SUBASTA PÚBLICA Nº 50 / 17

CIRCULAR MODIFICATORIA Nº 2

Objeto: LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, por cuenta y orden de PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SOCIEDAD ANÓNIMA y a través del BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, convoca a la siguiente SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta de los siguientes lotes: GC 2.4 sito en calle Godoy Cruz S/Nº esq. Nicaragua, GC 3.3 sito en la proyección de la calle Soler entre calle Godoy Cruz y Zona de vías del F.G.S.M y GC 3.5, sito en calle Godoy Cruz S/Nº esq. proyección calle Soler, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificados catastralmente como: CIRCUNSCRIPCIÓN 18, SECCIÓN 19, MANZANA 97 (parte), CIE: 0200011341.

Modificación al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

Se llevan a vuestro conocimiento las siguientes modificaciones a los Artículos 1º, 9º y 20 y Anexo I Ficha Identificadora del Inmueble, los cuales quedaran redactados conforme se detalla a continuación:

ARTÍCULO 1º: OBJETO

LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, por cuenta y orden de PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SOCIEDAD ANÓNIMA y a través del BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, convoca a la siguiente SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta de los siguientes lotes: GC 2.4 sito en calle Godoy Cruz S/Nº esq. Nicaragua, identificado catastralmente como CIRCUNSCRIPCIÓN 18, SECCIÓN 19, MANZANA 97D, PARCELA 4, CIE: 0200011341 (PARTE), GC 3.3 sito en la proyección de la calle Soler entre calle Godoy Cruz y Zona de vías del F.G.S.M, identificado catastralmente como CIRCUNSCRIPCIÓN 18, SECCIÓN 19, MANZANA 97A PARCELA 11, CIE: 0200011341 (PARTE) y GC 3.5, sito en calle Godoy Cruz S/Nº esq. proyección calle Soler, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado catastralmente como CIRCUNSCRIPCIÓN 18, SECCIÓN 19, MANZANA 97ª, PARCELA 10, CIE: 0200011341 (PARTE).

ARTÍCULO 9º: PRECIO BASE DE SUBASTA.

Se establece como precio base para la subasta de los lotes, la suma de:

IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES	NOMENCLATURA CATASTRAL	SUPERFICIE	VALOR BASE DE SUBASTA EN DOLARES ESTADOUNIDENSES
GC 2.4	CIRC. 18 – S 19 – MZ. 97D – PC. 4 – CIE: 0200011341 (PARTE)	813,68 M2	U$S 4.000.000 (DOLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES)
GC 3.3	CIRC. 18 – S 19 – MZ. 97A	707,57 M2	U$S 4.500.000 (DOLARES

	– PC. 11 – CIE: 0200011341 (PARTE)		ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL)
GC 3.5	CIRC. 18 – S 19 – MZ. 97A – PC. 10 – CIE: 0200011341 (PARTE)	727,23 M2	U$S 4.300.000 (DOLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MILLONES TRECIENTOS MIL)

ARTICULO 20: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO – ENTREGA DE LA POSESIÓN.

La escritura traslativa de dominio sobre los Inmuebles será otorgada por ante la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN, o la escribanía que la misma designe, dentro de los NOVENTA (90) días hábiles siguientes a la fecha de pago de la totalidad del precio de venta.

En caso de hallarse el Inmueble sujeto a restricciones que surjan del respectivo plano de mensura y/o del título de propiedad, las mismas se harán constar en la respectiva escritura traslativa de dominio.

Todos los gastos, honorarios, tributos y tasas que se originen por dicho acto serán a cargo exclusivo del adquirente, siendo el pago de los mismos, condición de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y consecuente otorgamiento de la posesión sobre el Inmueble. En todos los casos se dará cumplimiento a lo dispuesto por la ley Nº 21.890 modificada por ley Nº 23.868.
Previo a la firma de la escritura traslativa de dominio, quien resulte adjudicatario podrá solicitar a PFBASA la entrega de la tenencia del inmueble a título de comodato. En dicho supuesto, PFBASA no tendrá obligación alguna de acceder a dicha solicitud y será a su exclusiva opción acceder a la entrega de dicha tenencia cuando así lo aconsejaren razones de oportunidad, mérito o conveniencia.

