



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
Procuración General
2014. Año de las Letras Argentinas

Dictamen jurídico

ACTUACIÓN N° 0073-00055991/2014

SEÑOR GERENTE

GERENCIA DE ASUNTOS LEGALES

SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E.

Vienen los presentes actuados a esta Procuración General, a los efectos de que se emita opinión jurídica con relación al contrato de alquiler suscripto entre SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. y el FIDEICOMISO LOMA XXI, respecto del inmueble ubicado entre las calles Magaldi, Orma y Luna, para la "Guarda y Adecuación del Material Rodante a incorporarse en la Red de SUBTES", por la suma mensual de USD 115.500 + IVA.

I. ANTECEDENTES

De fojas N° 1 a fojas N° 6, la Gerencia de Gestión de Material Rodante de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. informa sobre la necesidad de materializar el alquiler de un inmueble de similares proporciones y condiciones al de la referencia.

A fojas N° 9, la firma MKS PROPIEDADES tasa por un inmueble de similares condiciones al mencionado por la suma de USD 8 por M2.

De fojas N° 13 a fojas N° 15, la firma BRUNI PROPIEDADES tasa por un inmueble de similares condiciones al mencionado por la suma de USD 8,5 por M2.

De fojas N° 17 a fojas N° 23, la firma GIMÉNEZ INMUEBLES tasa por el inmueble de la referencia por la suma de USD 9 por M2.

En tal sentido, aclaremos que el inmueble ofrecido por la

IF-2014-15429064- -PG

firma GIMÉNEZ INMUEBLES corresponde en propiedad al FIDEICOMISO LOMA XXI.

De fojas N° 24 a fojas N° 25, la Gerencia de Planeamiento de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. explica las razones por las que considera conveniente celebrar el presente contrato respecto del inmueble cotizado por la firma GIMÉNEZ INMUEBLES.

De fojas N° 26 a fojas N° 60, se acredita las consultas y solicitudes de cotizaciones relativas al presente contrato requeridas por SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E.

De fojas N° 101 a fojas N° 104, la Gerencia de Operaciones del BANCO CIUDAD DE BUENOS AIRES da cuenta del valor locativo del inmueble ofrecido por la firma GIMÉNEZ INMUEBLES, que considera por otra parte pertinente y de buenas condiciones de seguridad.

De fojas N° 135 a fojas N° 139, la Gerencia de Asuntos Legales de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. presta conformidad a lo dicho por la Gerencia de Planeamiento de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E.

De fojas N° 142 a fojas N° 145, luce la Resolución N° 2124/2014, por medio de la cual el Directorio de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. decide aprobar la locación del inmueble ofrecido por la firma GIMÉNEZ INMUEBLES, y llevar adelante por ende las actuaciones tendientes a concretar el contrato de alquiler de la referencia.

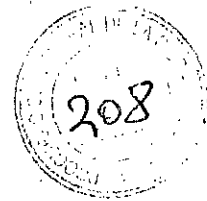
De fojas N° 146 a fojas N° 184, luce el Contrato de Alquiler de Inmueble suscripto entre SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. y FIDEICOMISO LOMA XXI, con fecha 21 de agosto del 2014, cuyas firmas se certificaran notarialmente.

De fojas N° 185 a fojas N° 187, luce la Escritura N° 154, de fecha 5 de septiembre del 2014, pasada por ante la Escribana Michela Ponisio, adscripta del Registro Notarial N° 599 de esta Ciudad, la cual da cuenta del traspaso del inmueble de propiedad de FIDEICOMISO LOMA XXI a SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E.

A fojas N° 188, luce el Convenio de Pago suscripto entre SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. y GIMÉNEZ INMUEBLES, valorizado por la suma de USD 173.250.

De fojas N° 205 a fojas N° 206, se remiten los presentes actuados a estudio.

IF-2014-15429064- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

En ese estado del trámite es llamada a intervenir esta
Procuración General.

II. NORMATIVA APLICABLE

Resultan de aplicación al caso, la Ley 4472 y su modificatoria Ley 4790 de "Regulación y Reestructuración del Sistema de SUBTES", al igual que el Estatuto, el Reglamento de Contrataciones y el Régimen de Contrataciones y Determinación de Montos de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E.

1) NORMATIVA GENERAL VINCULADA A LA
COMPETENCIA

A) LEY 4472 DE REGULACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN
DEL SISTEMA DE SUBTES

Mediante esta Ley, de regulación y reestructuración del Sistema de Transporte Ferroviario de Pasajeros de Superficie y Subterráneo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (SUBTE), se asumió por parte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el servicio público del SUBTE (arts. 1º y 2º de la citada Ley), disponiendo, asimismo, que el Poder Ejecutivo o quien éste designe debía convocar a METROVÍAS S.A. y/o su controlante con el fin de contratar en forma directa la operación transitoria del servicio SUBTE, por un plazo inicial máximo de dos (2) años, prorrogable sin que la duración total del acuerdo pueda exceder la vigencia del período de emergencia previsto en el art. 6º (art. 9º).

