707,60 (18/07/17)  Sup lote: 3.188 m2  Valor x m2: 9.080,84	19.087.157,90	25.000.000 (ord. 22)	Fideicomiso BAP (26/04/18)  25.050.000  Valor x m2: 7.857,59	Nadie porque OPM Inmobiliaria S.A. declinó de hacer oferta.	-13,42%
4/18 Parcela 2 Catalinas Norte	27.486.148 (18/07/17)	18.151.466,67	23.000.000 (ord. 27)	Fideicomiso BAP (10/05/18)  23.025.000	Nadie	-16,23%

	Sup lote:					
	3.955 m2					
	Valor x m2:			Valor x m2:		
	6.949,72			5821,74		

### **Consideraciones comunes a las Subastas de Catalinas Norte.**

#### *Empresas ganadoras:*

En virtud de lo señalado precedentemente, de las 6 parcelas subastadas, 3 fueron adjudicadas a CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U., 2 a FIDEICOMISO BAP y 1 a TGLT S.A., es decir que salvo OPM INMOBILIARIA S.A., todos los habilitados a participar en las subastas, resultaron adjudicatarios de, al menos, una parcela.

A esto debemos sumar que en virtud de los elementos ya reseñados, además se observó una vinculación entre TGLT S.A. y FIDEICOMISO BAP.

Todas estas circunstancias que podrían haber afectado el precio a obtener en dichas subastas no podían ser desconocidas por los funcionarios que convalidaron estas operaciones dado que ellas surgían en forma evidente de las constancias del expediente.

En tal sentido, merece destacarse que la adjudicación de las 6 parcelas implicó conforme los informes de la SIGEN ya mencionados, un perjuicio para el Estado Nacional de U\$S 52.359.919,92, comparando los valores de adjudicación, con los valores venales fijados por el Tribunal Nacional de Tasaciones.

Ahora bien, un elemento que debería considerarse ante una eventual investigación en sede penal, es que conforme el Registro Único de Audiencias, las subastas de las parcelas del predio Catalinas Norte fueron las que mayores reuniones generaron.[72]

En efecto, en relación a ellas se informaron las siguientes audiencias con los funcionarios de la AABE:

- 1) El 28/11/17 con Fibra uno (México).
- 2) El 13/11/17 con el fondo EMS y Tishman Spayers (USA).

- 3) El 13/11/17 con Pointstate Capital (USA).
- 4) El 13/11/17 con GTIS Partners (USA).
- 5) EL 13/11/17 con Compass Group (USA).
- 6) El 25/10/17 con Estudio Marval O'Farrel & Mairal (Arg).
- 7) El 06/10/17 con Colliers Badino S.A. (Arg).
- 8) El 03/10/17 con Rukan S.A. (Arg).
- 9) El 03/10/17 con Columbus MB S.A. (Arg).
- 10) El 29/09/17 con Rahgsa S.A. (Arg).
- 11) El 25/09/17 con Consultatio S.A. (Arg).
- 12) El 22/09/17 con el Banco de Servicios y Transacciones S.A. (Arg).
- 13) El 30/08/17 con Bodas Miani Anger y Asociados (Arg).
- 14) El 08/08/17 con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (Arg).
- 15) El 16/02/17 con DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.(Arg).

Sin embargo, llama la atención que de todas estas empresas sólo CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U.[73] se presentó a las subastas, y por ello se deberían investigar los motivos que llevaron a esas firmas a declinar presentarse en las subastas mencionadas y la forma en que se desarrollaron esas audiencias.

*Vinculaciones entre otros funcionarios públicos que no actuaron en el expediente y las empresas que resultaron favorecidas en estas subastas:*

Ahora bien, luego de efectuar diversas búsquedas en distintas bases de datos y en redes sociales, se observaron algunas relaciones entre las empresas favorecidas y algunos funcionarios públicos que no actuaron en forma directa en los expedientes de subastas mencionados.

En tal sentido, corresponde mencionarlas a efectos de que, en el supuesto de efectuarse una denuncia en sede penal en relación a estos hechos, si el juez interviniente lo considera pertinente se profundicen estas relaciones y las investigaciones respecto a una eventual influencia o participación de dichos funcionarios en las maniobras descriptas.

*Posibles vinculaciones entre FIDEICOMISO BAP y el ex presidente de la Nación, Mauricio Macri.*

Recordemos que el mencionado Edmond M. Safra, conforme la documentación citada, quien se presentó en las subastas ya identificadas, participaba de FIDEICOMISO BAP, mediante la empresa BA Desarrollos LLC de la que era presidente, la que asumió el carácter de fiduciante, beneficiaria y fideicomisaria del contrato de fideicomiso que constituyó el FIDEICOMISO BAP, el que como vimos resultó adjudicatario de las subastas n°3/18 y 4/18, donde se ofrecieron a la venta dos lotes del terreno de Catalinas Norte identificado precedentemente.<sup>[74]</sup>

Además, FIDEICOMISO BAP, también fue beneficiaria de la adjudicación del lote que se vendió en la subasta n°33/17, dado que como se relató formó parte de la firma a la que la empresa que resultó adjudicataria (TGLT SA) le cedió los derechos de la venta.

Cabe recordar, que tal como se explicó existían serios indicios de las constancias del expediente de subasta n°33/17 de un posible acuerdo de precios entre TGLT SA y FIDEICOMISO BAP previo a la celebración de la subasta para simular una puja y condicionar el valor de venta de este inmueble.

A la vez, FIDEICOMISO BAP, formó parte del grupo de tres empresas que resultaron adjudicatarias de todos los lotes de Catalinas Norte que se ofrecieron a la venta en las subastas mencionadas (participó también en la subasta n°32/2017).

Ahora bien, de la consulta de distintas bases de datos surge que Edmond M. Safra tendría una relación familiar con Eduardo Cohen Watkins, explicada en las siguientes relaciones:

Edmond M. Safra, sería hijo de Chella Cohen y Moise Safra, y este último sería hermano de Raphael Edmond Ezra Safra. Por demás, Raphael Edmond Ezra Safra se habría casado con Lily Cohen Watkins, quien según varios medios periodísticos sería la madre de Eduardo Cohen Watkins.<sup>[75]</sup>

A ello se suma, la información también aparecida en algunos medios periodísticos que Eduardo Cohen Watkins sería a su vez uno de los mejores amigos del ex Presidente Mauricio Macri.<sup>[76]</sup>

Por otra parte, de las averiguaciones efectuadas por esta dependencia, Edmond M. Safra sería el único representante de todas las firmas participantes que habría sido recibido por el ex presidente Macri, el día 13 de agosto de 2018<sup>[77]</sup>, es decir el mismo día en que los Ministros Frigerio y Peña firmaron la adjudicación de la parcela 3 del predio Catalinas Norte, a nombre

## de FIDEICOMISO BAP

En efecto, esa reunión se aprecia en la foto que aparece en la página oficial del PEN y que se adjunta como Anexo.<sup>[78]</sup>

Por ende, esta reunión que por sí sola no resulta llamativa, si se la relaciona con los elementos descritos precedentemente sobre los posibles vínculos entre el controlante de FIDEICOMISO BAP, Edmond Safra, y el ex presidente, refuerzan la sospecha de una posible relación entre ellos que trascienda el vínculo formal que existiría entre el adquirente de bienes del Estado y el funcionario que dispuso esas ventas.

Y si a estos elementos se los analiza en el contexto antes descrito, de posibles delitos cometidos por los funcionarios públicos que aprobaron las subastas de los lotes de Catalinas Norte para favorecer, entre otros, a FIDEICOMISO BAP, surge la posibilidad de que el ex Presidente haya ejercido influencia en estas operaciones, o participado, o dado instrucciones específicas al respecto a los funcionarios que ejecutaron las maniobras descritas, en su carácter de superior jerárquico de los funcionarios de la ABBE.

En razón de ello, entiendo que si se considera pertinente por el juez a intervenir en la denuncia a formular, se debería investigar sobre la existencia de esos vínculos señalados por los medios periodísticos y su influencia en las decisiones adoptadas por los funcionarios públicos que resolvieron en las subastas mencionadas en este apartado.

### *Posibles vinculaciones entre FIDEICOMISO BAP y Gerardo Werthein:*

Merece destacarse que existen publicaciones que afirman que también participan del FIDEICOMISO BAP algunos miembros de la familia Werthein, inclusive que esta participación estuvo relacionada con la adquisición por parte de dicha firma de uno de los terrenos en las subastas mencionadas<sup>[79]</sup>.

Al respecto, cabe destacar que Gerardo Werthein fue presidente del ENARD entre 2017 y 2020, y que su hijo Lucas Werthein fue designado asesor en el Organismo Regulador del Sistema Nacional de Aeropuertos (ORSNA) durante 2016, razón por la cual en caso de que el juez a intervenir lo considere pertinente se podría investigar sobre la efectiva existencia de estos vínculos y si existió algún tipo de influencia o participación en los hechos en los que resulta involucrada la firma mencionada.

### *Vinculaciones entre Mario Quintana y OPM INMOBILIARIA:*

Como ya se señaló, Mario Quintana se encontraba vinculado a varios de los socios de esta empresa conforme surgía de las declaraciones juradas de intereses que ellos mismos

presentaron en la subasta pública n°4/18.

También se explicó que esas personas habrían ocultado esa relación en las declaraciones juradas de intereses presentadas en la subasta n°3/18 y la actitud de los funcionarios de la ABBE, que no comunicaron esta situación a los órganos competentes y evitaron aplicar el régimen previsto en el Decreto 202/17.

Además, se debe destacar que conforme la documentación presentada en ambas subastas por la empresa en cuestión, con más el resultado de los informes NOSIS agregados al presente expediente, Quintana fue presidente de OPM INMOBILIARIA desde el año 2007 hasta el año 2014.

Ahora bien, la situación descripta genera sospechas sobre la influencia que pudo tener Mario Quintana sobre el accionar de los funcionarios de la ABBE en los hechos relatados, teniendo en cuenta además que el nombrado ocupaba un cargo jerárquico en el organismo del que tenía dependencia la ABBE.

Estos elementos podrían justificar que el Tribunal investigue la posible influencia que pudo implicar la actuación del funcionario en la concreción de las maniobras de referencia.

#### *Otras relaciones.*

En este apartado se mencionarán algunas vinculaciones entre la firma CONSULTATIO S.A. y el ex Presidente Macri, como también entre esa empresa y algunos integrantes de la familia del ex Presidente, que aparecen en diversas bases de datos abiertas, a efectos de que el juez a intervenir en la denuncia a formular en el supuesto que los considere útiles en la investigación de los hechos denunciados, los verifique y amplíe.

Así, dicha empresa fue una de las mayores aportantes a la campaña presidencial de Mauricio Macri del año 2019, tributando el 01/08/19 la suma de \$835.000, conforme surge de la información publicada por la Cámara Nacional Electoral.