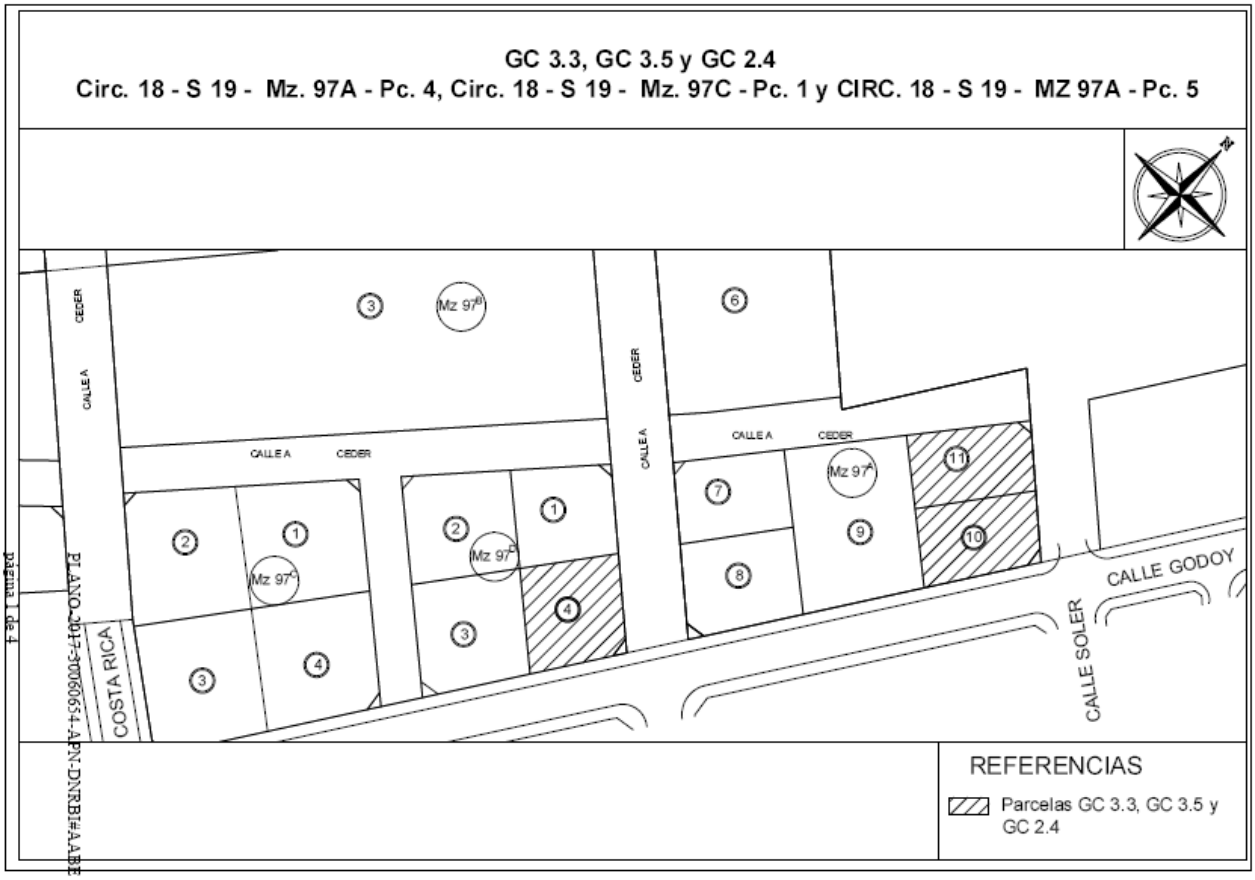
ANEXO I
FICHA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

