



APLA Agencia de Planificación
2020 - Año del General Manuel Belgrano

Resolución

Número:

Referencia: EX-2020-00003187-APLA-SG#APLA

VISTO, el EX-2020-00003187-APLA-SG#APLA del Registro de esta AGENCIA DE PLANIFICACIÓN (APLA), la Ley N° 26.221, el Decreto Reglamentario N° 763 de fecha 20 de junio de 2007, el INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN suscripto entre el ESTADO NACIONAL y AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) con fecha 24 de febrero de 2010 y,

CONSIDERANDO:

Que la Concesionaria AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) a través de su Nota NO-2020-00000648-AYSA-DAJ#AYSA solicitó de esta AGENCIA DE PLANIFICACIÓN (APLA) la autorización en los términos del Capítulo VII.4 del INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN para la adquisición del edificio denominado Torre Blanca sito en la calle Tucumán 744/752, entre las calles Maipú y Esmeralda, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Que el edificio, propiedad de YACIMIENTOS PETROLÍFEROS FISCALES (YPF), ha sido alquilado parcialmente desde fines del año 2001, inicialmente por AGUAS ARGENTINAS SOCIEDAD ANÓNIMA y luego por AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA hasta la actualidad.

Que la Concesionaria informa que el objetivo de la compra es reducir y optimizar gastos operativos y de mantenimiento, ya que al disponer de un edificio corporativo propio se dejarán de abonar alrededor de U\$S 500.000.- (DOLARES AMERICANOS QUINIENTOS MIL) mensuales en concepto de alquileres y expensas.

Que el precio del inmueble acordado entre AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA y YACIMIENTOS PETROLÍFEROS FISCALES (YPF) asciende a la suma de U\$S 31.600.000 (DOLARES AMERICANOS TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS MIL).

Que la propuesta de financiación consiste en abonar U\$S 5.000.000 (DOLARES AMERICANOS CINCO MILLONES) a los TREINTA (30) días de la firma del convenio de compra y U\$S 5.000.000 (DOLARES AMERICANOS CINCO MILLONES) más a los CIENTO VEINTE (120) días.

Que el saldo equivalente a U\$S 21.6000.000 (DOLARES AMERICANOS VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL) se abonará en TREINTA Y SEIS (36) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 600.000 (DOLARES AMERICANOS SEISCIENTOS MIL) a partir del 1° de enero de 2021, debiéndose constituir una hipoteca sobre el inmueble a adquirir a fin de garantizar los montos financiados.

Que la Concesionaria encuadra la compra del inmueble en el procedimiento de Contratación Directa previsto en el artículo 4.3 inciso i) del Manual de Procedimientos de Gestión de Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios de AySA.

Que dicha norma establece la necesidad de contar como mínimo con un informe técnico de las áreas competentes, indicando las características del bien a adquirir o locar, de acuerdo con los fines a los cuales será destinado y tres tasaciones de firmas reconocidas en el mercado inmobiliario.

Que, en tal sentido, la Dirección de APOYO LOGÍSTICO de AySA ha emitido su “Informe de Uso y Destino del Edificio Tucumán” considerando conveniente su adquisición debido a la inversión ya realizada a lo largo de los años en instalación de oficinas, el espacio ocupado con el que se contará dentro del edificio luego de trasladar al personal que se encuentra en el Edificio “Córdoba Plaza”, logrando así operativamente una distribución homogénea de las Direcciones Centrales al ser ubicadas con sus dependencias en un mismo edificio.

Que de las tasaciones presentadas surge un valor promedio de alrededor de U\$S 49.000.000 (DOLARES AMERICANOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES) a razón de U\$S 2.600 (DOLARES AMERICANOS DOS MIL SEISCIENTOS) por metro cuadrado (m2), lo que significa que el precio acordado con YPF para la compra es casi un 36% (TREINTA Y SEIS PORCIENTO) inferior al promedio de mercado, y con la posibilidad de pago a plazo, que en el entendimiento de AySA resulta conveniente.

Que la Dirección de ASUNTOS JURÍDICOS de AySA encuentra cumplidos los procedimientos vigentes en la empresa en virtud del Manual de Procedimientos de Gestión de Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios, no teniendo observaciones jurídicas que formular, por lo que entiende necesario requerir la autorización del MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS para contraer crédito en atención al artículo 22 apartado 2 inciso d) del MARCO REGULATORIO y la autorización de nuestra AGENCIA DE PLANIFICACIÓN que exige el INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN para la disposición de bienes.

Que, en las condiciones informadas, la Concesionaria define como oportuna y beneficiosa la operación de adquisición del edificio Torre Blanca ubicado en la calle Tucumán 744/752 de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES.

Que en el ámbito de esta AGENCIA DE PLANIFICACIÓN se ha expedido la GERENCIA DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA considerando que, con relación al valor de mercado que surge de las cotizaciones de las tres inmobiliarias, el monto pre-acordado entre AySA e YPF resulta del orden de 36% menor, que el financiamiento (cuotas a pagar) resulta de un valor aproximado al costo de los alquileres y que en un plazo de aproximadamente SESENTA (60) meses se amortizará el valor nominal de la compra.

