

**SOLICITA HABILITACIÓN DE FERIA - SOLICITA PROHIBICIÓN DE INNOVAR Y  
SUBSIDIARIAMENTE ANOTACIÓN DE LITIS.-**

Sr. Juez:

Marcelo Javier Cippitelli, DNI 28.322.994, CUIT 20283229948, Tº 95º F 127 en mi carácter de Director de Asuntos Contenciosos de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, con domicilio real en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, junto con Jorge O. Trucco Tº 101 Fº 611, C.P.A.C.F., DNI:28.936.992, CUIT 23-28936992-9, letrado apoderado de la **Agencia de Administración de Bienes del Estado** constituyendo domicilio procesal en AV. Ramos Mejía 1302 3º Piso, Capital Federal, y electrónico en 20283229948 y 23289369929, a V.S. me presento y respetuosamente digo:

**I. PERSONERÍA.-**

Conforme se acredita con **Anexo I** con la copia de la designación y poderes judiciales que se adjunta al presente los cuales declaro bajo juramento declaro se hallan vigentes, somos apoderados de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (en adelante, la “**AABE**”), con domicilio en la Av. J. M. Ramos Mejía 1302 Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y con facultades suficientes para este acto.

## II. OBJETO.-

Siguiendo expresas instrucciones de mi mandante, que se acompañan como Anexo II, solicito se habilite la feria judicial y dicte una medida de NO INNOVAR en los términos del art. 16 de la ley 26.584. y art. 230 del CPCCN a los fines de que se ordene al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no alterar la situación de hecho o de derecho del inmueble denominado “TRIANGULO DE SALGUERO”, sito en Av. Salguero s/n entre la Au. Presidente Arturo U. Illia y bajada Au. Dr. Arturo Illia (en adelante el “Inmueble”), en los términos explicitados debajo, librando oficio al Registro Nacional de la Propiedad Inmueble, al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con habilitación de días y horas inhábiles.

Para el caso que S.S. no haga lugar a la medida solicitada, solicitamos –en subsidio- se disponga la medida de anotación de litis en los términos del art. 229 del CPCCN.

Todo ello en base a los fundamentos de hecho y derecho que a continuación expondré.

### III. SOLICITA HABILITACIÓN DE FERIA.-

Que en los términos del artículo 4º del RJN y arts. 2º y 3º de la Acordada 6/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación; y tal como lo dispone el art. 153 del CPCC, a petición de parte o de oficio, los jueces y tribunales deberán habilitar días y horas, cuando no fuere posible señalar las audiencias dentro del plazo establecido por este Código, o **se tratase de diligencias urgentes cuya demora pudiera tornarlas ineficaces u originar perjuicios evidentes a las partes.**

El presente tramite, tal como se desarrollará a continuación, implica un tratamiento urgente, pues existe un riesgo real, cierto y concreto de infringirse un grave perjuicio al Estado Nacional.

Existe un peligro en la demora que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires enajene el inmueble que más adelante se individualizara - conocido como "Triángulo de Salguero"- y frustre los derechos del EN sobre el mismo.

Cabe destacar que este peligro es palpable en cuanto al día de hoy, se encuentra en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el proyecto de ley N° 2794-J-2019, que tramitara por el Expte. EX – 2019-32705966-GCABA-DGABRGIEG, el cual explícitamente menciona en el sumario "CAMBIO DE ZONIFICACIÓN PARA EL PREDIO DENOMINADO "TRIÁNGULO SALGUERO", SITUADO EN LA AV SALGUERO ENTRE LA AV PRESIDENTE ARTURO ILLIA Y LA BAJADA AU DR. ARTURO ILLIA.-".

Siendo evidente la intención del Ejecutivo municipal de vender el terreno, la sanción en segunda lectura (procedimiento normado en los artículos 89º y 90º de la Constitución de la CABA para los cambios de Código) constituye el último paso necesario para que el se pueda efectivizar la venta del inmueble, lo que perjudicaría seriamente los intereses del ENA y su posibilidad de reparación del eventual perjuicio ocasionado por la transferencia que se encuentra DISCUTIDA y en REVISION conforme el Dec. 149/2020.

**IV. HECHOS.-**

**a. *Sobre el Inmueble***

El inmueble se encuentra ubicado en la INTERSECCIÓN CALLE JERONIMO SALGUERO Y AUTOPISTA ARTURO ILLIA, ZONA URBANIZADA "A" PUERTO NUEVO. El mismo fue desafectado de la jurisdicción del MINISTERIO DE TRANSPORTE – ADMINISTRACIÓN GENERAL DE PUERTOS SOCIEDAD DEL ESTADO, por medio de la Resolución AABE de fecha 29 de septiembre de 2016, se acompaña resolución como **Anexo III**.