[redacted]

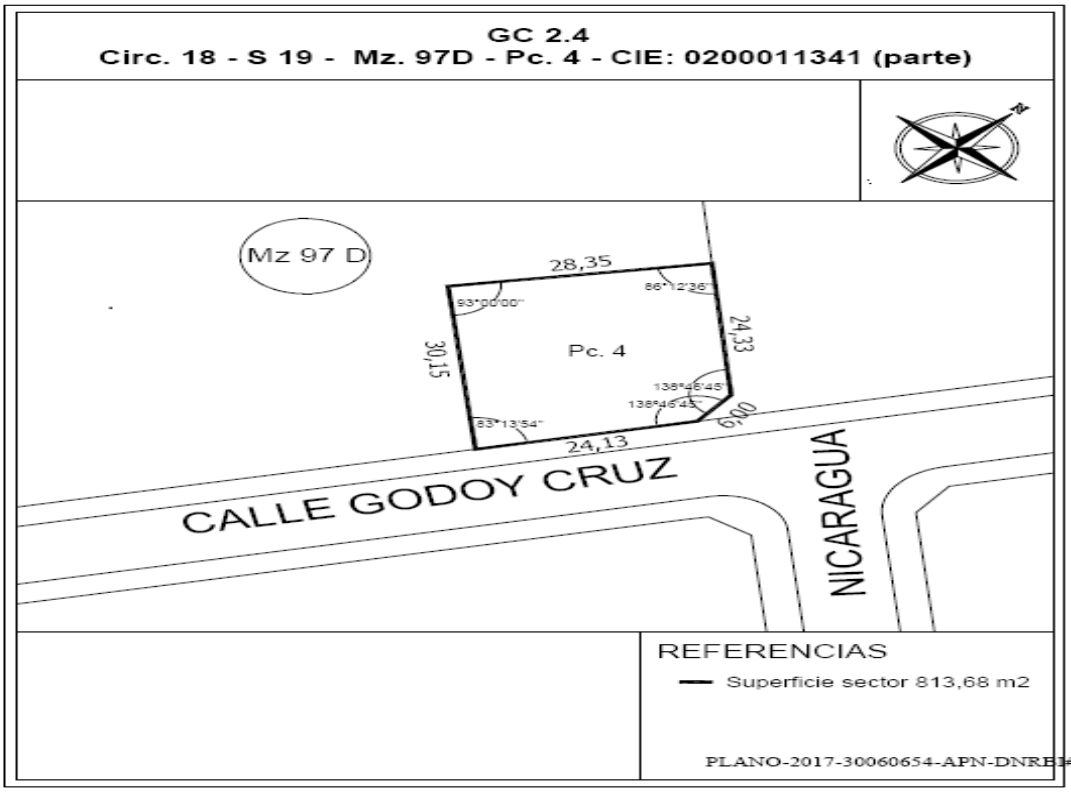
Av. Juan B. Justo
SECTOR 1
SECTOR 2
SECTOR 3
Av. Nicetto Vega
J.A Cabrera
Gorriti
Honduras
Vías del FFCC San Martín
SECTOR 4
Soler