Por otra parte, Eduardo Constantini y Carlos Aníbal Reyes Terrabusi habrían sido socios en la firma CONSULTATIO S.A. (al menos hasta el 23/04/18), y Reyes Terrabusi sería a su vez, socio de Jorge Alberto Blanco Villegas - quien sería tío de Mauricio Macri - en Carnes Virreyes S.A. y Virreyes Agropecuaria S.A., hasta el fallecimiento de este último, ocurrido el 13/04/11.[80]

Además, Carlos Aníbal Reyes Terrabusi, resultaría socio en Terra Garba S.A. de Federico Miguel Cinque[81], primo hermano de Alicia Blanco Villegas (madre del ex presidente) y primo segundo de Mauricio Macri. [82]

Por último, merece mencionarse que el 05/09/19, Virreyes Agropecuaria S.A. aportó a la campaña presidencial de Mauricio Macri \$1.800.000.[83]

## **B) Otros Inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires.**

En este grupo de subastas se aprecia que sólo hubo un oferente habilitado para participar en cada una de ellas, que luego resultó adjudicatario del inmueble subastado, circunstancias que afectan el principio de competencia debido a la inexistencia de puja como elemento idóneo para obtener un precio razonable que satisfaga las expectativas patrimoniales del Estado, punto que fue desarrollado precedentemente.

### **Subasta Pública N°2/16 (EX-2016-00028670-APN-DMEYD#AABE)**

El inmueble subastado estaba ubicado en la calle Solís 693 de la Ciudad de Buenos Aires, su lote de terreno medía 542 m2 y poseía una superficie cubierta de 3.235,55 m2.

El 23 de agosto del año 2016 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó su valor venal en la suma de U\$S 1.109.589, y su valor base en U\$S 739.726, el que fue elevado a la suma de U\$S 800.000 por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente.<sup>[84]</sup>

Conforme surge del acta de inscripción a la subasta del 12 de diciembre del año 2016, se inscribieron para participar seis interesados, entre ellos, la empresa Big Real State S.A., las que a la vez fueron autorizadas a participar en la subasta en la misma fecha.<sup>[85]</sup>

Del acta de constatación de la celebración de la subasta n°2/16 de fecha 22 de diciembre del año 2016, surge que se presentó un solo oferente: Big Real State S.A. y que se le preadjudicó el inmueble en la suma de U\$S 800.000 (monto idéntico al valor base).<sup>[86]</sup>

El 12 de enero del año 2017 Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva mediante RESFC-2017-15-APN-AABE#JGM, aprobaron la subasta n°2/16 y adjudicaron el inmueble a Big Real State S.A. en la suma en la que había sido preadjudicado.<sup>[87]</sup>

#### *Cesión de derechos:*

Ahora bien, el 31 de agosto del año 2017 el adjudicatario Big Real State S.A. solicitó ceder sus derechos al Fideicomiso Solís 600, cuyos fiduciantes son Jorge A. González, Fernando Caminal y Big Real State S.A.[88], lo que fue aprobado el 22/01/18 por Ramón

María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, mediante RESFC-2018-30 APN-AABE#JGM.[89]

En definitiva, el lote se subastó en U\$S 309.589 menos que el monto fijado como valor venal, lo que representa un detrimento del 27,9% respecto de esa suma, conforme lo informado por la SIGEN.

*Relaciones con funcionarios públicos nacionales:*

Aquí se debe señalar que mediante la búsqueda en bases de datos abiertas se observa que Fernando Caminal sería primo hermano de Eduardo Martín Caminal Sauré, quien fue delegado argentino en la Comisión Administradora del Río Uruguay (CARU) entre 2016 y 2020 (ver decretos 971/2016 y 303/2020).

Continuando con estas relaciones, también se pudo averiguar que el mencionado Eduardo Martín Caminal, resultaría amigo en la red social Facebook de Ramón María Lanús y de su esposa Cecilia Matho Garat[90], quien además es amiga de Martina Caminal, Esperanza Caminal (también es amiga de Ramón Lanús), Isa Caminal, Amalia Caminal (también es amiga de Ramón Lanús), Sarita Caminal, Manuela Caminal, Andrés Caminal y Luz Caminal.

Estas relaciones permiten sospechar que entre uno de los beneficiarios de la venta de este inmueble y Ramón María Lanús existiría una relación de confianza que excede tal vínculo contractual, la que podría a la vez haber influido en la actuación de este funcionario en dicha subasta. Ello podría habilitar a profundizar la investigación sobre este vínculo en sede penal, si el juez a intervenir en la denuncia a efectuar lo considera pertinente.

**Subasta Pública N°8/17 (EX-2016-01554619-APN-DMEYD#AABE)**

El inmueble subastado estaba ubicado en la calle Chacabuco 142/50 de la Ciudad de Buenos Aires, su lote de terreno medía 311 m<sup>2</sup> y poseía una superficie cubierta de 981 m<sup>2</sup>.

El 31 de enero del año 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación fijó su valor venal en la suma de U\$S 648.148,15, y su valor base en U\$S 432.098,77, el que fue elevado a la suma de U\$S 450.000 por la Directora de Compras y Contrataciones, María Paz Chialvo, frente a lo sugerido por Ramón García Llorente.<sup>[91]</sup>

Según surge de las constancias del expediente, en el primer llamado a la subasta no hubo ningún oferente y se prorrogó en dos ocasiones el nuevo llamado a una audiencia, a efectos de dar mayor publicidad de la contratación.<sup>[92]</sup>

Aun así, se logró la inscripción de un solo oferente, Oscar Alfredo Remorino, el 5 de junio del año 2017, quien fue habilitado a participar en la subasta con fecha 8 de junio del año 2017.<sup>[93]</sup>

De tal forma, conforme surge del acta de constatación de la celebración de la audiencia de fecha 08 de junio de 2017, el inmueble fue preadjudicado al único oferente, Oscar Alfredo Remorino, en la suma de U\$S 460.000.<sup>[94]</sup>

El 14/07/17 Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva mediante RESFC-2017-191-APN-AABE#JGM, aprobaron la subasta n°8/17 y adjudicaron el inmueble a Oscar Alfredo Remorino, en la suma en la que había sido preadjudicado.<sup>[95]</sup>

Si bien es cierto que en este caso se dejó constancia de la actividad realizada para obtener mayores oferentes en la subasta, lo cierto es que la inscripción de un solo oferente y de una sola oferta, afecta el sentido de la existencia de una puja como elemento para obtener el mejor valor de venta del inmueble subastado, razón por la cual se entiende que se deberían haber extremado aún más los recaudos para lograr una real puja, o bien dejar expresado los motivos de urgencia que condujeron a actuar de esta manera.

Por ello, teniendo en cuenta los informes de la SIGEN ya mencionados, se adjudicó este inmueble en U\$S 198.148,15 menos que el fijado como valor venal, lo que representa un detrimento del 29,07% respecto de esa suma.

#### *Relaciones con funcionarios públicos nacionales:*

Surge de bases de datos abiertas, que Oscar Alfredo Remorino sería uno de los mayores contratistas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para prestar servicios en el Barrio 31, y que conforme se informa en algunos medios periodísticos, entre 2012 y 2016 habría facturado \$ 51.000.000 por servicios de mantenimiento de dicho barrio de Retiro.<sup>[96]</sup>

Sin perjuicio de ello, el sr. Remorino se encuentra inscripto ante la AFIP en el Régimen de Trabajadores Autónomos Tabla I, categoría IV, con ingresos que oscilan entre \$15.001 y \$30.000.<sup>[97]</sup>

Por otra parte, se ha señalado también en medios periodísticos que Remorino, tendría “estrechos vínculos” con Fabián Rodríguez Simón, ex Jefe de Gabinete del Ministerio de Espacio Público, ex Jefe de la Unidad de Control de Espacios Públicos (UCEP) y actual parlamentario del Mercosur<sup>[98]</sup> y a quien se ha señalado también en medios periodísticos como “el cerebro jurídico” del ex presidente Mauricio Macri.<sup>[99]</sup>

Se mencionan estas circunstancias a efectos de que si el juez a intervenir en la denuncia a

efectuar lo considere pertinente o útil para esclarecer los hechos descriptos investigue sobre la existencia de estas relaciones y la posible influencia de ellos en las maniobras denunciadas.

### **C) Lotes de la Provincia de Córdoba.**

Conforme la información que surge de los expedientes analizados[100], el inmueble cuenta con una superficie total de 12.320,0 hectáreas y está ubicado a pocos kilómetros de la localidad de Gral. Ordoñez, al sureste de la capital de la provincia de Córdoba y a unos 250 km de aquella.

Se lo denomina Establecimiento General Paz y cuenta con un ingreso principal ubicado sobre la Ruta Provincial N°6, que corta al campo de Oeste a Este durante aproximadamente 4km y sirve para delimitar las parcelas en “lado Norte y lado Sur”.

El inmueble está ubicado en una de las zonas más productivas del país en materia agrícola y ganadera. Tiene custodia del Ejército Argentino que explota aproximadamente 1270 hectáreas mediante ganadería y agricultura.

El inmueble fue dividido en 51 lotes supuestamente para garantizar la pluralidad de concurrentes, los que fueron ofrecidos en las subastas n°39/17 y 40/17.

Se describirán a continuación los casos de los lotes en los que el valor adjudicado resultó al menos 20% menor respecto del segundo valor venal fijado por el Tribunal Nacional de Tasaciones (conforme surge del informe de la SIGEN), o aquellos en los que el valor de adjudicación de la hectárea fue menor a U\$S 8.900, teniendo en consideración como se verá , que el Tribunal de Tasación en la mayoría de los casos estableció como valor venal la suma de U\$S 15.070 por hectárea (aproximadamente).

También se debe resaltar que la ABBE modificó en varios de los casos que se describirán, los montos de los valores base fijado por el Tribunal Nacional de Tasaciones, sin especificar claramente las razones o los informes en que se fundaba esa decisión.

Este punto adquiere mayor importancia en los casos en que se disminuyó el valor base de varios inmuebles según lo determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

### **Subasta Pública N°39 (EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE)**

#### Lote 4

El 24 de julio de 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.085.099,15, considerando una superficie aproximada de 72 ha.,<sup>[101]</sup> lo que significaba la suma de U\$S 15.098 por hectárea. En dicha oportunidad el Tribunal también fijó el valor base de la subasta en U\$S 723.399,43.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció un nuevo valor venal en U\$S 1.090.719,55, considerando entonces que la superficie exacta era de 72,3731 ha., es decir un valor de U\$S 15.070,79 por hectárea.<sup>[102]</sup>

Ahora bien, el 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 922.334,28, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[103]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[104]</sup>

El 09/11/17, el lote 4 fue preadjudicado a Trébol S.R.L. en la suma de U\$S 850.000, cuya oferta superó la de Sergio Mondino que ascendía a U\$S 845.000, lo que implicó un valor de U\$S 11.744,69 por hectárea.<sup>[105]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó ser U\$S 235.099,15 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 240.719,55 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 21,66% y 22,07% respecto de cada uno de dichos valores respectivamente.