Como **Anexo IV** se acompaña croquis del inmueble extraído del IF-2019-04926803-APN-AABE#JGM.

***b. Sobre la transferencia objetada***

Bajo reserva de los futuros fundamentos que se otorgarán en la acción ordinaria, se describe como las anteriores autoridades gubernamentales llegaron a la situación actual.

Mediante la suscripción del “CONVENIO MARCO EN MATERIA DE TRANSPORTE FERROVIARIO”, el día 17 de octubre de 2007, el ESTADO NACIONAL y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES se comprometieron a realizar sus mayores esfuerzos para garantizar y concretar soluciones eficaces para los inconvenientes que generaba el tránsito de los ferrocarriles (bajo jurisdicción nacional) en la Ciudad de Buenos Aires. Allí se acordó que las inversiones y gastos que cada parte afronte, podrían ser compensados entre ellas, previo acuerdo y en su documentada incidencia de la correspondencia de su imputación, contra otras inversiones y gastos, sujetos a las mismas condiciones, que fueran realizadas por la otra parte.

En este marco, el PODER EJECUTIVO NACIONAL dictó el Decreto Nº 67/2017, mediante el cual aprobó el “Modelo de Contrato de Préstamo CAF a celebrarse entre la REPÚBLICA ARGENTINA y la entonces CORPORACIÓN ANDINA DE FOMENTO (CAF)”, por un monto de hasta DÓLARES ESTADOUNIDENSES CUATROCIENTOS MILLONES (U\$S 400.000.000), destinado a financiar parcialmente el Proyecto “Paseo del Bajo”. Se acompaña el Modelo de contrato referido conforme fuera publicado en el Boletín Oficial como **Anexo V**.

Según surge de dicho modelo de contrato, el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN sería el "Organismo Ejecutor", el cual, estaba facultado a delegar la ejecución y futura operación del mismo en el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, a través de su MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE "(...) mediante el liderazgo técnico de AUTOPISTAS URBANAS S.A. (AUSA), la cual asumiría el rol de coordinación técnica de los diferentes organismos directa o indirectamente implicados (...)".

Finalmente, el Estado Nacional suscribió con la CORPORACIÓN ANDINA DE FOMENTO (CAF) el Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0 por hasta DÓLARES ESTADOUNIDENSES CUATROCIENTOS MILLONES (U\$S 400.000.000) para el financiamiento parcial de la citada obra.

Según surge del EX-2019-01049622-APN-DMEYD#AABE, el MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, a efectos de dar continuidad hasta su finalización a las obras involucradas en la ejecución del Proyecto "Paseo del Bajo" sin afectar los plazos oportunamente planificados, requirió al MINISTERIO DE TRANSPORTE que analice una posible modificación o alternativa al presupuesto asignado a la misma para el Ejercicio 2019.

En función de ello, el MINISTERIO DE TRANSPORTE, impulsó la suscripción de un acuerdo con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES mediante el cual este último se comprometería al pago de ciertas obligaciones asumidas por el ESTADO NACIONAL en el marco del referido Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0 y, a cambio de ello, el ESTADO NACIONAL, a través de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, transferiría el dominio de determinados inmuebles; entre los cuales se encuentra el que actualmente la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pretende transferir. Se adjunta dicho acuerdo como **Anexo VI.**

Fue así que el 23 de noviembre de 2018 el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN, el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cada una en el marco de su competencia específica y en ejercicio de sus respectivas facultades, suscribieron un CONVENIO MARCO, por el cual el GCABA se comprometió a suscribir un contrato de préstamo subsidiario al Contrato de Préstamo N° 9710/CAF-0 por hasta la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES (U\$S 175.000.000) y, a cambio, el ESTADO NACIONAL transferiría una serie de inmuebles para aplicarlos a las obras de urbanización y de infraestructura de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Las obligaciones que emanaban del Convenio, estaban sujetas a las siguientes condiciones suspensivas enumeradas en el art. 3 del Convenio:

- La autorización por el PODER EJECUTIVO DE LA NACIÓN para la disposición de los inmuebles por parte de la AABE.
- La aprobación por parte de la Legislatura de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES de: (a) la autorización de endeudamiento; (b) del convenio y (c) de la autorización para disponer de los inmuebles individualizados en su Anexo.

Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2019 se suscribió una Adenda a dicho convenio, por medio de la cual las partes acordaron modificar el artículo 3º de mismo, quitando la condición de que la Legislatura de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES autorizara a disponer de los inmuebles al GCABA (c).

La transferencia de inmuebles fue autorizada por la Decisión Administrativa AABE N° 45/2019 publicada en el Boletín Oficial del 29/01/2019 autorizado por el Decreto N° 87/2019, procediéndose luego a la desafectación de los inmuebles que no se encontraban bajo la órbita del AABE y posteriormente, con fecha 15 de noviembre de 2019 se realizó la escritura pública de transferencia, cuya copia fiel se glosa como **Anexo IV**. Quedará



sujeto a prueba en una acción ordinaria si los plazos previstos y extensiones fueron debidamente conformadas.

Ahora bien, en la actualidad, mediante el Expediente Nº 2794-J-2019, de autoría del Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se propicia el cambio de zonificación para el predio denominado "Triángulo Salguero", situado en la Av. Salguero s/n entre la Au. Presidente Arturo U. Illia y bajada Au. Dr. Arturo Illia a fin de avanzar con su ulterior enajenación.

En este marco, con fecha 8/05/2020, en la Legislatura de CABA, la Comisión de Planeamiento Urbano aconsejó el tratamiento de un proyecto de Ley que propiciaría el cambio de zonificación para el predio objeto de marras a fin de optimizar la venta, que estaría próxima a ser aprobada, conforme se acompaña en **Anexo IX**.

**V. IRREGULARIDADES QUE OTORGAN DERECHO AL ESTADO NACIONAL DE SOLICITAR LA HERRAMIENTA CAUTELAR.-**

Mediante el Decreto 149/2020, glosado como **Anexo X**, el Sr. Presidente de la Nación instruyó a esta Agencia de Bienes del Estado a revisar la legalidad de los procesos que derivaron en la disposición, cesión, enajenación, transferencia, desafectación, asignación en uso o dación en

pago, de inmuebles del ESTADO NACIONAL a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES desde el 10 de diciembre de 2015 hasta el 10 de diciembre de 2019 a fin de que en caso de detectarse vicios que puedan implicar su nulidad así como eventuales hechos o actos ilícitos, se proceda a deslindar las correspondientes responsabilidades administrativas, civiles y/o penales, para lo cual el referido Decreto le otorgó a esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO un plazo no mayor a SESENTA (60) días; que aún no se encuentra cumplido.

Ello, en los términos del Decreto N° 298/20 y sus complementarios Nros. 327/20, 372/20, 410/20 y 458/20 que suspendieron sucesivamente el curso de los plazos, dentro de los procedimientos administrativos regulados por la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos N° 19.549, por el Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto 1759/72 – T.O. 2017 y por otros procedimientos especiales, hasta el 24 de mayo de 2020.

Asimismo, como se adelantó anteriormente, el referido Decreto 149/2020 en su artículo 3º instruyó al MINISTERIO DE ECONOMÍA *“...a solicitar al CONSEJO FEDERAL DE RESPONSABILIDAD FISCAL su intervención, en el marco de lo previsto por el artículo 31 de la Ley N° 25.917, a fin de evaluar el cumplimiento de la regla de fin de mandato establecida por el artículo 15 bis de la misma, respecto del accionar de la AGENCIA DE*

*ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y de los organismos, entidades, sociedades del estado o sociedades con participación estatal mayoritaria que intervinieron en procesos que derivaron en los actos de disposición, enajenación, transferencia, cesión, desafectación, asignación en uso o dación en pago de inmuebles del ESTADO NACIONAL y solicitar, para el caso de corresponder, las sanciones pertinentes..”*

En ese marco, es que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, se encuentra en estos momentos realizando un informe sobre el proceso de revisión solicitado (Ver Art. 1º, Dec. 149/2020) y restará al CONSEJO FEDERAL DE RESPONSABILIDAD FISCAL su intervención, a fin de evaluar el cumplimiento de la regla de fin de mandato establecida por el artículo 15 bis de la misma.

Con el límite cognitivo que lo arriba expuesto implica, se enumeran a continuación las irregularidades que han sido verificadas o se encuentran en proceso de verificación.

**a. *Sobre el carácter federal de la obra.***

En primer término, la obra del “Paseo del Bajo” se desarrolla, íntegramente, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, y el PODER EJECUTIVO NACIONAL afrontó la misma con recursos del Tesoro Nacional. Esta cuestión se encuentra bajo análisis.