SECTOR 4

Vías del FFCC San Martín
C
F
B
A
E
D
Honduras
Soler

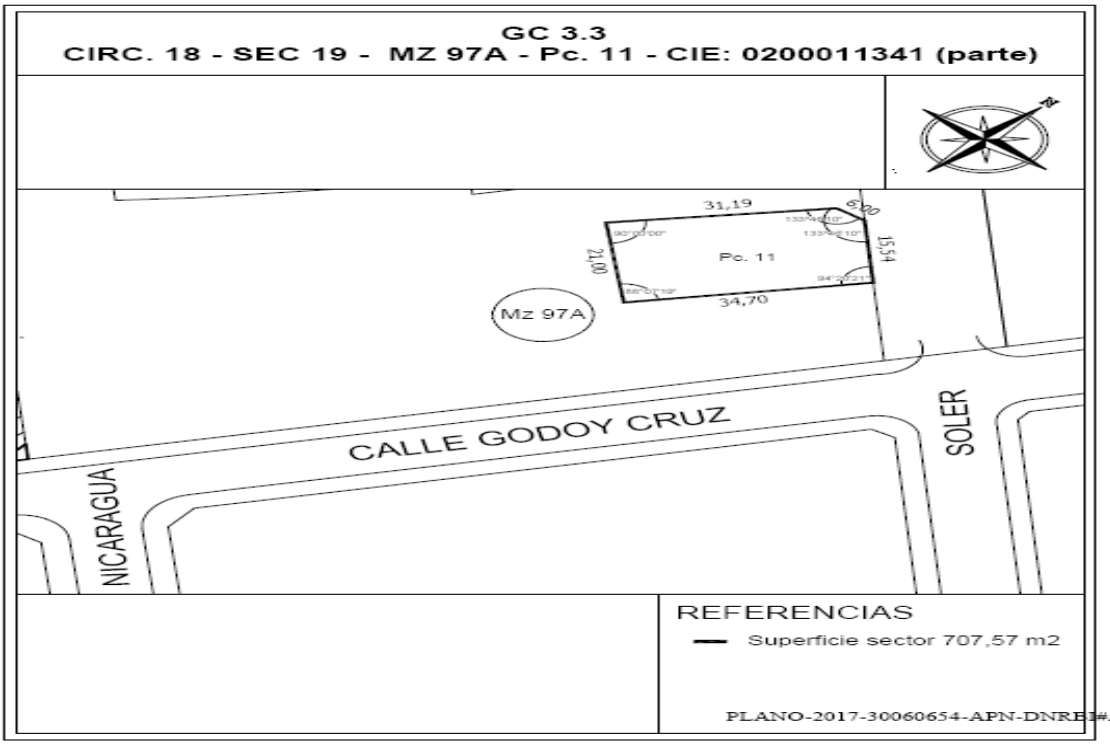

GC 3.3, GC 3.5 y GC 2.4
Circ. 18 - S 19 - Mz. 97A - Pc. 4, Circ. 18 - S 19 - Mz. 97C - Pc. 1 y CIRC. 18 - S 19 - MZ 97A - Pc. 5
CEDER
CALLE A
Mz 97B
Mz 97C
Mz 97A
COSTA RICA
CALLE GODOY
CALLE SOLER
REFERENCIAS
Parcelas GC 3.3, GC 3.5 y GC 2.4