A través de sus arts. 4º y 5º se designó a SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. como autoridad de aplicación de la Ley, estableciendo que esa empresa tendrá a su cargo el desarrollo de todo y la administración del sistema de infraestructura del SUBTE, su mantenimiento y la gestión de los sistemas de control de la operación del servicio.

Por la misma Ley, se declaró en emergencia el servicio por el término de dos (2) años, facultando al Poder Ejecutivo a prorrogarla por el nuevo término de un (1) año (art. 6º).

En su art. 13, se enuncian las facultades de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. durante la emergencia, previendo, en los

IF-2014-15429064- -PG

incisos 6) y 7), las siguientes:

"6. Establecer y llevar adelante un programa de inversiones para la mejora de la seguridad operativa y del servicio, que incluya el mejoramiento, la conservación y la renovación del material rodante, de las vías y de la infraestructura en general.

7. Contratar bienes, obras, servicios y los suministros más urgentes, conforme el procedimiento dispuesto en el Reglamento de Compras de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E."

Por su parte, el art. 15 enuncia entre los principios generales y objetivos para la política a aplicar en materia del servicio de SUBTE, el de establecer un Programa de inversiones necesarias para la renovación, mejoramiento y para un correcto mantenimiento y conservación de la infraestructura, de las vías y del material rodante en las redes existentes (ver inciso 7).

B) LEY 4790 DE REGULACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DEL SUBTE - MODIFICACIÓN

Por cuyo art. 1° se modifica el art. 6° de la Ley antes mencionada, y se declara la emergencia antes dicha por el término de cuatro (4) años, y se faculta al Poder Ejecutivo de la Ciudad a prorrogar dicha emergencia por un nuevo plazo de un (1) año.

C) ESTATUTO DE SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES

S.E.

Artículo 5°:

"La Sociedad tendrá por objeto la prestación de servicios públicos de transporte de pasajeros en la Ciudad de Buenos Aires, y, por prolongación de sus itinerarios y recorridos, en territorio provincial.

Asimismo, tendrá a su cargo los servicios y actividades accesorias, industriales y comerciales, necesarias y complementarias de su objeto principal".

Artículo 6°:

"Para cumplir su objeto, la Sociedad podrá:

IF-2014-15429064- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

- a) Adquirir por compra o cualquier otro título, bienes inmuebles, muebles o semovientes y toda clase de derechos; venderlos, permutarlos, cederlos y disponer de ellos, darlos en garantía y/o gravarlos, inclusive con prendas, hipotecas o cualquier otro derecho real, y constituir sobre ellos servidumbres.
- b) Celebrar toda clase de contratos y contraer obligaciones, aceptar consignaciones, comisiones y/o mandatos y otorgarlos.
- c) Contraer préstamos, empréstitos y otras obligaciones con bancos oficiales y particulares, organismos de crédito internacionales o de cualquier naturaleza, sociedades o personas jurídicas o de existencia visible, del país y del exterior.
- d) Emitir, en el país o en el extranjero, previa resolución de la Asamblea, debentures y otros títulos de deuda en cualquier moneda, con garantía real o sin ella, especial o flotante.
- e) Realizar toda clase de actos jurídicos y operaciones, cualquiera sea su carácter legal, incluso financieros, que hagan al objeto de la Sociedad, o estén relacionados con la misma, dado que el presente artículo es enunciativo y no taxativo".

Artículo 13:

Establece que SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. tendrá amplias facultades para organizar, dirigir y administrar la Sociedad, contemplando en el inciso "c" la facultad de:

"Adquirir, comprar, vender, ceder, permutar y dar o tomar en comodato toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos, inclusive marcas y patentes de invención; constituir hipotecas, servidumbres, prendas o cualquier otro derecho real y, en general, realizar todos los demás actos y celebrar dentro o fuera del país los contratos que sean atinentes al objeto de la Sociedad".

Y el inciso "r" prescribe que "el Directorio tiene todas las facultades necesarias para administrar y disponer de los bienes de la Sociedad y celebrar todos los actos que hagan al objeto social".