Así las cosas, corresponderá, ulteriormente, que el MINISTERIO DE TRANSPORTE certifique si correspondía que la obra del paseo del bajo sea solventada por el ESTADO NACIONAL, así como también, en su caso, si el Convenio fue cumplido en los términos considerados en su letra y las prestaciones de cada parte se ajustaron a lo previsto.

**b. *Sobre el desapego a la normativa vigente para transferencia de inmuebles.***

Las facultades de transferencia, disposición y enajenación de inmuebles estatales que tiene la AABE, lo son “... previa autorización pertinente conforme la normativa vigente ...” (conf. art. 8º incisos 3y 7 del Decreto Nº 1382/12).

Dichas transferencias, de ser autorizadas, debieron enmarcarse, dentro de las disposiciones de la Ley 22.423 y/o la Ley 23.967 y

sus reglamentaciones, el Decreto N° 1023/01 y el Decreto N° 1382/12”, criterio que no fue aplicado.

No obstante ello, dictados los decretos de autorización, la AABE directamente procedió a transferir el dominio de estos inmuebles, causándolos únicamente en el Convenio Marco.

En tales términos, la “transferencia” de los inmuebles a la CABA no tuvo como causa una compraventa ni una transferencia en el marco de la Ley 23.967 (“Programa Arraigo”).

Téngase presente que, a la fecha en que se otorgó la autorización a la AABE para transferir este inmueble, la Agencia no estaba autorizada a “Dar en pago (...) los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino, a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia económica financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el ESTADO NACIONAL, en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (...)” facultad que recién se le otorgó mediante el Decreto N° 740/2019 (DNU-2019-740-APN-PTE) del 28/10/2019.

Esta omisión en enmarcar las transferencias autorizadas por el PODER EJECUTIVO NACIONAL y la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS DE LA NACIÓN en las disposiciones de la Ley 22.423 y/o de la Ley 23.967 y sus reglamentaciones y/o en el Decreto Nº 1023/01 y su reglamentación (esto es, vender y/o transferir en forma onerosa estos inmuebles en el marco del “Programa Arraigo”) podría implicar que éstas fueran inválidas, ya que la disposición de los inmuebles estatales requiere, si es efectuada por el PODER EJECUTIVO NACIONAL, ser realizadas en el marco de un régimen de rango legal, no pudiendo ello ser dispensado por un decreto simple del PODER EJECUTIVO NACIONAL ni, menos aún, por una Decisión Administrativa.

Tiene dicho la Procuración del Tesoro de la Nación (Dictámenes Tomo 306 Página 23) en cuanto a las personas y bienes, el Decreto N.º 1382/12 le atribuye a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), supone el estricto apego de su accionar a los procedimientos allí reglados, como condicionante para la validez de sus actos.

La falta de encuadramiento de estas transferencias en el marco de alguno de los regímenes legales que autoriza la disposición de los inmuebles estatales podría implicar su nulidad, lo cual será manifestado en la acción ordinaria correspondiente.

***c. Sobre la utilización de mecanismos ajenos a la normativa vigente.***

Como se explicó en los hechos, la transferencia del Inmueble aquí analizado se vislumbró como una contraprestación a que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires absorbiera parcialmente la deuda tomada por el Estado Nacional del contrato de préstamo subsidiario al contrato de Préstamo firmado con fecha 30 de enero de 2017 entre la República Argentina y la Corporación Andina de Fomento, identificado con el número 9710/CAF-0, para la finalización parcial del proyecto "Paseo del Bajo".

Conforme será desarrollado en la acción ordinaria, la – escritura traslativa de dominio del inmueble de referencia fue realizada el 15 de noviembre de 2019, durante la vigencia del plazo previsto en el artículo 15 bis de la *Ley N° 25.917*, lo que sería una franca infracción a dicha norma, cuestión que deberá además ser verificada por el CONSEJO FEDERAL DE RESPONSABILIDAD FISCAL en los términos del artículo 3 de Decreto 149/2020.