GC 2.4

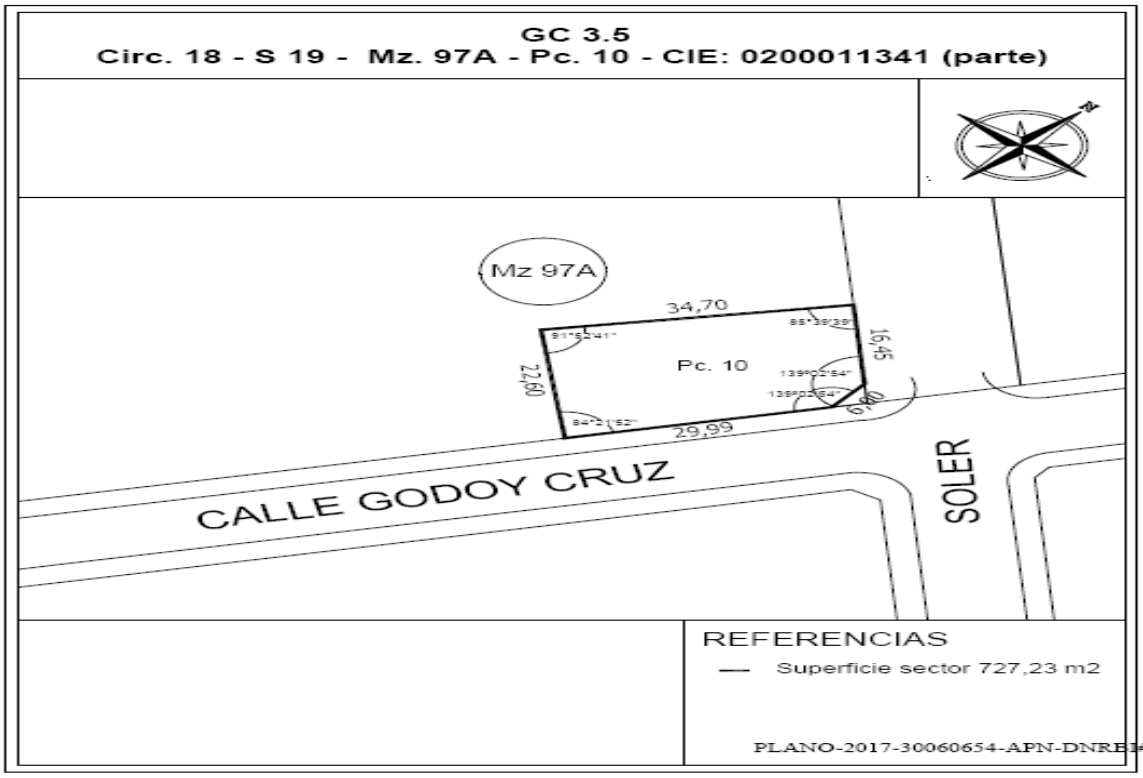


página 4 de 4

GC 3.3


GC 3.3
CIRC. 18 - SEC 19 - MZ 97A - Pc. 11 - CIE: 0200011341 (parte)
31,19
15,54
21,00
34,70
Pc. 11
Mz 97A
CALLE GODOY CRUZ
NICARAGUA
SOLER
REFERENCIAS
Superficie sector 707,57 m2
PLANO-2017-30060654-APN-DNREI#AABE

GC 3.5



Ubicación: AV. JUAN B JUSTO, GODOY CRUZ, AV. CORONEL NICETO VEGA y SOLER de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES;

Nomenclatura Catastral:

IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES	NOMENCLATURA CATASTRAL
GC 2.4	Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 97D – Parcela 4 – CIE: 0200011341 (PARTE)
GC 3.3	Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 97A – Parcela 11 – CIE: 0200011341 (PARTE)
GC 3.5	Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 97A – Parcela 10 – CIE: 0200011341 (PARTE)

Situación Dominial: Le corresponde a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. por Escritura N° 123 de transferencia como aporte de capital pasada ante Escribano General de la Nación Natalio P. Etchegaray con fecha 30/12/2014;

Estado de Ocupación: Los lotes objeto de la presente subasta se encuentran:

- GC 2.4 – Parcialmente Ocupado: Según Informe de Ocupación efectuado por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., parte del lote se encontraba ocupado por Renault Argentina S.A.; actualmente, se efectúan las negociaciones para Desocuparlo. Oportunamente esta Agencia dará publicidad al Convenio de Desocupación a suscribir;
- GC 3.3 – Parcialmente Ocupado hasta el 15 de Diciembre de 2017: Según Informe

de Ocupación efectuado por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., parte del lote se encontraba ocupado por Palermo Futbol; actualmente, en razón del Convenio de Desocupación - IF-2017-25159484-APN-DGP#AABE - que se acompaña, se desocupara el 15 de Diciembre de 2017.

- GC 3.5 – Desocupado.