El 01/12/17 mediante RESFC-2017-382-APN-AABE#JGM, el presidente de la AABE, José María Lanús y el vicepresidente, Pedro Martín Comín Villanueva, aprobaron la subasta 39/17 y adjudicaron el lote 4 a Trébol S.R.L., en la suma en la que había sido preadjudicado.<sup>[106]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inclusive inferior al valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

### Lote 5

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.100.169,97, considerando una superficie aproximada de 73 ha.<sup>[107]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 15.098 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 733.446,62

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció un nuevo valor venal en U\$S 1.098.203,97, considerando entonces que la superficie exacta era de 72,8697 ha., es decir un

valor de 15.070,79 por hectárea<sup>[108]</sup>.

Ahora bien, el 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$S 935.144,48, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[109]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y Vicepresidente de la AABE.<sup>[110]</sup>

El 09/11/17, el lote 5 fue preadjudicado a Juan Carlos Pagnán en la suma de U\$S 855.000, cuya oferta superó la de Sergio Mondino que ascendía a U\$S 850.000, lo que implicó un valor de U\$S 11.733,27 por hectárea.<sup>[111]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 245.169,97 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 243.203,97 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 22,28% y 22,14% respecto de cada uno de dichos valores respectivamente.

El 01/12/17 mediante RESFC-2017-382-APN-AABE#JGM, el presidente de la AABE, José María Lanús y el vicepresidente, Pedro Martín Comín Villanueva, aprobaron la subasta n°39/17 y adjudicaron el lote 5 a Juan Carlos Pagnán, en la suma en la que había sido preadjudicado.<sup>[112]</sup>

Aquí, dicha suma resultó inferior al valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[113]</sup>

### Lote 15

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.115.316,14, considerando una superficie aproximada de 82 ha.<sup>[114]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 13.563 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 743.544,08.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 1.051.376,77, considerando entonces que la superficie exacta era de 77,2989 ha., es decir un valor de 13.601,44 por hectárea.

Ahora bien, el 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 948.018,73<sup>[115]</sup>, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[116]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[117]</sup>

El 09/11/17, el lote 15 fue preadjudicado al único oferente, Nelson Omar Franceschina

en la suma de U\$S 796.000, lo que implicó un valor de U\$S 10.297,69 por hectárea.<sup>[118]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 319.316,14 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 255.376,77 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 28,64% y 24,29% respecto de cada uno de dichos valores respectivamente.

El 01/12/17 mediante RESFC-2017-382-APN-AABE#JGM, el presidente de la AABE, José María Lanús y el vicepresidente, Pedro Martín Comín Villanueva, aprobaron la subasta n°39/17 y adjudicaron el lote 15 a Nelson Omar Franceschina, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[119]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al valor base fijado por la AABE el 26/07/17<sup>[120]</sup>.

### Lote 16

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 798.753,54, considerando una superficie aproximada de 53 ha.<sup>[121]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 15.028 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 532.502,38.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 968.804,53, considerando entonces que la superficie exacta era de 64,2836 ha., es decir un valor de U\$S 15.070,79 por hectárea.<sup>[122]</sup>

Ahora bien, el 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 678.940,51, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[123]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[124]</sup>

El 09/11/17 el lote 16 fue preadjudicado al único oferente, Edgardo José Ceirano, en la suma de U\$S 737.000, lo que implicó un valor de U\$S 11.464,82 por hectárea.<sup>[125]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 61.753,54 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 231.804,53 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 7,73% y 23,93% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 01/12/17 mediante RESFC-2017-382-APN-AABE#JGM, el presidente de la AABE, José María Lanús y el vicepresidente, Pedro Martín Comín Villanueva, aprobaron la subasta

n°39/17 y adjudicaron el lote 16 a Edgardo José Ceirano en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[126]</sup>

No puede soslayarse que Edgardo José Ceirano también resultó adjudicatario del lote 6, en un valor inferior al valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[127]</sup>

*Consideraciones en relación a la subasta 39.*

En el análisis de esta subasta considerada en su totalidad y teniendo en cuenta lo referido en el acápite anterior, respecto de lotes que se han vendido a un grupo reducido de oferentes, pudiendo significar todo ello un acuerdo de precios entre funcionarios y quienes finalmente resultaron adjudicatarios, en detrimento del principio de competencia que rige las contrataciones públicas, se observa esta conclusión:

En la subasta N°39 (EX-2017-01685792- -APN-DMEYD#AABE) se logran vender 7 lotes. Según acta de escribanía<sup>[128]</sup> participaron 17 oferentes, de los cuales sólo 6 de ellos pujaron, lo que quiere decir que: teniendo en cuenta que en el acta notarial consta primera y segunda oferta, siendo 7 lotes se transcriben 14 oferentes, pero en realidad son los mismos 6 nombres que se repiten y ofertan en cada lote compitiendo entre sí, resultando ser esos mismos 6 adjudicatarios de los 7 lotes, ya que uno de ellos obtiene 2 lotes.

La descripción es la siguiente:

Lote 4: Mejor oferta: Trébol SRL (José María Silva); Segunda mejor oferta: Mondino Sergio;

Lote 5: Mejor oferta: Pagnán Juan Carlos; Segunda mejor oferta: Mondino Sergio;

Lote 6: Mejor oferta: Ceirano Edgardo José; Segunda mejor oferta: Mondino Sergio;

Lote 7: Mejor oferta: Mondino Sergio; Segunda mejor oferta: Ceirano Edgardo José;

Lote 8: Mejor oferta: Tur Adriana; Segunda mejor oferta: Ceirano Edgardo José;

Lote 15: Mejor oferta: Franceschina Nelson; no consta una segunda oferta;

Lote 16: Mejor oferta: Ceirano Edgardo José; no consta una segunda oferta.

Como se puede observar, la maniobra luce idéntica al caso de Catalinas Norte, donde un grupo reducido de oferentes podrían haber simulado competencia en el acto de subasta para que cada uno obtenga uno de los lotes a precios muy convenientes para ellos, aunque no para el propio Estado.

## **Subasta Pública N°40/17 (EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE)**

### Lote 1

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.039.866,68, considerando una superficie aproximada de 69 ha.<sup>[129]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 15.028 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 693.257,79.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 874.997,16, considerando entonces que la superficie exacta era de 64,5101 ha., es decir un valor de U\$S 13.563,72 por hectárea.<sup>[130]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 883.903,68, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”[131], lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[132]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 524.972 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo, la que fue aprobado el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[133]</sup>

El 18/12/17, el lote 1 fue preadjudicado a Abel Antonio Franceschina en la suma de U\$S 600.000, cuya oferta superó la de Agropecuaria 2 de Junio S.R.L. que ascendía a U\$S 580.00, lo que implicó un valor de U\$S 9.300,87 por hectárea.<sup>[134]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 439.866,68 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 274.997,16 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 42,33% y 31,43% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 1 a Abel Antonio Franceschina, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[135]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17 y al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[136]</sup>

## Lote 2

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.266.291,89, considerando una superficie aproximada de 98 ha.<sup>[137]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 12.885 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 844.194,56.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 1.035.932,01, considerando entonces que la superficie exacta era de 80,1723 ha., es decir un valor de U\$S 12.921 por hectárea.<sup>[138]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 1.076.348,11, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[139]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[140]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 688.672 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo,<sup>[141]</sup> lo que fue aprobado el 05 de diciembre del año 2017 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[142]</sup>

El 18 de diciembre del año 2017 el lote 2 fue preadjudicado al único oferente, Agropecuaria 2 de Junio S.R.L., en la suma de U\$S 690.000, lo que implicó un valor de U\$S 8.606,46 por hectárea.<sup>[143]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 576.291,89 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 345.932,01 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 45,51% y 33,39% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 2 a Agropecuaria 2 de Junio S.R.L., en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[144]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17 y al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

### Lote 3

El 24 de julio del año 2017 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.797.534,56, considerando una superficie aproximada de 155 ha.<sup>[145]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 11.394 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 1.527.904,38.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 1.940.096,31, considerando entonces que la superficie exacta era de 167,2930 ha., es decir un valor de U\$S 11.597 por hectárea.<sup>[146]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 1.527.904,38, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[147]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[148]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 1.298.746 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[149]</sup>, lo que fue aprobado el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.

El 18/12/17 el lote 3 fue preadjudicado a Franceschina Abel Antonio y Franceschina Nelson Omar S.H. en la suma de U\$S 1.550.000, cuya oferta superó la de Agropecuaria 2 de Junio S.R.L. que ascendía a U\$S 1.500.000, lo que implicó un valor de U\$S 9.265,18 por hectárea.<sup>[150]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 247.534,56 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 390.096,31 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 13,77% y 20,11% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta 40/17 y adjudicaron el lote 3 a Franceschina Abel Antonio y Franceschina Nelson

Omar S.H., en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[151]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17.

### Lote 12

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 973.575,07, considerando una superficie aproximada de 62 ha.<sup>[152]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 14.277 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 827.538,81.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 902.696,88, considerando entonces que la superficie exacta era de 53,9965 ha., es decir un valor de U\$S 14.317,32 por hectárea.<sup>[153]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 827.538,81, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[154]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín<sup>[155]</sup> Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[156]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 600.096 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[157]</sup>

El 18/12/17 el lote 12 fue preadjudicado a Leandro Parissia en la suma de U\$S 720.000, cuya oferta superó la de Agropecuaria 2 de Junio S.R.L. que ascendía a U\$S 710.000, lo que implicó un valor de U\$S 11.419,63 por hectárea.<sup>[158]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 253.575,07 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 182.696,88 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 26,04% y 20,23% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 12 a Leandro Parissia, en la suma que había sido

preadjudicado.<sup>[159]</sup>

Cabe recordar que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

### Lote 13

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.047.025,49, considerando una superficie aproximada de 66 ha.<sup>[160]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 15.819 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 698.016,99.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 969.524,08, considerando entonces que la superficie exacta era de 61,1147 ha., es decir un valor de U\$S 15.864,01 por hectárea.<sup>[161]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 889.971,67, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[162]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[163]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 628.000 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[164]</sup>

El 18/12/17, el lote 13 fue preadjudicado a Alejandra y Lisandro Errasquín en la suma de U\$S 720.000, cuya oferta superó la de Nuestro Legado S.A. que ascendía a U\$S 710.000, lo que implicó un valor de U\$S 11.781,13 por hectárea.<sup>[165]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 327.025,49 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 249.524,08 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 31,23% y 25,74% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 13 a Alejandra y Lisandro Errasquín, en la suma que

había sido preadjudicado.<sup>[166]</sup>

Cabe recordar que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

### Lote 17

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.047.025,49, considerando una superficie aproximada de 66 ha.<sup>[167]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 15.819 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 698.016,98

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 859.138,81, considerando entonces que la superficie exacta era de 54,1565 ha., es decir un valor de U\$S 15.864 por hectárea.<sup>[168]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 889.971,67, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[169]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[170]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 542.582 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[171]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[172]</sup>

El 18/12/17, el lote 17 fue preadjudicado a Sergio Mondino en la suma de U\$S 675.000, cuya oferta superó la de Graciela Marina Linguetti que ascendía a U\$S 670.000, lo que implicó un valor de U\$S 12.463,88 por hectárea.<sup>[173]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 371.025,49 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 184.138,81 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 35,53% y 21,43% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 17 a Sergio Mondino, en la suma que había sido

preadjudicado.<sup>[174]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17.