*"Art 15 bis de la Ley 25.917: "...durante los dos (2) últimos trimestres del año de fin de mandato, no se podrán realizar incrementos del gasto corriente de carácter permanente, exceptuando: a) Los que trasciendan la gestión de Gobierno, que sean definidos en ese carácter normativamente, y deban ser atendidos de manera específica; y b) Aquellos cuya causa originante exista con anterioridad al periodo indicado y su cumplimiento sea obligatorio. Durante ese periodo, estará prohibida cualquier disposición legal o administrativa excepcional que implique la*

*donación o venta de activos fijos. A los efectos de la aplicación del presente artículo, se entenderá por incrementos del gasto corriente de carácter permanente, a aquellos gastos que se prolonguen por más de seis (6) meses y que no se encuentren fundados en situaciones de emergencia de tipo social o desastre natural.”*

Dicha transferencia contenía además una doble irregularidad:

i. Por un lado implicó la extinción de una obligación a través de la cesión de un bien inmueble, figura jurídica que no se contemplaba dentro de las competencias de esta Agencia sino hasta el dictado del Decreto 740/2019, cuya legalidad aún se discute;

ii. Por el otro, la utilización en sí del inmueble para cancelar parcialmente una deuda colisiona con lo normado por el artículo 18 bis del Decreto 1.382/2012.

Con respecto a lo referido en el punto i.-, lo que implica la posibilidad de otorgar inmuebles en pago de otras obligaciones, cabe señalar que recién el 28 de octubre de 2019, mediante el artículo 5 del decreto 740/2019 se habilitaría este mecanismo de transferencia de inmuebles con la reforma del inciso 23 del artículo 8 del decreto 1382/2013: *“Dar en pago, previa autorización pertinente conforme la normativa vigente e intervención de los organismos competentes y/o de la jurisdicción o entidad que tuviere asignado el uso del inmueble o su custodia, los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino, a fin de cancelar deudas y/o*



*afrontar compromisos de asistencia económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que haya asumido el ESTADO NACIONAL, en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. En estos casos, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 hasta el monto objeto de la dación en pago. La tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación que a tales efectos se requiera, deberá datar de no más de TRES (3) meses de anterioridad a la fecha prevista para la dación en pago.”.*

Tal como refiere en sus considerandos el Decreto 145/2020, que dio fin a dicha posibilidad **“la afectación de bienes inmuebles al pago de obligaciones, como las establecidas por dicho inciso, desnaturaliza la función asignada a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO e implica un desprendimiento de activos insustituibles que pertenecen al ESTADO NACIONAL”.**

Con respecto a lo referido en el punto ii; el Art. 18 bis del decreto 1382/2013 señala: *“Dispónese que los ingresos provenientes de la enajenación de los inmuebles objeto de la presente medida serán considerados “Recursos de Capital” y serán afectados de manera exclusiva a financiar “Gastos de Capital”. (Artículo incorporado por art. 81 de la Ley N° 27.431 B.O. 2/1/2018). Del Convenio citado se desprende que, el pago en*

cuestión, sin identificar, era un pago parcial, de una deuda no especificada, por una finalización parcial.

Cabe sobre este punto también referir a los considerandos del Decreto 145/2020 en cuanto establece que la afectación de bienes inmuebles al pago de obligaciones (como la incorporada mediante la modificación del art. 18 bis del Dec. 1382/2012, *“vulnera elementales normas en materia de competencias facultar a un ente descentralizado, a disponer por sí mismo, sin la verificación exhaustiva de su procedencia y cuantía, ni de su eventual previsión presupuestaria, la dación en pago de inmuebles a fin de cancelar deudas o afrontar compromisos de asistencia económico-financiera o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que pudiera haber asumido el ESTADO NACIONAL. Que la mecánica de la dación en pago de bienes inmuebles por parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para cancelar deudas o cumplimentar compromisos de asistencia económico-financiera con Provincias o la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES resulta manifiestamente improcedente e inconveniente para el interés público, máxime si las mismas se realizan por el monto de la tasación oficial.”*

Sobre esta última cuestión, la tasación, resulta también relevante señalar que al momento de su cesión el inmueble se encontraba afectado al área denominada UF (urbanización futura) del Código Urbanístico, la cual corresponde a *“terrenos de propiedad pública, aun no urbanizados u*

*ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a las tierras destinadas a uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.”*

Esta zonificación implica que al momento de transferencia no podían construirse en el inmueble edificaciones ni destinarse a otros usos por fuera de los actualmente existían y existen en el terreno. Dado que el suelo urbano se cotiza, esencialmente, en base a la rentabilidad de lo que se pueda realizar en él (constructividad y usos que se puedan habilitar), los terrenos poseían al momento de su traspaso por parte del Estado Nacional un valor económico infinitamente menor al que tendrán una vez aprobado el cambio de norma propuesto por el Ejecutivo de la Ciudad. En la acción de fondo, se evaluará si la tasación efectuada para el traspaso tuvo en miras el valor que el inmueble se aproxima a tener.