Medidas:

IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES	SUPERFICIE
GC 2.4	813,68 M2
GC 3.3	707,57 M2
GC 3.5	727,23 M2

Descripción del Entorno: Los lotes se ubican en la Comuna 14, en el barrio de Palermo, el sector posee un gran valor inmobiliario dado su ubicación geográfica y su cercanía a Avenidas de gran importancia como Libertador, Santa Fe y Juan B Justo. Por otro lado es una zona de alto tránsito, tanto vehicular como peatonal, teniendo una particular influencia el Ministerio de Ciencia y Tecnología, cuyo polo central se localiza en la cercanía.

Zonificación: Se remite a la Ley 4477/17.

CONVENIO DE DESOCUPACIÓN

Entre PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A., C.U.I.T. número30-71487054-4 , Inscripta en la Inspección General de Justicia (IGJ) en fecha 1/04/2015 al Nro. 5091 Libro 73 de Sociedades por Acciones, con domicilio en la calle Tucumán número 500 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Ramon Maria Lanús, DNI 27.308.540, en su carácter de Presidente de la misma, en adelante el "PFBASA" por una parte y por la otra PALERMO FUTBOL S.A., CUIT 30-71138982-9 con domicilio en Pico 1952, tercer piso, departamento C de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Alejandro Campos Rocha, DNI 17.730.136 en su carácter de presidente de la misma, en adelante el "OCUPANTE", y en conjunto "LAS PARTES", acuerdan suscribir el presente "CONVENIO DE DESOCUPACIÓN" sujeto a las siguientes consideraciones, cláusulas y condiciones:

CONSIDERANDO:

Que conforme el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nro. 1723/2012 en el marco de las políticas impartidas para el uso racional y buen aprovechamiento de los bienes del Estado como parte de la estrategia de crecimiento y desarrollo económico con inclusión social, se consideró que ciertos bienes inmuebles se encuentran subutilizados en las diferentes jurisdicciones dependientes del Estado Nacional, resultando menester la optimización del uso de los mismos.

Que en dicho marco, el referido Decreto dispuso desafectar los inmuebles mencionados en el Anexo que forma parte del mismo del destino al que estaban afectados a través de su titularidad por parte de la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), para destinarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios, a través de PFBASA, una sociedad anónima que fuera constituida por Escritura Publica Nro. 122 de Fecha 30 de Diciembre de 2014, inscripta en la Inspección General de Justicia (IGJ) en fecha 1/04/2015 al Nro. 5091 Libro 73 de Sociedades por Acciones.

Que la titularidad de las acciones que representan su capital es la siguiente: 90 % de su

paquete accionario por la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) en su carácter de Administradora Legal del FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO y el restante 10 % del paquete accionario pertenece al MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS, a través de la SECRETARÍA DE POLÍTICA ECONÓMICA Y PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO. Sin perjuicio de la titularidad de acciones antes referida, el 4 de julio de 2017 el Poder Ejecutivo de la Nación dictó el decreto 479/2017 mediante el cual instruyó al Ministerio de Hacienda (continuador del anterior Ministerio de Economía y Finanzas Públicas) a que transfiera las acciones de las que era titular en PFBASA.

Que en cumplimiento de lo establecido por el Decreto 1723/2017, la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (AABE) transfirió a favor de PFBASA los inmuebles ubicados en las playas ferroviarias Caballito, Palermo y Liniers en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre los cuales se encuentra el inmueble parcialmente ocupado por el OCUPANTE.

Que los inmuebles transferidos a PFBASA están destinados al proyecto integral de urbanización (MASTERPLAN), a desarrollarse por parte de la sociedad en los plazos de implementación de la misma, mediante su refuncionalización y puesta en valor a través de los correspondientes desarrollos inmobiliarios, lo que resulta de interés público.

Que el OCUPANTE conoce y acepta el fin público que tiene el inmueble que actualmente ocupa y acepta la finalidad social que implica llevar adelante el Masterplan.