### Lote 18

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 1.003.716,71, considerando una superficie aproximada de 74 ha.<sup>[175]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 13.525 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 669.144,47.

Sin embargo, el 11/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en U\$S 928.798,87, considerando entonces que la superficie exacta era de 68,4767 ha., es decir un valor de U\$S 13.563,72 por hectárea.<sup>[176]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$S 853.159,21, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[177]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-227-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[178]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 557.249 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[179]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[180]</sup>

El 18/12/17, el lote 18 fue preadjudicado al único oferente Leandro Parissia en la suma de U\$S 560.000, lo que implicó un valor de U\$S 8.177,96 por hectárea.<sup>[181]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 443.000 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 368.798,87 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 44,21% y 39,70% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 18 a Leandro Parissia, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[182]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17 y al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

### Lote 21

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 3.216.034, considerando una superficie aproximada de 265 ha.<sup>[183]</sup>, lo que significaba la suma de U\$S 12.102 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 2.144.022,66.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 23.381.200, cifra que representaba U\$S 1.324.713,86 (1U\$S=17,65), considerando entonces que se había decidido subdividir el lote (creándose el lote 51) y que su actual superficie era de 114,9008 ha., es decir un valor de U\$S 11.529,19 por hectárea.<sup>[184]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$S 2.733.628,90, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[185]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[186]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 984.489 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[187]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[188]</sup>

El 18/12/17, el lote 21 fue preadjudicado al único oferente Agustín Nottebohm en la suma de U\$S 990.000, lo que implicó un valor de U\$S 8.616,13 por hectárea.<sup>[189]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 2.226.034 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 334.713,86 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 69,39% y 25,77% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 21 a Agustín Nottebohm, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[190]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17 y al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[191]</sup>

También resulta importante destacar que Agustín Nottebohm (también adjudicatario del lote 49) fue Director Titular de las firmas La Cebadilla S.A, CIGRA S.A. y San Eusebio S.A. y que en ésta última fue socio de Marcelo Wenceslao Marchetti (adjudicatario de los lotes 34 y 37), Pablo Gerardo Marchetti (adjudicatario del lote 41), Arnolfo Calvo (adjudicatario de los lotes 38 y 50), y Sergio Marcelo Serra (adjudicatario de los lotes 27 y 31) -ver informes nosis respectivos agregados a este expediente-, punto que será desarrollado más adelante.

### Lote 22

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$\$ 2.174.076,61, considerando una superficie aproximada de 188 ha.<sup>[192]</sup>, lo que significaba la suma de U\$\$ 11.564 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$\$ 1.510.147,53.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 37.875.500, cifra que representaba U\$\$ 2.145.920,67 (1U\$\$=\$17,65), considerando que su superficie exacta era de 185,0413 ha., es decir un valor de U\$\$ 11.596,98 por hectárea.<sup>[193]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$\$ 1.853.200,15, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[194]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[195]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$\$ 1.497.452 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[196]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[197]</sup>

El 18/12/17, el lote 22 fue preadjudicado a Carlos Alberto Morel Vulliez en la suma de U\$\$ 1.520.000, cuya oferta superó la de Santa Patricia S.A. que ascendió a U\$\$ 1.510.000, lo que implicó un valor de U\$\$ 8.214,38 por hectárea.<sup>[198]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$\$ 654.076,61 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$\$ 625.920,67 menor que la

fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 30,08% y 29,16% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 22 a Carlos Alberto Morel Vulliez, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[199]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[200]</sup>

También resulta importante destacar que Carlos Morel Vulliez fue presidente de las firmas Moragro S.A, Barrientos y CIA S.A. y Morel Vulliez S.A., y que en todas ellas Damián Bernabé Gallaratto fue vicepresidente.

Asimismo, Carlos Morel Vulliez, Damián Bernabé Gallaratto y Pablo Gonzalo Balfagón, son socios en Campos del Sur S.A.[201]

### Lote 29

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$\$ 4.063.558,98, considerando una superficie aproximada de 371 ha., lo que significaba la suma de U\$\$ 10.922 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$\$ 2.708.972,63.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 62.215.700, cifra que representaba U\$\$ 3.524.968,84 (1U\$\$=\$17,65), considerando que su superficie exacta era de 321,8352 ha., es decir un valor de U\$\$ 10.952,71 por hectárea.<sup>[202]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$\$ 3.453.940,13, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[203]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[204]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$\$ 2.393.339 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[205]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[206]</sup>

El 18/12/17, el lote 29 fue preadjudicado al único oferente Juan Carlos Jaule en la suma de U\$S 2.350.000, lo que implicó un valor de U\$S 7.301,87 por hectárea.<sup>[207]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 1.713.558,98 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 1.174.968,84 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 42,17% y 33,33% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 29 a Juan Carlos Jaule, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[208]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17, al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17 y también al segundo valor base fijado por el mismo organismo el 01/12/17.

### Lote 31

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 2.586.130,37, considerando una superficie aproximada de 233 ha., lo que significaba la suma de U\$S 11.564 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 1.724.086,91.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 48.400.200, cifra que representaba U\$S 2.742.220,96 (1U\$S=\$17,65), considerando que su superficie exacta era de 236,4595 ha., es decir un valor de 11.597 por hectárea.<sup>[209]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$S 2.198.210,81, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[210]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[211]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 1.891.021 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[212]</sup>, lo que fue aprobado el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[213]</sup>

El 18/12/17, el lote 31 fue preadjudicado al único oferente Sergio Marcelo Serra en la suma de U\$S 1.830.000, lo que implicó un valor de U\$S 7.739,17 por hectárea.<sup>[214]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 756.130,37 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 912.220,96 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 29,34% y 33,26% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta 40/17 y adjudicaron el lote 31 a Sergio Marcelo Serra, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[215]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17<sup>[216]</sup>, al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17 y también al segundo valor base fijado por el mismo organismo el 01/12/17.

También merece destacarse que Sergio Marcelo Serra fue vicepresidente de la Cebadilla S.A. y de CIGRA S.A. y Director titular de San Eusebio S.A. y que también resultó adjudicatario del lote 27, en una suma inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[217]</sup>

Por último y como ya se ha referido, Sergio Marcelo Serra fue socio en San Eusebio S.A. de Agustín Nottebohm (adjudicatario de los lotes 21 y 49), Marcelo Wenceslao Marchetti (adjudicatario de los lotes 34 y 37), Pablo Gerardo Marchetti (adjudicatario del lote 41), y Arnolfo Calvo (adjudicatario de los lotes 38 y 50) -ver informes nosis respectivos agregados a este expediente-.

### Lote 33

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 2.470.160,40, considerando una superficie aproximada de 213 ha., lo que significaba la suma de U\$S 11.564 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 1.646.773,60.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 43.686.800, cifra que representaba U\$S 2.475.172,80 (1U\$S=17,65), considerando que su superficie exacta era de 213,4323 ha., es decir un valor de U\$S 11.596 por hectárea.<sup>[218]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en

la suma de U\$S 2.099.636,34, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[219]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.[220]

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 1.707.204 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo (ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE), la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[221]</sup>

El 18/12/17, el lote 33 fue preadjudicado a Nova Radices S.A. en la suma de U\$S 1.950.000, que superó la oferta de Pablo Gerardo Marchetti que ascendió a U\$S 1.920.000, lo que implicó un valor de U\$S 9.136,39 por hectárea.<sup>[222]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 520.160 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 525.172,8 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 21,06% y 21,22% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 33 a Nova Radices S.A., en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[223]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[224]</sup>

#### Lote 34

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 3.539.457,79, considerando una superficie aproximada de 321 ha., lo que significaba la suma de U\$S 10.922 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 2.343.881,98.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 51.792.300, cifra que representaba U\$S 2.934.407,93 (1U\$S=17,65), considerando que su superficie exacta era de 267,9160 ha., es decir un valor de U\$S 10.952,71 por hectárea.<sup>[225]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en

la suma de U\$\$ 2.988.449,55, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”<sup>[226]</sup>, lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[227]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$\$ 1.990.746 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[228]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[229]</sup>

El 18/12/17, el lote 34 fue preadjudicado al único oferente Marcelo Wenceslao Marchetti en la suma de U\$\$ 1.960.000, lo que implicó un valor de U\$\$ 7.315,72 por hectárea.<sup>[230]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$\$ 1.579.457,79 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$\$ 974.407,93 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 44,62% y 33,21% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 34 a Marcelo Wenceslao Marchetti, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[231]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17, al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17 y también al segundo valor base fijado por el mismo organismo el 01/12/17.

También merece destacarse que Marcelo Wenceslao Marchetti fue presidente de la Cebadilla S.A y de CIGRA S.A. y Director titular de San Eusebio S.A. y que en esta última empresa fue socio de Pablo Gerardo Marchetti (adjudicatario del lote 41), Arnolfo Calvo (adjudicatario de los lotes 38 y 50), Agustín Nottebohm (adjudicatario de los lotes 21 y 49) y Sergio Marcelo Serra (adjudicatario de los lotes 27 y 31) -ver informes nosis respectivos-.

### Lote 37

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$\$ 3.263.910,42, considerando una superficie aproximada de 298 ha.<sup>[232]</sup>, lo que significaba la suma de U\$\$ 10.922 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la

subasta en U\$\$ 2.175.996,94.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 65.966.200, cifra que representaba U\$\$ 3.737.461,76 (1U\$\$=\$17,65), considerando que su superficie exacta era de 341,2361 ha., es decir un valor de U\$\$ 10.952,71 por hectárea.<sup>[233]</sup>

El 26/07/17 el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente, ajustó la base en la suma de U\$\$ 2.774.323,86, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[234]</sup> la que fue aprobada el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[235]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$\$ 2.691.094 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[236]</sup>, lo que fue aprobado el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[237]</sup>

El 18/12/17, el lote 37 fue preadjudicado al único oferente Marcelo Wenceslao Marchetti en la suma de U\$\$ 2.700.000, lo que implicó un valor de U\$\$ 7.912,53 por hectárea.<sup>[238]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$\$ 563.910,42 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$\$ 1.037.461,76 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 12,27% y 27,76% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 37 a Marcelo Wenceslao Marchetti, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[239]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.<sup>[240]</sup>

Como hemos referido Marcelo Wenceslao Marchetti fue socio en San Eusebio S.A. de Pablo Gerardo Marchetti (adjudicatario del lote 41), Arnolfo Calvo (adjudicatario de los lotes 38 y 50), Agustín Nottebohm (adjudicatario de los lotes 21 y 49) y Sergio Marcelo Serra (adjudicatario de los lotes 27 y 31).<sup>[241]</sup>

#### Lote 40

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 3.395.343,06, considerando una superficie aproximada de 310 ha., lo que significaba la suma de U\$S 10.922 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 2.262.562,04.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en 58.862.900, cifra que representaba U\$S 3.335.008,49 (1U\$S=17,65), considerando entonces que la superficie exacta era de 304,4915 ha., es decir a un valor de U\$S 10.952,71 por hectárea.<sup>[242]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$S 2.886.041,60, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[243]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[244]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 2.433.635 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[245]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[246]</sup>

El 18/12/17, el lote 40 fue preadjudicado a Leonardo César Passarini en la suma de U\$S 2.390.000, cuya oferta superó la de Carlos Fabián Jaule que ascendía a U\$S 2.380.000, lo que implicó un valor de U\$S 7.849,15 por hectárea.<sup>[247]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 1.005.343,06 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 945.008,49 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 29,60% y 28,33% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 40 a Leonardo César Passarini, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[248]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17 y también al segundo valor base fijado por el mismo organismo el 01/12/17.<sup>[249]</sup>

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$\$ 3.526.775,69, considerando una superficie aproximada de 322 ha., lo que significaba la suma de U\$\$ 10.922 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$\$ 2.351.183,80.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 62.553.800, cifra que representaba U\$\$ 3.554.124,64 (1U\$\$=\$17,65), considerando que su superficie exacta era de 323,5839 ha., es decir un valor de U\$\$ 10.983,63 por hectárea.<sup>[250]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$\$ 2.997.759,34, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[251]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE<sup>[252]</sup>.