**d. *Sobre la inobservancia de la Ley de Responsabilidad Fiscal***

El art. 15 bis de la Ley N° 25.917 establece: *“Durante ese período-los últimos dos trimestres del año de fin de mandato-estará prohibida cualquier disposición legal o administrativa excepcional que implique la donación o venta de activos fijos”*

Como se adelantó anteriormente, el Decreto 149/2020 en su artículo 3º instruyó al MINISTERIO DE ECONOMÍA “...a solicitar al CONSEJO FEDERAL DE RESPONSABILIDAD FISCAL su intervención, en el marco de lo previsto por el artículo 31 de la Ley N° 25.917, a fin de evaluar el cumplimiento de la regla de fin de mandato establecida por el artículo 15 bis de la misma, respecto del accionar de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y de los organismos, entidades, sociedades del estado o sociedades con participación estatal mayoritaria que intervinieron en procesos que derivaron en los actos de disposición, enajenación, transferencia, cesión, desafectación, asignación en uso o dación en pago de inmuebles del ESTADO NACIONAL y solicitar, para el caso de corresponder, las sanciones pertinentes...”

En ese marco, restará al CONSEJO FEDERAL DE RESPONSABILIDAD FISCAL su intervención, a fin de evaluar el cumplimiento de la regla de fin de mandato establecida por el artículo 15 bis de la misma.

#### **VI. FUNDAMENTOS DE LA MEDIDA CAUTELAR.**

Atento lo expuesto y encontrándose relatadas las irregularidades en el trámite de transferencia del Inmueble por parte del Estado Nacional al Gobierno de la ciudad Autónoma de Buenos Aires es que procede la medida cautelar solicitada.

La medida solicitada de no innovar, es a los efectos de que se mantenga el estado de cosas actual en cuanto al Inmueble hasta tanto se dilucide la legalidad del proceso que permitió la transferencia del mismo desde el Estado Nacional a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Por ello se solicita la vigencia de la medida al menos diez días luego del plazo referido en el decreto 149/2020.**

Resulta indispensable disponer la medida atento evitar que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comprometa con terceros al Inmueble.

Por otra parte, y en subsidio, **solicitamos se disponga la medida de anotación de Litis en los términos del art. 229 del CPCCN**, a los fines de dar a publicidad la existencia del pleito indubitada a cualquier comprador.

Corresponde repasar entonces cómo concurren al presente los requisitos del artículo 16 de la Ley 26.854; esto es **a.**el riesgo inminente de sufrir perjuicios sobre el interés público, el patrimonio estatal u otros derechos de su titularidad; **b.**la verosimilitud del derecho invocado y, en su caso, de la ilegitimidad alegada y **c.**la idoneidad y necesidad en relación con el objeto de la pretensión principal.

***a. Riesgo cierto e inminente de sufrir perjuicios sobre el interés público, el patrimonio estatal u otros derechos de su titularidad.***

El riesgo cierto e inminente de sufrir perjuicios se ve palpable y cierto en cuanto a la clara intención del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires de enajenar el inmueble.

Para ello, se envió a la Legislatura el proyecto de ley 2794-J-2019 el cual explícitamente menciona en el sumario “CAMBIO DE ZONIFICACIÓN PARA EL PREDIO DENOMINADO "TRIÁNGULO SALGUERO", SITUADO EN LA AV SALGUERO ENTRE LA AU PRESIDENTE ARTURO ILLIA Y LA BAJADA AU DR. ARTURO ILLIA.-”.

El mismo es el primer paso para proceder al desapoderamiento definitivo por medio de la venta.

Más aun, se encuentra actualmente abierto el “**CONCURSO NACIONAL DE IDEAS BUENOS AIRES Y EL RIO "PARQUE SALGUERO”**” (Ver en la página web de la Sociedad Central de Arquitectos (SCA): (<http://socearq.org/2.0/concursos/>), por lo que no se puede desconocer que existe un Proyecto inmobiliario en curso sobre el inmueble de marras.

En la página 28 de las Bases y Condiciones , en “Entorno inmediato”, podemos encontrar prueba cabal no sólo de la intención de rápida venta del terreno que nos ocupa, sino también de que el mismo forma parte de una estrategia de desarrollo de un escenario altamente rentable formado por varios emprendimientos inmobiliarios sobre el borde del Río de la Plata. El Ejecutivo Municipal da por hecha la rezonificación, la venta y la construcción en el predio, aún cuando no tiene siquiera sanción definitiva por parte del Poder Legislativo.