Que la tenencia del inmueble ubicado en la calle Honduras y vías del Ferrocarril San Martin identificado Nº 3575571-4032/A 0010/E, 4032/B, 4032/D, 4032/F, 4032/H, 4032/C, 4032/G de esta ciudad le fue otorgada oportunamente en base a un Permiso Precario de Uso otorgado por la ADIF S.E. que fuera revocado mediante la Resolución AABE Nº 171 de fecha 19 de diciembre de 2014, antes de su transferencia a PFBASA.-

Que oportunamente PFBASA solicitó el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública en virtud de lo dispuesto por la Ley Nº 17.091, causa que tramita por ante el Juzgado en lo

Contencioso Administrativo Federal N° 4 (Expte. 10230/2016).

Que el presente instrumento se suscribe, sin reconocer hechos ni derechos, a fin de acordar una desocupación ordenada del Ocupante de los predios propiedad de PFBASA, con el objeto de cumplir con el objeto social y lo dispuesto por el Dec. 1723/2012 reconociendo el efecto que dicho desalojo tiene en el OCUPANTE y los efectos sobre las relaciones laborales preexistentes y comerciales contraídas por el OCUPANTE, se otorga un plazo prudencial para la resolución de los mismos.

Por lo expuesto, las partes ACUERDAN:

PRIMERO. El OCUPANTE manifiesta que actualmente se encuentra ocupando el inmueble ubicado en la calle Honduras y vías del Ferrocarril San Martin identificado N° 3575571-4032/A 0010/E, 4032/B, 4032/D, 4032/F, 4032/H, 4032/C, 4032/G de esta ciudad en adelante el INMUEBLE, propiedad de PFBASA.

SEGUNDO. A fin de preservar el estado del INMUEBLE y en búsqueda de efectuar una desocupación ordenada, el OCUPANTE se compromete y obliga a restituir el inmueble el mismo a PFBASA el día 15 de diciembre de 2017, totalmente desocupado y libre de enseres o personas, en buen estado de aseo y conservación. A esos efectos, LAS PARTES se constituirán en el inmueble el día indicado a las 12 horas con el objeto de proceder a la entrega de llaves, constatar el estado del mismo y su entera y completa desocupación, labrándose un acta que será suscripta con los intervinientes que se hicieran presentes.

TERCERO. El OCUPANTE podrá continuar desarrollando la actividad comercial que actualmente realiza hasta dicha fecha. El OCUPANTE no podrá arrendar ni ceder sus derechos bajo el presente bajo ningún concepto.

CUARTO. LAS PARTES declaran que nada tiene que reclamarse respecto de la ocupación o cualquier otro vínculo con el INMUEBLE, renunciando en este acto a todo derecho, acción, reclamo o recurso que pudiere corresponderle, en tanto se respeten íntegramente los términos del presente.

QUINTO. Las PARTES acuerdan que el plazo establecido en la cláusula segunda es improrrogable y definitivo. Vencido el plazo indicado sin que el OCUPANTE

restituyera el INMUEBLE se producirá la mora de pleno derecho, pudiendo el propietario solicitar el lanzamiento judicial del ocupante mediante la presentación del presente convenio. En tal supuesto, el ocupante será responsable por los daños y perjuicios que causare y abonará al PROPIETARIO una multa equivalente a diez veces el canon diario proporcional que surja de la tasación del valor locativo del inmueble efectuada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación con fecha 15 de mayo de 2015 (es decir, $ 97.000 más IVA asumiendo un mes de 30 días), por cada día de mora y hasta la efectiva restitución del inmueble, , todo ello sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Las partes pactan la vía ejecutiva para obtener el cobro tanto de compensaciones de uso adeudados como los importes delas multas derivados de la mora en la restitución del inmueble.

SEXTO. **HOMOLOGACIÓN:** Cualquiera de las partes podrá solicitar la homologación judicial del presente convenio en los autos "PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. C/Palermo Futbol SA S/ LANZAMIENTO LEY 17.091". en trámite ante el Juzgado Nacional de 1ra Instancia en lo Contencioso Administrativo Federal N° 4 de CABA. El PROPIETARIO podrá requerir el lanzamiento anticipado, para ser diligenciado en la fecha pactada de la desocupación. Todos los gastos y honorarios que genere el presente convenio de desocupación, incluso los relativos a su homologación judicial serán a cargo exclusivo del OCUPANTE.