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$\$ 2.424.188 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo,<sup>[253]</sup> la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.

El 18/12/17, el lote 43 fue preadjudicado a Sergio Ariel Lerda en la suma de U\$\$ 2.600.000, cuya oferta superó la de Arnolfo Calvo que ascendía a U\$\$ 2.550.000, lo que implicó un valor de U\$\$ 8.035,01 por hectárea.<sup>[254]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$\$ 926.775,69 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$\$ 954.124,64 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 26,27% y 26,84% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 43 a Sergio Ariel Lerda, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[255]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

#### Lote 44

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 3.505.891,30, considerando una superficie aproximada de 321 ha., lo que significaba la suma de U\$S 10.922 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 2.343.881,98.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 61.114.5000, cifra que representaba U\$S 3.462.577,90 (1U\$S=\$17,65), considerando que su superficie exacta era de 316,1386 ha., es decir a un valor de U\$S 10.952,72 por hectárea.<sup>[256]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$S 2.988.449,55, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[257]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, Presidente y Vicepresidente de la AABE.<sup>[258]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 2.540.182 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo,<sup>[259]</sup> la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[260]</sup>

El 18/12/17, el lote 44 fue preadjudicado a Sergio Ariel Lerda en la suma de U\$S 2.800.000, cuya oferta superó la de Arnolfo Calvo que ascendía a U\$S 2.780.000, lo que implicó un valor de U\$S 8.856,87 por hectárea.<sup>[261]</sup>

Merece destacarse que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 705.891,30 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 662.577,90 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 20,13% y 19,13% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 44 a Sergio Ariel Lerda, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[262]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote resultó inferior al primer valor base fijado por la AABE el 26/07/17.

#### Lote 49

El 24/07/17 el Tribunal de Tasaciones de la Nación estimó el valor venal del lote en U\$S 2.592.844,42, considerando una superficie aproximada de 236 ha., lo que significaba la suma de U\$S 10.956 por hectárea. En dicha oportunidad también fijó el valor base de la subasta en U\$S 1.728.562,95.

Sin embargo, el 09/10/17 el mismo Tribunal estableció el valor venal en \$ 40.515.800, cifra que representaba U\$S 2.295.512,74 (1U\$S=\$17,65), considerando que su superficie era de 208,9369 ha., es decir un valor de 10.986,63 por hectárea.<sup>[263]</sup>

El 26/07/17, el Director de Gestión Patrimonial, Ramón García Llorente ajustó la base en la suma de U\$S 2.203.917,76, considerando “*un análisis comercial y en función de su potencial*”,<sup>[264]</sup> lo que fue aprobado el 15/08/17 mediante RESFC-2017-228-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[265]</sup>

Ahora bien, el 01/12/17 Ramón García Llorente propició la disminución de la base a la suma de U\$S 1.563.457 “*por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, en virtud del Interés Público, (y) producto del análisis Técnico/Inmobiliario que efectuó*” la Dirección a su cargo<sup>[266]</sup>, la que fue aprobada el 05/12/17 mediante RESFC-2017-390-APN-AABE#JGM, por Ramón María Lanús y Pedro Martín Comín Villanueva, presidente y vicepresidente de la AABE.<sup>[267]</sup>

El 18/12/17, el lote 49 fue preadjudicado a Agustín Nottebohm en la suma de U\$S 1.600.000, cuya oferta superó la de Arnolfo Calvo que ascendía a U\$S 1.550.000, lo que implicó un valor de U\$S 7657,81 por hectárea.<sup>[268]</sup>

Merece destacarse que Agustín Nottebohm y Arnolfo Calvo fueron socios en la firma San Eusebio S.A. [269]

También es necesario destacar que la suma por la que el inmueble fue preadjudicado resultó U\$S 992.844,42 menor que la fijada como primer valor venal, y U\$S 695.512,74 menor que la fijada como segundo valor venal, lo que representó un detrimento del 38,29% y 30,30% respecto de cada uno de dichos valores, respectivamente.

El 24/05/18 mediante DA-2018-1104-APN-JGM, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio, y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña, aprobaron la subasta n°40/17 y adjudicaron el lote 49 a Agustín Nottebohm, en la suma que había sido preadjudicado.<sup>[270]</sup>

No puede soslayarse que la suma por la que fue adjudicado el lote, resultó inferior al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación el 24/07/17 y al primer valor base

fijado por la AABE el 26/07/17.

También resulta importante destacar que Agustín Nottebohm fue Director Titular de las firmas La Cebadilla S.A, San Eusebio S.A. y CIGRA S.A. y que también resultó adjudicatario del lote 21 en sumas inferiores al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación y al primer valor base fijado por la AABE .

Por último, merece recordarse que Agustín Nottebohm fue socio en San Eusebio S.A. de Marcelo Wenceslao Marchetti (adjudicatario de los lotes 34 y 37), Pablo Gerardo Marchetti (adjudicatario del lote 41), Arnolfo Calvo (adjudicatario de los lotes 38 y 50), y Sergio Marcelo Serra (adjudicatario de los lotes 27 y 31) -ver informes nosis respectivos-.

*Algunas consideraciones sobre la subasta pública n°40/17.*

Del análisis general de esta subasta n°40 y de los expedientes mencionados precedentemente se pueden mencionar las siguientes circunstancias:

Según el acta notarial[271] se presentaron los 34 inscriptos inicialmente, pero la particularidad de esta subasta es que hubo 2 grupos de personas (además de las vinculaciones que se advirtieron precedentemente en el análisis pormenorizado de este acápite) que se presentaron tanto en conjunto como separadamente, teniendo en cuenta que su presentación conjunta no implica que conformen una persona jurídica.

A cada inscripto se le otorga un número de paletilla para participar. Lucen las presentaciones de estos 2 grupos:

a. Grupo Franceschina

1. Franceschina Abel Antonio (paletilla 433)
2. Franceschina Nelson Omar (paletilla 459)
3. Franceschina Abel Antonio y Franceschina Nelson Omar (paletilla 454)

b. Grupo Campos del Sur

1. Lingueti Graciela Marina (paletilla 453)
2. Gallaratto Damián Bernabe (paletilla 427)
3. Morel Vulliez Carlos Alberto (paletilla 430)
4. Lingueti Graciela Marina, Gallaratto Damián Bernabe y Morel Vulliez Carlos Alberto (paletilla 432)
5. Campos del Sur SA, presidente: Morel Vulliez Carlos Alberto (paletilla 449)

Se destaca que si bien la persona jurídica (Campos del Sur SA) podría coincidir

simplemente con el grupo mediante su presidente, se observa que los 4 inscriptos suministraron el mismo domicilio: Talcahuano n°826, piso 5, CABA, dato que surge de la grilla referida.

Es menester destacar que los datos descriptos en esta observación tanto de la subasta n°39 como de la n°40, surgen de las respectivas actas notariales obrantes en los expedientes, lo que por ende tuvo que ser advertido por los funcionarios intervinientes.

A fin de sistematizar la información antes referida se elaboró un cuadro que se agrega como Anexo II de la presente resolución, en el que se han marcado en color rojo las subastas en las que el valor adjudicado fue menor al 20% del valor venal 2, o bien aquellos en los que el valor de la hectárea fue menor a 8.900 US\$.

### **Consideraciones comunes a las Subastas de la provincia de Córdoba.**

El 46,94% del total de lotes subastados (23 lotes), fueron adjudicados a un valor inferior al primer valor base fijado por la AABE (lotes N°1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 16, 29, 31, 33, 34, 43, 44 y 49), es decir que casi la mitad de los lotes fueron adjudicados a un precio inferior al que la propia AABE estableció como base de subasta.

El 8,16% del total de lotes subastados (4 lotes), fueron adjudicados a un valor menor al segundo valor base fijado por la AABE (lotes N°29, 31, 34 y 40).

El 22,45% del total de lotes subastados (11 lotes), fueron adjudicados a un valor menor al valor base fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (lotes N°1, 2, 8, 9, 17, 18, 21, 21, 29, 34 y 49).

Por otra parte, también se verificaron en estas subastas ventas de inmuebles cuando existía un sólo oferente, como es el caso de los lotes N°15, 18,21 ,29, 31, 34 y 37, supuestos que como ya se señaló podría afectar el principio de competencia y la obtención del mejor valor del bien en concordancia con los intereses patrimoniales del Estado.

En otro orden de ideas, cabe mencionar que Agustín Nottebohm, Sergio Marcelo Serra, Marcelo Wenceslao Marchetti, Pablo Gerardo Marchetti y Arnolfo Calvo, serían socios en San Eusebio S.A. y directivos en CIGRA S.A. y La Cebadilla S.A (conforme surge de los informes de Nosis agregados al expediente); y que ellos resultaron adjudicatarios de 9 lotes, destacándose que en 5 de ellos no hubo puja, o pujaron entre ellos.

En este punto cabe señalar que esta dependencia solicitó información a la Inspección General de Justicia de la Provincia de Santa Fe, respecto de la empresa la Cebadilla S.A. y se

informó que fue constituida en el año 1997 en CABA (IGJ); que en el año 2014 se tramitó un cambio de jurisdicción a la provincia de Santa Fe; y que los accionistas que se informaron en el año 2014 fueron Agustín Nottebohn, Marcelo Wenceslao Marchetti, Sergio Marcelo y Pablo Gerardo Marchetti

Por último, se informó que al 15/9/2014 el directorio de esa sociedad estaba integrada de la siguiente forma: Agustín Nottebohn, Presidente; Marcelo Wenceslao Marchetti, Vicepresidente; Director Titular: Sergio Marcelo Serra, Director Titular; Director suplente. Pablo Gerardo Marchetti, Director Suplente.

Por otra parte, se debe mencionar que aquel grupo compró 5 lotes a un precio inferior a por lo menos una de las bases fijadas, y 4 lotes en un valor por hectárea inferior a U\$S 8.000, teniendo en consideración como se explicó que el Tribunal de Tasación en la mayoría de los casos estableció como valor venal la suma de U\$S 15.070,79 por hectárea (aproximadamente), circunstancia que los transforma en los grandes beneficiados de las subastas n°39/17 y 40/1.