Que, entonces, la autorización para comprar el inmueble en cuestión es requerida por AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA en mérito a lo previsto en el Capítulo VII.4.1. “Adquisición de Bienes” del INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN en cuanto establece que es necesaria la previa autorización de esta AGENCIA DE PLANIFICACIÓN y la posterior intervención de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN para adquirir y realizar actos de disposición sobre inmuebles.

Que, sin perjuicio de que AySA no lo ha solicitado expresamente, corresponde asimismo y en esta misma instancia autorizarla a constituir la hipoteca sobre el inmueble a adquirir a los efectos de garantizar las sumas que serán financiadas, toda vez que se trata de otro acto de disposición de bienes previsto en la normativa aplicable y necesario para perfeccionar el acuerdo de compra con YPF.

Que, en efecto, se recuerda que se consideran actos de disposición de inmuebles la constitución, modificación o extinción de derechos reales, como también venta, donación, dación en pago o cualquier forma convencional que importe transferir el dominio, dar en locación y dividir propiedad horizontal, constituir o eximir de derechos de uso, usufructo y servidumbres.

Que el Capítulo VII punto 2.3 del INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN enuncia entre los bienes de uso a las oficinas administrativas y comerciales, sus instalaciones y equipamientos en tanto sean utilizados para la prestación del servicio.

Que la Concesionaria actúa como mandataria, con las más amplias facultades y con la obligación de rendir cuentas, y ese mandato para administrar y disponer de los bienes afectados al servicio es irrevocable durante la vigencia de la Concesión y, durante la vigencia del Contrato de Concesión, el ESTADO NACIONAL debe abstenerse de ejercer actos de administración y de disposición sobre los bienes afectados a la prestación de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales.

Que la gestión de administración y disposición de los bienes de uso afectados al servicio es controlada por el ENTE REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO (ERAS), a cuyo efecto éste tiene amplias facultades para examinar los bienes y la documentación legal y contable relacionada con los mismos.

Que, ello así, la Concesionaria debe informar tanto al ENTE REGULADOR como a la AGENCIA DE PLANIFICACIÓN cualquier acto de disposición que realice sobre los mismos, así como cualquier hecho que directa o indirectamente afecte su valor o su utilización para el servicio.

Que el Capítulo VII.8 del INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN establece que la Concesionaria es responsable ante el ESTADO NACIONAL y los terceros por la correcta administración y disposición de todos los bienes afectados al servicio y a las actividades complementarias que desarrolle, así como por todos los riesgos y las obligaciones contractuales y extracontractuales inherentes a su operación, administración, mantenimiento, adquisición y construcción.

Que la Concesionaria tiene capacidad para evaluar las cuestiones que hagan a la oportunidad y a la conveniencia de la operación que quiere llevar a cabo dentro de su gestión empresarial a los fines de la prestación de los servicios sanitarios, y que esta Agencia se reserva la potestad de control de la pertinencia del bien a adquirir justamente para esos fines en un procedimiento ajustado a derecho.

Que en el presente trámite se entienden reunidos los elementos necesarios para autorizar a AySA a comprar el edificio Torre Blanca sito en la calle Tucumán 744/752, entre las calles Maipú y Esmeralda, de esta CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, propiedad de la empresa YPF S.A. y constituir una hipoteca sobre el mismo a finde garantizar los montos financiados por YPF, todo ello en las condiciones informadas bajo pena de nulidad.

Que AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA debe informar tanto al ENTE REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO (ERAS) como a esta AGENCIA DE PLANIFICACIÓN (APLA) sobre el resultado de las gestiones que se autorizan mediante la presente medida, remitiendo toda la documentación respaldatoria.

Que la GERENCIA DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA no tuvo observaciones que realizar sobre la solicitud presentada por AySA.

Que la GERENCIA DE ASUNTOS LEGALES ha tomado la intervención de su competencia.

Que en virtud de todo lo expuesto y del Capítulo VII.4 del Instrumento de Vinculación suscripto entre el ESTADO NACIONAL y AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) con fecha 24 de febrero de 2010, corresponde autorizar a AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) para que proceda con la gestión para la compra del inmueble en cuestión y constituya la hipoteca necesaria a los efectos.

Que la presente medida se dicta en el marco de lo dispuesto por los artículos 23, 27 y 29 del Marco Regulatorio aprobado por Ley N° 26.221.

Por ello,

EL DIRECTORIO DE LA AGENCIA DE PLANIFICACIÓN

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase a AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) para la compra financiada del edificio Torre Blanca sito en la calle Tucumán 744/752, entre las calles Maipú y Esmeralda, de esta CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, de acuerdo con la documentación que como IF-2020-00003430-APLA-DIRECTORIO#APLA e IF-2020-00003431-APLA-DIRECTORIO#APLA forman parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°.- Autorízase a AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) para la constitución de la hipoteca sobre el inmueble a adquirir en los términos del artículo 1° de la presente Resolución con el objeto de garantizar los montos financiados.

ARTÍCULO 3°.-Remítanse las actuaciones a la SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y POLÍTICA HÍDRICA del MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE LA NACIÓN en su carácter de AUTORIDAD DE APLICACIÓN, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VII 4.1 del Instrumento de Vinculación suscripto entre el ESTADO NACIONAL y AGUA y SANEAMIENTOS ARGENTINOS SOCIEDAD ANÓNIMA (AySA) con fecha 24 de febrero de 2010.

ARTÍCULO 4°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