2. NORMATIVA DE TRÁMITE DE CONTRATACIÓN

A) RÉGIMEN DE CONTRATACIONES Y DETERMINACIÓN

DE MONTOS

IF-2014-15429064- -PG

"ARTÍCULO PRIMERO: La SOCIEDAD efectuará todas sus compras, ventas y demás contrataciones de obras, bienes y/o servicios, conforme los principios básicos de publicidad y competencia de precios, de acuerdo con las normas del presente Régimen y, suplementariamente por las demás normas legales del derecho privado vigente, el código civil, el código de comercio, no siendo de aplicación las disposiciones del derecho administrativo y las normas de las leyes de contabilidad, conforme el art. 6 de la Ley de Sociedades del Estado 20.705, y con arreglo a uno de los siguientes procedimientos:

d) CONTRATACIÓN DIRECTA: Se efectuará en las contrataciones que encuadren en los siguientes casos:

URGENCIA

"7) Cuando exista razón de probada y fundada urgencia, emergencia o de carácter imprevisible, que no permita esperar realizar un proceso de licitación. En todos estos supuestos deberán fundarse las razones a través de informes técnicos, legales y/o económicos, que deberán sustentar debidamente la decisión del Directorio"

B) REGLAMENTO DE CONTRATACIONES

URGENCIA

"Artículo 8°. Las razones que permitan encuadrar las contrataciones directas en el inciso c), apartados 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, 9°, 10) y 11) del artículo 1° del Régimen de Contrataciones, serán fundamentalmente ponderadas por la autoridad que los invoque".

DISPOSICIÓN ESPECIAL

Por razones de necesidad o para salvaguardar un real interés de la Sociedad, el Directorio, en casos debidamente fundados, podrá apartarse de las disposiciones del presente reglamento.

III. ANÁLISIS

1) CUESTIÓN PRELIMINAR

IF-2014-15429064- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Se deja constancia que la presente opinión habrá de limitarse al aspecto jurídico de la consulta efectuada, quedando fuera de su ámbito toda cuestión técnica o referida al importe al que asciende la presente contratación, su oportunidad o conveniencia, por no resultar ello competencia de esta Procuración General, salvo cuestiones de sana razonabilidad que no tengo observaciones que realizar al respecto.

2) PROCEDENCIA DE CONTRATAR EN FORMA DIRECTA
POR URGENCIA

De fojas N° 24 a fojas N° 25, la Gerencia de Planeamiento de SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. informa que:

1. La Gerencia de Planeamiento dio inicio a la búsqueda de galpones desde el 30 de abril del año en curso, visitando, en compañía de la Gerencia de Gestión de Material Rodante, diferentes propiedades.

2. Como resultado de esta búsqueda, la Gerencia de Gestión de Material Rodante seleccionó la propiedad de Agustín Magaldi al 2169, debido a que cumplía con las características necesarias (superficie, altura, piso, ubicación, seguridad, etc.) y mediante estos actuados solicita a la Gerencia de Planeamiento el alquiler de una superficie aproximada de 7000 m2 del galpón mencionado más arriba, a fin de contar con el espacio suficiente para la guarda y realización de las adecuaciones locales de la flota CAF serie 6000, de la cual los primeros 30 coches arribaron al Puerto de Zárate el 22 de julio del 2014.

3. Los 30 coches mencionados se corresponden con el primer lote que llegó a puerto pues la flota adquirida al Metro de Madrid consta de 78 coches y 13 remolques, Material Rodante que prestará servicio en la Línea B.

4. Adicionalmente se prevé alquilar otros 7000 m2 para la recepción (guarda y adecuación) de diferentes flotas (Línea A, C y H) que arribarán a la Ciudad de Buenos Aires y Material Rodante que será radiado de la Línea B. Estos 7000 m2 adicionales se requieren en principio a partir del mes de marzo del 2015 a confirmación de la Gerencia de Gestión de Material Rodante.

5. Se adjuntan los informes sobre evaluación locativa solicitada por SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. para establecer comparación de precios de mercado, en relación con la oferta recibida por la empresa GIMÉNEZ INMUEBLES.

6. En efecto, los precios presentados por las empresas MKS PROPIEDADES y BRUNI PROPIEDADES, coinciden con un caso y sobrepasa en otro.

IF-2014-15429064- -PG

Por lo tanto Gerencia de Planeamiento sugiere realizar la operación con la empresa GIMÉNEZ INMUEBLES para el alquiler del galpón.

7. Luego de varias negociaciones, se presentó una carta de intención de alquiler pasado el 8 de agosto del 2014 y la cual prevé las condiciones básicas para el contrato de alquiler. Finalmente, se consensuó un precio de 8,25 por M2 + IVA.

Asimismo, de fojas N° 101 a fojas N° 104, la Gerencia de Operaciones del BANCO CIUDAD DE BUENOS AIRES informa que atento la solicitud de tasación del valor locativo del metro cuadrado de la nave industrial requerida por SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E., ese equipo técnico efectuó un relevamiento considerando la actual situación del mercado inmobiliario, arribando a un valor promedio del M2 de la edificación citada de \$ 66. El canon unitario no contempla comisiones, impuestos, gastos ni honorarios.