Estas circunstancias ameritan que se investigue si los funcionarios que intervinieron en las subastas de estos lotes estaban al tanto de estas relaciones[272] y si actuaron con el objetivo de favorecer los intereses particulares de las personas mencionadas.

Cabe destacar en este punto, que a partir de la búsqueda en bases de datos abiertas por parte de personal de esta dependencia se encontró un trabajo de investigación publicado en la “Revista de Ciencias Sociales”[273], del que surge la existencia de posibles vínculos entre la empresa La Cebadilla y el que se denomina en ese trabajo “Grupo Blanco Villegas”, cuyos socios resultarían ser la madre (Alicia Blanco Villegas<sup>[274]</sup>) y el tío (Jorge Alberto Blanco Villegas por lo menos hasta el año 2011) del ex presidente de la Nación Mauricio Macri.[275]

Los autores de ese trabajo afirman que entre 1989 y 1996 el “Grupo Blanco Villegas” adquirió las tierras del “Grupo Deane-Drysdale” mediante la compra de la totalidad de sus sociedades. Entre las sociedades adquiridas por integrantes de la familia Blanco Villegas, se menciona a La Cebadilla S.A., como titular de 1029 hectáreas en Florentino Ameghino (antes Gral. Pinto), utilizadas para la invernada.

Asimismo los autores destacan que entre los accionistas de esa sociedad se encontraban los hermanos Jorge Alberto Blanco Villegas y Alicia Beatriz Blanco Villegas[276], y mencionan como fuente de estas afirmaciones informes de la Inspección General de Justicia de la Nación, el Boletín Oficial y los catastros inmobiliarios rurales de 1988-1996.

A efectos de verificar esos datos se solicitó la información a la Inspección General de Justicia[277] de esta ciudad en relación a la sociedad mencionada y en virtud a ello ese

registro hizo saber a esta dependencia que el 28 de Junio de 2019 se tomó nota de la cancelación de la sociedad requerida por traslado a jurisdicción provincial; y que ese organismo no lleva registros de accionistas ni tiene intervención de los títulos que representan el capital de las sociedades accionarias dado que la registración de las acciones o medidas sobre ellas se encuentra a cargo de la sociedad de conformidad al art. 213 de la Ley 19.550.

Sin embargo, se pudo verificar parte de los datos que aparecían en el trabajo mentado dado que en la documentación adjunta que envió la IGJ se observa que el 02/10/73 se constituyó La Cebadilla S.A.A., resultando sus socios La Vicuña S.C.A. (que detentaba 7125 acciones), y Lia Elena Ruth de Deane (que poseía las 75 acciones restantes). Asimismo, surge de esa documentación que La Vicuña S.C.A. aportó a La Cebadilla S.A.A. una fracción de campo de 1029 Ha en General Pinto, Provincia de Buenos Aires[278], circunstancia que fuera mencionada en aquella publicación.

Por lo expuesto, si bien no se ha podido verificar los nombres de los accionistas de esa empresa en virtud a los informes de los registros pertinentes de esta ciudad y de la provincia de Santa Fe, la confirmación parcial de los datos mencionados en el trabajo citado justificaría ahondar esta hipótesis en sede judicial.

Ello se podría concretar, si se considera pertinente, mediante la solicitud de los libros de accionistas de esa empresa o mediante la medida que se considere necesaria para verificar o descartar las conclusiones del trabajo citado; y en caso de verificarse la existencia de ese vínculo, si estas relaciones influyeron en la decisión de los funcionarios públicos que beneficiaron a los integrantes de esa empresa.

Aquí cabe destacar, que en aquél trabajo también se señaló que el “grupo Blanco Villegas” habría adquirido en el periodo señalado una sociedad denominada Estancia la Reserva S.A. [279]

Esta dependencia recolecto diversa documentación sobre esta empresa de la que surge por asambleas extraordinarias del 18/06/08, 16/12/08 y 20/10/08, Estancia La Reserva S.A. pasó a denominarse Estancia la Vicuña S.A., cambiando la jurisdicción de Ciudad de Buenos Aires, a Monte Buey, Córdoba.[280]

Ahora bien, llamativamente los mismos informes indican que por asamblea ordinaria del 20/01/09 de Estancia La Vicuña S.A., se designó a Pablo Gerardo Marchetti como Presidente, Sergio Marcelo Serra como Vicepresidente, Marcelo Wenceslao Marchetti como Director Titular, y Agustín Nottebohm como Director Suplente, quienes además serían socios en dicha firma.

Esto significa que se repiten los nombres de los socios y del personal jerárquico de La Cebadilla S.A. y de Estancia La Vicuña S.A. (Estancia La Reserva S.A.), empresas que conforme el trabajo indicado estarían vinculadas a la familia Blanco Villegas. Esta circunstancia también justificaría ahondar la hipótesis de la existencia de ese vínculo entre las personas que aparecen como socios y directores de la Cebadilla S.A. y de Estancia La Vicuña S.A. y la familia Blanco Villegas, a los efectos ya explicados.

Finalmente, merece destacarse que la totalidad de las adjudicaciones de las subastas n°39/17 y 40/17 implicaron un perjuicio para el Estado Nacional de U\$S 19.804.197, comparando los valores de adjudicación con los valores venales fijados por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.[281]

### **I. Sugiere medidas de prueba.**

En el supuesto que se formule la denuncia aquí sugerida y el titular del Ministerio Público impulse la acción penal, se entiende que podrían resultar útil a fin de esclarecer los hechos reseñados adoptar en sede judicial las medidas de prueba que a continuación se enumeran:

- 1) Citar a prestar declaración testimonial a los auditores de la SIGEN que redactaron los informes que originaron el presente expediente, a efectos de que amplíen los criterios y razones para concluir en que el valor base de los inmuebles vendidos en las subastas allí identificadas resultaba irrazonable.
- 2) Citar a prestar declaración testimonial a Clara Muelara Larcade, Directora Técnica Legal y a Daniel Martin, presidente, ambos del Tribunal de Tasaciones de la Nación, quienes firmaron la nota de 24 de octubre del año 2016 (Nota TT N° 3905), sobre el contenido de ese misiva y con el objeto de que amplíen las razones de la fijación del valor de base de los inmuebles vendidos en las subastas mencionadas por aplicación del art. 578 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.
- 3) Requerir a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) que informe sobre los datos personales de los representantes de las empresas que tuvieron audiencias en relación a las subastas de las parcelas del predio Catalinas Norte vendidas en los procedimientos mencionados y que no se presentaron a esos eventos; y luego se proceda a citarlas a efectos de que declaren sobre cómo se desarrollaron esas audiencias y los motivos por los que no se presentaron en las respectivas subastas.
- 4) Solicitar al Registro Público de Contratos de Fideicomiso de la Ciudad de Buenos Aires,

que informe los datos completos de los fiduciantes y fiduciarios del Fideicomiso BAP (CUIT 33-71578059-9), así como los de los miembros de sus órganos de administración y fiscalización. Se aclara que en el caso de que algunos de ellos resultaran sociedades comerciales, se solicita que además aporte los datos completos de sus socios y de quienes conforman los órganos de administración y fiscalización de dichas sociedades.

4) Solicitar a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) que aporte el expediente en el que tramitó la Subasta Pública N°29/17, en la que se subastó el inmueble sito en la Av. Huergo 467/75, el que si bien no fue analizado por la SIGEN, podría encontrarse en las mismas condiciones en que se encuentran los bienes vendidos en las subastas mencionadas precedentemente.

### **I. Conclusión.**

En virtud a todo lo expuesto entiendo que existen suficientes elementos de prueba como para presumir la posible comisión de los delitos de negociaciones incompatibles con el ejercicio de la función pública (art. 265 del Código Penal) y administración infiel en perjuicio del patrimonio del Estado (arts. 173 inc. 7 y 174 inc. 5 del C.P.); razón por la cual he de sugerir al titular de la OA que se efectúe la pertinente denuncia ante el fuero penal federal de esta ciudad, para lo cual se deberá remitir copias del presente dictamen, de la resolución de remisión a la justicia y de este expediente electrónico.

En cuanto a los responsables de las maniobras descriptas precedentemente, independientemente de la determinación que efectúe el juez a intervenir, de los responsables de las distintas áreas de la administración pública que han tenido incidencia en las subastas mencionadas, debería considerarse especialmente la responsabilidad que le podría caber a Ramón García Llorente, quien se desempeñó como Director de Gestión Patrimonial de la ABBE; a Ramón María Lanús<sup>[282]</sup> y Pedro Martín Comín Villanueva, quienes se desempeñaron como Presidente y Vicepresidente respectivamente de la ABBE; y a los funcionarios que han aprobado y adjudicado la mayoría de las subastas identificadas, el ex Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Rogelio Frigerio y el Jefe de Gabinete de Ministros, Marcos Peña.

Además, en el supuesto que el juez lo considere pertinente, investigar los posibles vínculos entre el ex presidente Mauricio Macri y Fideicomiso BAP, y en el supuesto de ser confirmados, si ellos han influenciado en las maniobras descriptas precedentemente tendientes a beneficiar a esta firma.

Por último, en virtud los a las circunstancias ya reseñados en relación a la vinculación

entre Mario Quintana y la empresa OPM INMOBILIARIA SA y los eventos sucedidos en las subastas N°3/18 y 4/18, entiendo que correspondería investigar la posible influencia de ese funcionario en la actividades de los funcionarios de la ABBE que intervinieron en esos hechos.

Por lo tanto, sugiero al señor titular de la Oficina Anticorrupción:

- 1) Denunciar ante la justicia penal los hechos descritos precedentemente (conf. Arts. 175, párr. 2do, 176 y 177, inc. 1° del CPPN), remitiéndose copia certificada de las presentes actuaciones a la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional Federal de esta Ciudad, a fin de que – mediante el sorteo de práctica- se desinsacule el juzgado que deba intervenir en la investigación de los mismos.
- 2) Poner en conocimiento de lo resuelto a la Jefatura de Gabinete de Ministros y a la ABBE.

---

[1] Firmada por Martín Cosentino, actual presidente de la AABE, quien hizo saber que es el Tribunal de Tasaciones de la Nación quien resulta competente para establecer tanto los valores base de subasta cuanto los valores de mercado. Con respecto a los demás aspectos solicitados, derivó el requerimiento a la Dirección de Ejecución de Operaciones –ex Dirección de Gestión Patrimonial de la Agencia-, quien fuera la unidad requirente de la enajenación de los inmuebles consignados en la consulta. Fue así que, en carácter de Director de la mentada área, Santiago Pavón Jaureguiberry elaboró el informe n° IF-2020-39653869-APN-DEO#AABE, que fue vinculado como “archivo de trabajo” a la nota de referencia. En éste último, hacen saber que “*con anterioridad a la nota NO-2016-02201999-APN-AABE#JGM, la AABE procedió a solicitar los valores para subasta al TTN en función de lo establecido en el artículo 21 del Decreto N° 2670/15*”.