SÉPTIMO. Las PARTES constituyen domicilios especiales en los indicados precedentemente donde se reputarán como válidas todas las notificaciones y diligencias judiciales o extrajudiciales que se practiquen.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 18 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete. Se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

RAMÓN MARÍA LANÚS
PRESIDENTE
PLAYAS FERROVIARIAS
DE BS. AS. S.A.

FIRMA/S CERTIFICADA/S EN EL SELLO NOTARIAL N° FOS 2934496

CRISTIAN CORREA
5183
ESCRIBANO PÚBLICO

ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 404

ANEXO F 002934496

Buenos Aires, 24 de AGOSTO de 2017. En mi carácter de escribano ADSCRIPTO del Registro Notarial 222 de esta Ciudad,

CERTIFICO: Que la/s FIRMA que obra/n en el documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se formaliza simultáneamente por ACTA número 020 del LIBRO número 51, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican: **Ramón María LANÚS**, titular del Documento Nacional de Identidad 27.308.540 y **Guillermo Alejandro CAMPOS ROCHA** titular del Documento Nacional de Identidad 17.730.136; el primero de mi conocimiento personal y al segundo lo identifico conforme al inciso A del artículo 306 del Código Civil y Comercial de la Nación mediante la exhibición del documento idóneo antes citado que en copia autenticada por mi conservaré en mis Registros.- El *primer requirente* actúa como Presidente de "**PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**" (CUIT 30-71487054-4) según lo acredita con el Acta de Asamblea celebrada el 13 de marzo de 2017, pasada al folio 8 y siguientes del Libro de Actas de Asambleas N° 1, rubricado por la Inspección General de Justicia en fecha 14 de Abril de 2015 bajo el número 19739-15.- Estatuto inscripto ante la Inspección General de Justicia en fecha 1 de Abril de 2015 bajo el número 5091 del Libro 73 Tomo de Sociedades por Acciones.- El *segundo requirente* actúa como Presidente de "**PALERMO FUTBOL S.A.**" (CUIT 30-71138982-9) según lo acredita con el Acta de Asamblea celebrada el 28 de Abril de 2015, pasada al folio 6 y 7 del Libro de Actas de Asambleas N° 1, rubricado por la Inspección General de Justicia en fecha 6 de Enero de 2011 bajo el número 1114-11.- Estatuto inscripto ante la Inspección General de Justicia en fecha 12 de Mayo de 2010 bajo el número 8383 del Libro 49 Tomo de Sociedades por Acciones.- De toda la documentación citada que en original tengo a la vista surge que *los firmantes tienen facultades suficientes para el acto.*- DOY FE.- SE DEJA CONSTANCIA que el instrumento cuya firma se certifica ha sido redactado por los firmantes, debidamente asesorado por sus letrados, por lo que toman a su

F 002934496

cargo la eficacia del documento privado, las cuestiones impositivas con las que se relaciona y las declaraciones de contenido económico realizadas en el mismo.- **Esta certificación notarial de firma** no juzga sobre el **contenido** y **eficacia del documento.-** El instrumento cuya firma se certifica presenta fecha de creación diferente al de su certificación y se utiliza foja F 013920430 y anexo F 002934496.- CONSTE.

IF-2017-25159484-APN-DGP#AABE

página 6 de 6

República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2017 - Año de las Energías Renovables

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2017-30672393-APN-DCYC#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 30 de Noviembre de 2017

Referencia: Circular Modificatoria Nº 2 Subasta Pública Nº 50/17

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2017.11.30 15:09:13 -03'00'

Maria Paz Chialvo
Directora
Dirección de Compras y Contrataciones
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2017.11.30 15:09:13 -03'00'