En efecto, en la página citada, en el punto 4, bajo el título “Triángulo Salguero”, encontramos el siguiente texto: “el proyecto consistió en la rezonificación normativa de un predio UF para generar mayor mixtura de usos urbanos. Permitiendo la construcción de un edificio de usos múltiples en la intersección de la Autopista Illia y el Eje Salguero. Los usos permitidos son: comercial, cultura, ocio, recreación, educación, sanidad, transporte, alojamiento, residencial, servicios y depósitos. El proyecto tiene una altura máxima de 20 metros, y retiros obligatorios. Ocupación del suelo, 70%.”

Resulta claro que el Poder Ejecutivo Municipal presenta al inmueble, cuya transferencia está en discusión, como parte del entorno a considerar con imágenes del mismo.

Vale decir que el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), organismo creado por el Decreto – Ley 17.946/1944 para regular la práctica profesional, ha manifestado su preocupación por la cantidad e importancia de proyectos presentados en la Legislatura porteña tendientes a enajenar alrededor de 100 bienes inmuebles públicos, según se constata en los proyectos de ley, entre los que se encuentra el mencionado proyecto 2794-J-2019, entre otros.

Debe tener presente V.S. que la iniciativa tendiente a la zonificación es parte de un camino que tiene como fin la venta del Inmueble, **por lo que el peligro es real, cierto, palpable y verosímil.**

Asimismo, existe un perjuicio al interés público adicional. Tal como señala el dictamen de minoría adjunto: “...Que el artículo 4.1 “*Cesiones de Espacio Público*” del Código Urbanístico establece: (...)“*en el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional pasibles de enajenación o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.*”(...) **no cumpliéndose en el presente proyecto.**”



**b. *Idoneidad y necesidad en relación con el objeto de la pretensión principal:***

De avanzar la venta intentada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, mi poderdante quedaría absolutamente desapoderado del bien objeto de la presente medida y fuera de su alcance una posible restitución, en caso de realizarse una compra de buena fe y a título oneroso.

No puede soslayarse que el tratamiento de este tema en estos momentos, con vigencia de feria judicial resulta extraño, tal como ha sido vislumbrado por la Comisión de Planeamiento Urbano el 8/5/20, por cuanto expresamente se ha manifestado “(...) *se considera que en la presente coyuntura, signada por la pandemia del COVID-19 y en el marco de las dificultades y desafíos planteados por el aislamiento social preventivo y obligatorio, existen tareas prioritarias a las que debe abocarse esta Comisión, no resultando una prioridad la discusión y aprobación del presente proyecto*...”

La indemnización posterior a un largo litigio contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o los responsables de los sucesivos actos de disposición, no podría reparar la privación efectuada al Patrimonio del Estado Nacional.

Por otra parte, al otorgarse la presente medida, V.S. no ocasiona daño alguno al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ni sus habitantes.

***c. Verosimilitud en el derecho y legitimidad invocada.***

A los efectos de no sobreabundar y atento a que exponer sobre este presupuesto implica referirme nuevamente a la arbitrariedad en que incurre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires al intentar una venta del inmueble que le fuera adjudicado en condiciones sospechadas como irregulares y actualmente siendo revisada su legalidad por orden del Decreto 149/2020- , desarrollaremos sucintamente lo establecido por el este último y por el art 15 bis de la ley 25.917.

Por un lado, como ya hemos dicho en marras, el acto de disposición se encuentra en revisión en virtud del Decreto 149/20. El mismo dispone que se estudie y verifique la legalidad los procesos que derivaron en la disposición, cesión, enajenación, transferencia, desafectación, asignación en uso o dación en pago, de inmuebles del ESTADO NACIONAL a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES desde el 10 de diciembre de 2015 hasta el 10 de diciembre de 2019 a fin de que en caso de detectarse vicios que puedan implicar su nulidad así como eventuales hechos o actos ilícitos, se proceda a

deslindar las correspondientes responsabilidades administrativas, civiles y/o penales.

Entre los considerandos del mismo, se destaca que las razones que llevaron a su dictado implican sin duda la operación de disposición del bien inmueble en cuestión, en cuanto reza *“Que, en dicho marco, durante los últimos años ha tenido lugar una profusa actividad de desprendimiento de bienes inmuebles del ESTADO NACIONAL, en especial a favor de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, lo que implicó el desapoderamiento de **activos insustituibles** que conformaban el patrimonio nacional y le pertenecían al pueblo argentino”*.