[2] Se destacó en este punto que “En la Norma 2.x el TTN, en su rol de órgano rector, desarrolla definiciones técnicas y legales para distintas finalidades de tasación (tasaciones para expropiación, tasaciones para venta o adquisición, tasaciones para garantía hipotecaria, tasaciones para base de subasta, etc.). Varias de estas finalidades no necesariamente se corresponden con las misiones y funciones del Tribunal, constituyendo orientaciones generales para la actividad valuatoria en sus distintos aspectos. Es la función de esta norma incorporar a través de sus actualizaciones las experiencias maduradas en el desarrollo de la actividad. En lo que respecta al criterio recogido a nivel nacional en materia de Base de Subasta ambas versiones 2.2 y 2.3 mencionan en su inciso 26.: “*Base para subastas. El artículo 578 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial Nacional dispone en materia de base para las subastas: “Si no existiere acuerdo de partes, se fijará como base los DOS TERCIOS (2/3) de la valuación fiscal actualizada correspondiente al inmueble. A falta de valuación, el juez designará de oficio perito ingeniero, arquitecto o agrimensor para que realice la tasación; la base equivaldrá a las DOS TERCERAS (2/3) partes de dicha tasación.” Por otra parte manifiesta: “De la tasación se dará traslado a las partes, quienes dentro de CINCO (5) días comunes expresarán su conformidad o disconformidad. Las objeciones deberán ser fundadas. El juez tiene la facultad de apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, fijando la base en una suma que impida que los bienes sean malvendidos.” En función de lo anterior, el Tribunal de Tasaciones de la Nación recomienda, cuando fuera necesario proceder a la determinación del valor de referencia del bien, adoptar el criterio de valor de mercado obtenido por métodos comparativos, o en su defecto el costo de reposición depreciado.*” En ese sentido, la versión 2.2 de la Norma de Definiciones Técnicas y Legales de fecha 3 de mayo de 2005 y la versión 2.3 del 6 de marzo de 2018 remiten sin cambios para las bases de

subasta a lo normado por el artículo 578 del CPCyCN, limitándose a recomendar, para la determinación del valor de referencia del bien el valor objetivo de mercado, a partir del cual se determina la base.

[3] Colombo Marcelo, Honisch Paula, Delitos en las contrataciones públicas, Buenos Aires, 2012, primera edición, AD-DOC, pág. 76.

[4] Conforme nota n° NO-2020-48601359-APN-TTN#MOP firmada por Daniel Eduardo Martin, Presidente del TTN.

[5] Según surge del informe n° IF-2020-48582620-APN-TTN#MOP, adjunto a la nota del TTN.

[6] Conforme los incisos 3° y 7° del artículo 8 del Decreto DNU N° 1382/2012 y el artículo 17° del Decreto N° 2670/2015.

[7] Colombo-Honisch, ob. cit., p. 165 y 166.

[8] Colombo-Honisch, ídem, p. 177

[9] Ver fs. 6 del Informe de Seguimiento de Auditoría IF-2020-28252452-APN-GCSEI%SIGEN.

[10] Esto se observó en las subastas 13/2017, 06/2017 y 41/2017.

[11] Conforme lo informado en las notas NO-2020-38505210-APN-DNCBYS#JGM y NO-2020-43158288-APN-DNCBYS#JGM, agregadas al expediente electrónico.

[12] Cabe recordar que si bien el artículo 99 del “Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional” de la Agencia de Administración de Bienes del Estado” prevé que la Agencia, pueda decidir la suspensión o prórroga de la subasta por razones de oportunidad, mérito o conveniencia teniendo especialmente en cuenta para tomar tal decisión aquellos casos en que, vencido el plazo de inscripción de interesados no hubiese al menos DOS (2) personas legitimadas para presentar ofertas en el marco de la subasta; esta norma se dictó el 18 de julio del año 2018 cuando ya las licitaciones analizadas se habían concretado. Además, se advierte que se establece la suspensión o prórroga de la subasta cuando no existan al menos dos inscriptos en la subasta como una potestad de la Agencia a utilizarla cuando la considere conveniente, sin especificar además cuáles serían esos motivos y sin analizar la posibilidad de que sólo se concrete una oferta en la subasta.

[13] La redacción se tomó del art. 10 del pliego de bases y condiciones particulares de la subasta N°3/18 (obrante en el orden 42 del expediente EX-2017-25483353-APN-DMEYD#AABE) que establece los “*requisitos para participar de la subasta y documentación a presentar*”, pero se observa idéntica o similar redacción en todos los pliegos relevados.

[14] NO-2020-43158288-APN-DNCBYS#JGM, “*en opinión de esta Oficina correspondería distinguir entre aquella cláusula que, por caso, contemplaba un requisito formal –plasmado en el acta notarial las DOS (2) mayores ofertas por el Inmueble– la cual no arcería revestir entidad suficiente para nulificar una contratación, si se analiza aisladamente y bajo el prisma de los principios de razonabilidad y conservación de los actos jurídicos, de aquellas otras que hayan estipulado la exigencia de al menos dos postores para que proceda la puja, en tanto requisito sustancial.*”

[15] Colombo Marcelo, Honisch Paula, Delitos en las contrataciones públicas, Buenos Aires, 2012, primera edición, AD-DOC, pag. 111 Y 112.

[16] Orden 365 del EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE, nota IF-2019-105109466-APN-DNSIYAC#AABE.

[17] Ver orden 106 del expediente de licitación.

[18] Ver orden 116 del expediente de licitación.

[19] Ver orden 22, 26 y 50 del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[20] Por reuniones de Directorio del 17/09/2018 y Asambleas de Accionistas del 02/11/2018 de TGLT y de CAPUTO S.A.I.C., se habría aprobado la fusión por absorción mediante la cual TGLT S.A. habría absorbido a CAPUTO S.A.I.C. y F (<https://www.dateas.com/es/bora/2018/11/07/caputo-saicy-f-1199239>), firma en la que Nicolás Caputo, ex cónsul honorario de Singapur, habría detentado el 20% del paquete accionario ([https://www.clarin.com/economia/vendio-caputo-sa-constructora-mejor-amigo-mauricio-ma-cri\\_0\\_ry5sLs1rz.html](https://www.clarin.com/economia/vendio-caputo-sa-constructora-mejor-amigo-mauricio-ma-cri_0_ry5sLs1rz.html))

[21] Ver orden 117 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[22] Ver orden 140 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[23] Ver orden 163 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[24] Ver orden 172 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[25] Ver orden 187 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[26] Ver orden 207 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE.

[27] Ver en orden 187 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE, fs. 17 y ss.

[28] Ver en orden 251 del expediente del EX-2017-14342426-APN-DMEYD#AABE, fs. 15.

[29] Ver orden 108 del expediente en cuestión.

[30] Ver orden 115 del expediente en cuestión.

[31] Ver orden 125 del expediente en cuestión.

[32] Conforme órdenes 22 y 27 del expediente en cuestión.

[33] Ver orden 126 e informe que aparece en la orden 123 del mencionado expediente.

[34] Ver orden 154 del expediente en cuestión.

[35] Ver orden 178 del expediente en cuestión.

[36] Ver orden 187 del expediente en cuestión.

[37] Ver orden 212 del expediente en cuestión.

[38] Ver orden 286 del expediente en cuestión.

[39] Se dispusieron los siguientes montos de base: subasta en bloque de las Parcelas 6 y 7: U\$S 110.000.000, subasta individual de la Parcela 6: U\$S 45.000.000, subasta individual de la Parcela 7: U\$S 50.000.000. Ver Resolución que aprueba estos montos del titular de la AABE (orden 113 del expediente citado) y solicitudes de difusión y publicidad de las modificaciones aprobadas con fecha 2 de noviembre de 2017, junto con las respectivas constancias de publicación en sitios web y en el Boletín Oficial (órdenes 116 a 121 del expediente citado).

[40] Ver orden 133 del expediente en cuestión.

[41] Ver órdenes 142 y 150 del expediente en cuestión.

[42] Ver órdenes 100,101 y 113 del EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE.

[43] Ver acta de fecha 12 de diciembre del año 2017 labrado por el escribano Horacio D´Albora, orden 152 del expediente en cuestión.

[44] Conforme surge de Resolución del Presidente de la ABBE (ver orden 179 del expediente de subasta) y la Decisión administrativa de Jefatura de Gabinete de Ministros, en la que aprueban lo actuado mediante el procedimiento de Subasta Pública n° 32/17, firmada por Rogelio Frigerio y Marcos Peña (orden 204 del expediente de subasta).

[45] Ver órdenes 153 y 158 del expediente de subasta.

[46] Ver orden 154 del expediente de subasta.

[47] Ver orden 155 del expediente de subasta.

[48] Ver órdenes 100, 101 y 113 del EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE.

[49] Ver orden 160 del expediente de subasta.

[50] Conforme surge de Resolución del Presidente de la ABBE (ver orden 181 del expediente de subasta) y la Decisión administrativa de Jefatura de Gabinete de Ministros, en la que aprueban lo actuado mediante el procedimiento de Subasta Pública n° 32/17, firmada por Rogelio Frigerio y Marcos Peña (orden 204 del expediente de subasta).

[51] Ver orden 179 y 181 del EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE.

[52] Ver orden 204 del EX-2017-14342230-APN-DMEYD#AABE.

[53] Ver órdenes 17/19, 22, y 28 del expediente en cuestión.

[54] Ver orden 50 del expediente en cuestión.

[55] Ver orden 59 del expediente en cuestión.

[56] Ver orden 60 del expediente en cuestión.

[57] Ver orden 83 de dicho expediente.

[58] Ver orden 61 del expediente en cuestión.

[59] Ver orden 62 del expediente en cuestión.

[60] Ver orden 78 del expediente de subasta.

[61] ARTÍCULO 6° — La omisión de presentar oportunamente la “Declaración Jurada de Intereses” podrá ser considerada causal suficiente de exclusión del procedimiento correspondiente, y la falsedad en la información consignada será considerada una falta de máxima gravedad, a los efectos que correspondan en los regímenes sancionatorios aplicables.

[62] Ver orden 113 del expediente en cuestión.

[63] Conforme orden 24/27 y 32 del expediente en cuestión.

[64] Conforme orden 90 del expediente en cuestión. En este acta se informe que se evaluaba a los inscriptos en la subasta 4/18 conforme acta del 7 de mayo, la que no fue hallada en las copias del expediente de la subasta.

[65] Ver orden 87 del expediente de la subasta.

[66] Ver orden 83 del expediente de la subasta.

[67] IF-2018-25707297-APN-SSIYT#OA.

[68] NO-2018-31364882-APN-DCYC#AABE.

[69] Ver orden 93 del expediente de la subasta.

[70] Ver orden 116 del expediente de la subasta.

[71] Ver orden 113 del expediente del expediente de subasta.

[72] Ver <https://audiencias.mininterior.gob.ar/buscar?q=ramon%20maria%20lanus>.

[73] Teniendo en cuenta que asistió a una audiencia CONSULTATIO S.A.