A lo que luego agrega que:

La zona posee todos los servicios de infraestructura urbana. En la nave industrial a valuar obran: instalación contra incendios por mangueras hidrantes, rociadores y matafuegos; y en el sector de oficina, office, aire acondicionado frío y calor, etc.; siendo su estado de conservación muy bueno.

Por su parte la Gerencia de Asuntos Legales, en su intervención que obra a fs. 135/139 señala que el procedimiento que se está llevando adelante es una contratación directa que se enmarca en el caso previsto por el artículo 1º, inciso d), apartado 7 del Reglamento de Contrataciones y Determinación de Montos, norma que prescribe que la Sociedad podrá recurrir al procedimiento de contratación directa: " ... cuando exista razón probada y fundada de urgencia, emergencia o de carácter imprevisible, que no permita esperar realizar un procedimiento de licitación".

Destaca que además de la causal de urgencia, se verifica el supuesto contemplado en el art. 1º inciso d) 14 del Reglamento de Contrataciones de SBASE, que prevé la realización del procedimiento de contratación directa en aquellos casos de escasez de los artículos o bienes a adquirirse, lo que también da fundamento al procedimiento seguido.

En cuanto al marco normativo señala que el contrato de locación que se pretende formalizar es una locación comercial regida por la Ley N° 23.091, norma que contiene disposiciones de orden público de modo que resulta legalmente improcedente apartarse de sus previsiones.

IF-2014-15429064- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Siguiendo esa línea de razonamiento sostiene que las normas que contiene el Reglamento de Contrataciones de SBASE, no se adecuan al régimen legal vigente y básicamente se dirigen a regular el procedimiento de selección y no contienen regulación propia de la materia para ser aplicados a una locación comercial como la que nos ocupa, en la cual la Sociedad debe someterse a las condiciones de mercado para conseguir el galpon de las características necesitadas.

En otro orden de cosas, destaca que el inmueble de la referencia ha sido considerado como apto y en buen estado por las reparticiones competentes, y que el valor locativo del mismo no supera los topes legalmente establecidos y cotizados por el BANCO CIUDAD.

C) PROYECTO DE CONTRATO

En forma liminar destaco que el contrato que se somete a consulta ya se encuentra suscripto por las partes, cuyas firmas se han certificado notarialmente, y por Escritura Pública N° 154, otorgada por la Escribana Michela Ponisio, se comprueba notarialmente la entrega de parte del inmueble objeto de la locación.

Analizado el mismo, se observa varias de sus cláusulas (ver a modo de ejemplo arts. 4), 12) y 13) de dicho contrato), colisionan con lo dispuesto en los arts. 132, 135 y 137 respectivamente del Reglamento de Contrataciones de dicha Sociedad.

No obstante ello, se advierte que el mismo Reglamento de Contrataciones de la Sociedad establece, como una "Disposición Especial", que, por razones de necesidad o para salvaguardar un real interés de la misma, su respectivo Directorio, en casos debidamente fundados, podrá apartarse de las disposiciones del mismo.

Así las cosas, considero que deberá acompañarse un informe técnico por medio del cual se deberá invocar y justificar debidamente las razones que motivaron y tornaron necesario o imprescindibles tales apartamientos respecto del Reglamento de Contrataciones de la Sociedad, considerando que se trata de un mecanismo contractual de excepción.

En particular, aunque no en forma excluyente, respecto de la conveniencia de aquellas previsiones en materia de pago en moneda extranjera, intereses por mora en pago y consecuencias patrimoniales derivadas de las causales que habilitan a la Sociedad a dejar sin efecto dicho contrato.

IF-2014-15429064- -PG

IV. CONCLUSIÓN

Con sustento en las consideraciones precedentemente vertidas, y atendidas que sean en tiempo y forma las observaciones que se han formulado precedentemente, podrá continuarse con el procedimiento seguido, por el cual se perfeccionó el contrato de alquiler suscripto entre SUBTERRÁNEOS DE BUENOS AIRES S.E. y el FIDEICOMISO LOMA XXI, respecto del inmueble ubicado entre las calles Magaldi, Orma y Luna, para la "Guarda y Adecuación del Material Rodante a incorporarse en la Red de SUBTES", por la suma mensual de USD 115.500 + IVA.

ML

GR

MC

DML



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen jurídico

Número: IF-2014-15429064- -PG

Buenos Aires, Miércoles 22 de Octubre de 2014

Referencia: -7300055991-SBASE-2014

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Firma válida
Digitally signed by Julio Marcelo Conte Grand
Date: 2014.10.22 07:36:00 -03'
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires



JULIO MARCELO CONTE GRAND
Procurador General
PROCURACION GENERAL (AJG)

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.10.22 19:37:22 -03'00'

1683-047