Por otra parte, con fecha 28 de octubre de 2019, **al día siguiente de la realización de las elecciones generales**, se dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 740 por el cual se incorporó el inciso 23 al referido artículo 8° del Decreto N° 1382/12, mediante el que se facultó a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO **a dar en pago los bienes inmuebles desafectados del uso, declarados innecesarios y/o sin destino, a fin de cancelar deudas y/o afrontar compromisos de asistencia económico financiera y/o extinguir cualquier otra obligación de carácter pecuniario que hubiera asumido el ESTADO NACIONAL, en el marco de convenios, contratos, actas o acuerdos celebrados con las Provincias y/o la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.”**

**De lo manifestado surge que el acto por el cual el Estado Nacional otorgó el inmueble mencionado resulta nulo de nulidad absoluta.**

Por otro lado, y sumando otro agravio al Estado Nacional, se presenta el tema de las tasaciones del mencionado inmueble, lo cual será desarrollado en la demanda correspondiente.

Se hace reserva de ampliar los fundamentos aquí señalados, pues cabe señalar que la intervención de la Agencia en el convenio de transferencia fue de carácter instrumental, a efectos de concretar –en razón de su competencia exclusiva de disposición y administración de bienes– los términos del acuerdo llevados a cabo entre el MINISTERIO DE TRANSPORTE y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, según lo autorizado por el PODER EJECUTIVO NACIONAL y la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS.

De verificarse que la obra objeto del Convenio Marco no era, de por sí, una obra de carácter federal ni su ejecución estaba autorizada a ser solventada con fondos federales por el Poder Legislativo, toda la operatoria sería nula y, por lo tanto, estas transferencias, por carácter accesorio, seguirían la misma suerte que aquellas.

En ese mismo sentido, el informe ordenado por el Decreto 149/2020 que aún se encuentra en proceso de elaboración, dará cuenta de todas las irregularidades de esta operatoria, en la cual también se verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el Convenio Marco y la Addenda que dieran lugar a la misma.

Todas estas circunstancias deberán ser aclaradas con la intervención del MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN.

## **VII. PRUEBA DOCUMENTAL**

A fin de acreditar los extremos invocados, ofrezco la siguiente:

Anexo I - Designaciones

Anexo II - Instrucciones

Anexo III - Resolución de desafectación

Anexo IV - Croquis de ubicación

Anexo V - Modelo de Contrato de Préstamo CAF

Anexo VI Convenio Transporte GCBA AABE - CONVE-2019-102002924-APN-DGD%MTRC

Anexo VII - Convenio de Préstamo Subsidiario IF-2019-21559135-APN-DNSRYI%AABE

Anexo VIII - Escritura - IF-2019-102957098-APN-DSCYD%AABE

Anexo IX - Expediente Nº 2794-J-2019 Despacho 0004 20

#### **VIII. DERECHO**

Fundo esta petición en el art 16 de la ley 26.854 y arts. 230 y 229 del CPCCN, y la normativa citada en el presente.

#### **IX. COMPETENCIA**

V.S. es competente para entender la presente atento el artículo 6 del Convenio Marco Celebrado entre el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN, el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del 23 de noviembre de 2018.

Debe tener presente V.S. que nuestra CSJN aplica de manera constante y reiterada una doctrina de prórroga de competencia, por lo cual la conformidad del GCBA debe ser entendido como una renuncia al privilegio de litigar en la competencia originaria de la Corte Suprema de Justicia. (conf. causa CSJ 413/1999 (35-V)/CS1 "Víctor M. Contreras y Cía. S.A. c/ Catamarca, Provincia de y otros s/ cobro de pesos", resuelta el 16 de septiembre de 2014

y sus numerosas citas) citado en CSJ 274/2019 ORIGINARIO Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires de Administración de Bienes del ejecución fiscal.

X. **PETITORIO**

Por todo lo manifestado, a V.S. solicito:

- a) Me tenga por presentado, por parte en el carácter invocado, y por constituido el domicilio.
- b) Habilite la feria judicial para el tratamiento de la presente
- c) Se agregue la prueba documental.
- d) Se decrete las medidas solicitadas, librando oficio al Registro Nacional de la Propiedad Inmueble, al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con habilitación de días y horas inhábiles.

Proveer de conformidad

SERA JUSTICIA