[74] Esta información además se verificó al consultar bases de datos abiertas, de las que surge que Edmond M. Safra sería desde el año 2007, el presidente del fondo EMS Capital -EMS son las iniciales de su nombre completo: Edmond Moise Safra- (ver <https://www.bloomberg.com/profile/person/19068028>), controlante de Fideicomiso BAP (ver <https://abogados.com.ar/marval-asesora-a-ems-capitalen-la-compra-de-un-terreno-por-usd-23-millones/21504>

[75] ver [https://www.farhi.org/wc19/wc19\\_116.html](https://www.farhi.org/wc19/wc19_116.html), [https://www.farhi.org/wc19/wc19\\_117.html](https://www.farhi.org/wc19/wc19_117.html) y [https://www.farhi.org/wc19/wc19\\_118.html](https://www.farhi.org/wc19/wc19_118.html)

[76] <https://urgente24.com/foco/conspiraciones/dicen-que-garfunkel-reaparece-en-conducta-dudosa-con-el-mejor-amigo-de-macri>, <https://www.elcohetelaluna.com/modus-operandi/>. En esta última nota se señala que sería el dueño de la casa del country Cumelén, donde el Ex-presidente de la Nación descansó en reiteradas oportunidades

[77] <https://www.casarosada.gob.ar/informacion/actividad-oficial/9-noticias/43387-macri-recibio-a-directivos-del-fondo-de-inversiones-ems-capital>

[78] <https://www.casarosada.gob.ar/informacion/actividad-oficial/9-noticias/43387-macri-recibio-a-directivos-del-fondo-de-inversiones-ems-capital>. Aquí se informa que el ex Presidente se reunió ese día en la Casa Rosada con el CEO del fondo de inversiones EMS Capital, Edmond Safra; con Ezra Safra, miembro del board del Banco Safra; con Pablo Viñals Blake, asesor legal del grupo; y con Ramón Lanús, presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)

[79] <https://www.iprofesional.com/negocios/290516-Werthein-y-un-millonario-brasileno-salen-a-comprar-empresas-en-la-region> y <https://www.cronista.com/apertura-negocio/empresas/Gerardo-Werthein-cada-vez-mas-cerca-del-magnate-brasileno-Edmond-Safra-que-de-sus-primos-20200723-0009.html>

[80] Ver informes nosis y de composición accionaria de Consultatio S.A. –recuperado de <https://www.bolsar.com/Downloads.aspx?Id=315404->.

[81] Ver informes nosis agregados al expediente.

[82] Ver <https://www.genealogiafamiliar.net/familychart.php?familyID=F32219&tree=BVCZ> e informes nosis de las empresas mencionadas agregadas al expediente

[83] Disponible en <https://www.electoral.gov.ar/financiamiento/aportes-privados.php>.

[84] Ver orden 23, 27, 33, 37 y 120 del expediente de subasta.

[85] Ver orden 180 del expediente de subasta.

[86] Ver orden 185 del expediente de subasta.

[87] Ver orden 202 del expediente en cuestión.

[88] Ver fs. 22 del orden 217 del EX-2016-00028670-APN-DMEYD#AABE.

[89] Ver orden 233 del EX-2016-00028670-APN-DMEYD#AABE.

[90] Ver capturas de pantalla de dichos perfiles agregados al expediente.

[91] Ver órdenes 29, 30, 35, 37 y 45 del expediente de la subasta.

[92] Ver orden 58 del expediente de subasta.

[93] Ver órdenes 77 y 81 del expediente de subasta.

[94] Ver orden 82 del expediente de subasta.

[95] Ver orden 92 del expediente de subasta.

[96] [https://www.clarin.com/politica/uif-investiga-gitano-dueno-corralon-villa-31-proveedor-porteno\\_0\\_Hk6pXE\\_uG.html](https://www.clarin.com/politica/uif-investiga-gitano-dueno-corralon-villa-31-proveedor-porteno_0_Hk6pXE_uG.html) -gobierno-

[97] Ver informe nosis agregados al expediente.

[98] <https://www.infonews.com/macri/un-puntero-macri-la-villa-31-se-hizo-millonario-com-o-contratista-la-ciudad-n291777>

[99] <https://www.lapoliticaonline.com/nota/94737-pepin-rodriguez-simon-el-cerebro-jurid-ico-de-macri-detras-de-la-jugada-de-la-corte/>

[100] Toda la información sobre el inmueble fue extraída del informe de uso y ocupación de bienes del estado obrante en el orden 29 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.

[101] Ver orden 15 del expediente de subasta.

[102] Ver orden 73 del expediente de subasta.

[103] Ver orden 16 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.

[104] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.

[105] Ver orden 111 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.

[106] Ver orden 133 del del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.

[107] Ver orden 15 del expediente de subasta.

[108] Ver orden 73 del expediente de subasta.

- [109] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [110] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [111] Ver orden 111 del expediente de subasta.
- [112] Ver orden 133 del expediente de subasta.
- [113] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [114] Ver orden 15 del expediente en cuestión.
- [115] Ver orden 73 del expediente en cuestión.
- [116] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [117] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [118] Ver orden 111 del expediente de subasta.
- [119] Ver orden 73 del expediente de subasta
- [120] Ver órdenes 46/46 del expediente de subasta.
- [121] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [122] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [123] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [124] Ver órdenes 46/46 del expediente de subasta.
- [125] Ver orden 111 del expediente de subasta.
- [126] Ver orden 133 del expediente de subasta.
- [127] Ver órdenes 46/47 y 133 del expediente de subasta.
- [128] Ver orden n°111 del expediente de subasta.
- [129] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [130] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [131] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [132] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [133] Ver orden 103 del expediente de subasta.
- [134] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [135] Ver orden 233 del expediente de subasta.

- [136] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [137] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [138] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [139] Ver orden 16 del expediente de subasta
- [140] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [141] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [142] Ver órdenes 103 y 107 del expediente de subasta.
- [143] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [144] Ver orden 233 del expediente de subasta.
- [145] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [146] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [147] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [148] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [149] Ver orden 90 del expediente de subasta.
- [150] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [151] Ver orden 233 del expediente de subasta.
- [152] Ver orden 15 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [153] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [154] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [155] Ver orden 90 del expediente en cuestión.
- [156] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [157] Ver orden 103 y 107 del expediente de subasta.
- [158] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [159] Ver orden 233 del expediente de subasta.
- [160] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [161] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [162] Ver orden 16 del expediente de subasta.

- [163] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [164] Ver órdenes 103 y 107 del expediente de subasta.
- [165] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [166] Ver orden 233 del expediente de subasta.
- [167] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [168] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [169] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [170] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [171] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [172] Ver órdenes 103 y 107 del expediente de subasta.
- [173] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [174] Ver orden 233 del expediente de subasta.
- [175] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [176] Ver orden 73 del expediente de subasta.
- [177] Ver orden 16 del expediente de subasta.
- [178] Ver órdenes 47/46 de expediente de subasta.
- [179] Ver orden 90 del expediente de subasta.
- [180] Ver orden 103 y 107 del expediente de subasta.
- [181] Ver orden 169 del expediente de subasta.
- [182] Ver orden 233 del expediente de subasta.
- [183] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [184] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 del expediente de subasta.
- [185] Ver orden 18 del expediente de subasta.
- [186] Ver órdenes 46/47 del expediente de subasta.
- [187] Ver orden 90 de expediente de subasta.
- [188] Ver órdenes 103 y 107 del expediente de consulta.
- [189] Ver orden 160 del expediente de consulta.

- [190] Ver orden 233 del expediente de consulta.
- [191] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [192] Ver orden 15 del expediente de subasta.
- [193] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [194] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [195] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [196] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [197] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [198] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [199] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [200] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE
- [201] Ver <https://ar.vlex.com/vid/sociedades-comerciales-n-25-2005-35905838>.
- [202] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [203] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [204] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [205] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [206] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [207] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [208] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [209] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [210] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [211] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [212] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [213] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [214] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [215] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [216] Ver orden 15 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.

- [217] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE y 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [218] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [219] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [220] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [221] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [222] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [223] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [224] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [225] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [226] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [227] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [228] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [229] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [230] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [231] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [232] Ver orden 15 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [233] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [234] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [235] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [236] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [237] Ver órdenes 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [238] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [239] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [240] Ver orden 46/47 del EX-2017-01685792-APNDMEYD#AABE.
- [241] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [242] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.

- [243] Ver orden 90 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [244] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [245] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [246] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [247] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [248] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [249] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [250] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [251] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [252] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [253] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [254] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [255] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [256] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [257] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [258] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [259] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [260] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [261] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [262] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [263] Ver archivo “tasación 21 a 45, 49 y 50” embebido a orden 90 EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [264] Ver orden 18 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [265] Ver orden 46/47 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [266] Ver orden 90 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [267] Ver orden 103 y 107 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [268] Ver orden 169 del EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.
- [269] Ver informe nosis agregados a este expediente.

[270] Ver orden 233 del expediente EX-2017-15705857-APNDMEYD#AABE.

[271] Ver orden n° 169 del expediente de subasta.

[272] De consulta a bases de datos abiertas se encontró que en el obituario de Arturo Nottebohm (tío de Agustín Nottebohm), envía sus condolencias Manuel Augusto Lanús, quien resultaría ser el tío del ex presidente de la AABE, Ramón María Lanús (ver <https://www.genealogiafamiliar.net/getperson.php?personID=I69601&tree=BVCZ>). A mayor abundamiento, Manuel Augusto Lanús y Ramón María Lanús, además del cercano parentesco que los uniría, son amigos en la red social Facebook (<https://www.facebook.com/profile.php?id=100009552738847&sk=friends>)

[273] Eduardo Basualdo, John Hee Bang y Nicolás Arceo, “Las compraventas de tierras en la Provincia de Buenos Aires durante el auge de las transferencias de capital en la Argentina”, Desarrollo Económico-Revista de Ciencias Sociales (Buenos Aires), volumen 39, N° 155, octubre-diciembre 1999 (pp.409-432), y ver también en <http://publicacioneseconomia.flacso.org.ar/images/pdf/229.pdf>.

[274] <https://noticias.perfil.com/tag/alicia-blanco-villegas>, <https://www.infobae.com/tag/alicia-blanco-villegas/>

[275] Ver <http://publicacioneseconomia.flacso.org.ar/images/pdf/229.pdf>.

[276] Ver cuadro 7 obrante en página 417 del trabajo citado.

[277] Ver informe de la IGJ de fecha 28 de agosto del año en curso agregado al presente expediente.

[278] Ver artículo 16 del contrato social archivo embebido 1032pdf de la respuesta de la IGJ.

[279] Ver informes Nosis agregado al expediente electrónico.

[280] Ver informes Nosis agregados al expediente electrónico.

[281] Ver fs. 5 del Informe de Seguimiento de Auditoría IF-2020-28252452-APN-GCSEI%SIGEN.

[282] Ramón María Lanús García Llorente sería hijo de Marcelo Roque Lanús Caballero y María Concepción García Llorente, quien resultaría hermana de Ramón María García Llorente, padre de Ramón García Llorente Caprile. En consecuencia Ramón María Lanús García Llorente y Ramón García Llorente Caprile serían primos hermanos. Esto surge de la página [www.genealogiafamiliar.net](http://www.genealogiafamiliar.net), cuyas constancias se agregaron al presente expediente electrónico.