

**HAGO SABER – ACOMPAÑO DOCUMENTACIÓN - SOLICITO  
SEA TENIDA EN CUENTA AL MOMENTO DE RESOLVER.**

**Señores Jueces:**

**Mauricio de Nuñez**, en mi carácter de abogado defensor del señor **Matías Ordóñez**, manteniendo el domicilio constituido en Av. Santa Fe 1731, 7º piso, oficina “28” de esta ciudad, en la **causa número 29.423**, ante **VV.EE.** me presento y respetuosamente digo:

Sin perjuicio del memorial que oportunamente presentó esta defensa técnica, el que, por sí, resulta autosuficiente a los fines del recurso, el especial hecho investigado, ya sea por las características del inmueble objeto de estudio y por el procedimiento de tasación, lleva a que resulta necesario e indispensable incorporar mayores elementos de análisis, como ya fue hecho en su momento cuando se adjuntó copia de la **Resolución nº 272** dictada por la **Procuración del Tesoro de la Nación** el pasado **2 de septiembre de 2010** en el ámbito del Expte. nº **25.587/88 -Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios-**.

En esta oportunidad, no puedo dejar de señalar que tanto el señor **Juez de grado** como esta **Sala** han intervenido en la causa en la que se investigó la venta por parte del **Estado Nacional** al **Sindicato de Empleados de Comercio** del inmueble denominado **“Parque Norte”** (causa nº **6678/98 “Menem, Carlos Saúl y otros s/ abuso de autoridad y viol. deb. func. publ.” -Juzgado Federal nº 12, Secretaría nº 23-** rta. el 16 de agosto de 2005; causa nº **23.187 “Incidente de Apelación de Menem, Carlos Saúl y otros”** de esta **Sala-** rta. el 16 de noviembre de 2005-) -adjunto al presente como **Anexo A**, copia de ambas resoluciones dictadas en esos autos para que los señores **Jueces** puedan acceder más fácilmente a estos precedentes-.

En la causa aludida, constituyó el objeto procesal el hecho de determinar la categoría de inmueble que salía de la esfera pública, pero a su vez se analizó el precio de la operación.

Ya entrando en la tasación sobre el valor del predio “**Parque Norte**”, la misma fue encomendada a una entidad bancaria, especialista en el rubro inmobiliario, como el **Banco Ciudad**, el cual procedió a tasar, tal como surge de la tasación que se acompaña como **Anexo B**, con el mismo procedimiento con el que han tasado todos los inmuebles del **Estado Nacional y Municipal** que fueron puestos a su consideración, y, en particular, el predio de **La Rural**.

Es decir, se aplicó el método directo o comparativo, que es el que establece, para estos casos, el **Tribunal de Tasaciones de la Nación**.

Este criterio que constituía “una norma no escrita” fue finalmente legislado por el mencionado **Tribunal**, por **Resolución n° 27** del año 2002, en cumplimiento de las instrucciones contenidas en la **Ley 21.262**, que designa a dicho **Tribunal** como organismo rector para la tasación de bienes.

También se solicitó, en aquéllas actuaciones, como en el caso de **La Rural**, tasación a dos **Consortios de Empresas Inmobiliarias**, quienes fueron contestes con la estimación bancaria antes aludida. Se adjuntan como **Anexo C** las tasaciones referidas.

Ahora bien, en el caso del inmueble ocupado por **La Rural**, el pedido de tasación se efectuó también, además, a una segunda entidad oficial, especialista en el rubro inmobiliario, el **Banco Hipotecario Nacional**. O sea que para llevar adelante la operación aquí investigada se contó con dos tasaciones oficiales, a diferencia de **Parque Norte**, que sólo tuvo una tasación oficial.

Lo que hay que destacar acá, son las similitudes en los métodos de tasación que realizan los organismos

respectivos, tanto para la venta de **La Rural** como para la de **Parque Norte**.

En ningún caso, se aplicó el método que el perito de la **Corte**, Arq. **Bialet Salas**, dice que debió aplicarse para **La Rural**. Es decir, el método aplicado para las tasaciones que se hicieron para el **Parque Norte**, sometidas a consideración del mismo perito, Arq. **Bialet Salas**, fue similar al utilizado para **La Rural** y realizada por el mismo organismo tasador, **Banco Ciudad**.

Sin embargo en el caso de **Parque Norte**, por razones que se desconocen, no fue objetado el método por el perito, quien, en aquél caso, a diferencia del de **La Rural**, no plantea la necesidad de utilizar el criterio de la rentabilidad obtenida por las actividades que ahí se realizan, para llegar a alguna conclusión diferente en cuanto el precio. Estos dos predios eran bastante similares en los siguientes aspectos: **1)** Los dos tenían zonificación UP, con restricciones para cambiar el destino actual; **2)** Los dos eran predios de importante dimensiones, difíciles también de comparar con otros inmuebles.

El Perito Oficial en la tasación que realiza respecto del predio de **La Rural** menciona que no puede utilizar el método directo, o comparativo, que es el habitual que se utiliza para tasar inmuebles, y dice que no lo usa por dos razones: **por las características incomparables del predio y por el hecho de tener zonificación UP**, y, como vimos, estas dos condiciones también se aplicaban al predio de **Parque Norte**.

Es, entonces, incomprensible y contradictorio el criterio del señor Perito Oficial ya que para un caso acepta la aplicación de ese procedimiento de tasación y para el otro no.

Cabe agregar aquí que, aparte de que el método directo o comparativo es el establecido, como norma general, por el **Tribunal de Tasaciones de la Nación** para estimar el valor de los inmuebles, tal como lo establece la norma arriba citada, el informe confeccionado por el Ing. **Enrique Cortelletti**, demostró claramente que dicho método era perfectamente aplicable para el caso de **La Rural**, y lo

ratificó ofreciendo datos comparables de cuatro inmuebles ubicados en la cercanía del predio.

Pasamos a considerar otras diferencias y similitudes entre ambos predios.

El predio de **La Rural**, fue vendido en **263 pesos / dólares**, el metro cuadrado, en el año 1991, donde todavía los valores de los inmuebles se encontraban depreciados por la crisis que aún vivía el país. Para tener una referencia, el riesgo país, en ese momento era similar al de la crisis que vivió el país en el 2001.

Asimismo, en el año 1997, que es cuando se realiza la nueva tasación de **Parque Norte**, los valores inmobiliarios eran muchos más altos, aún así el predio fue tasado en el precio de **43 pesos / dólares** el metro cuadrado.

Entonces, si nos atenemos a la ecuación económica como elemento investigado en los dos sumarios, resulta evidente la diferencia de valor, teniendo en cuenta la similitud que presentan ambos solares como ya expuse.

Otro elemento importante que parece no haber tenido en cuenta el Perito Oficial cuando analizó ambas operaciones, está relacionado con la financiación otorgada para el pago del saldo de precio a los compradores.

En el caso de **La Rural**, a efectos de preservar el valor del capital que se financiaba, se otorgó a **La Rural** una financiación en **dólares**, que hizo que el valor de la deuda se ajustara en consonancia con la devaluación que luego tuvo el peso.

En cambio, en el caso de **Parque Norte**, se le concedió una financiación en **pesos**, a diez años de plazo, a partir del año 1998, o sea que se extendió hasta el año 2008.

Vale agregar también como aspecto destacado a la hora de buscar similitudes y diferencias entre ambas operaciones, que en el caso de **La Rural** se trataba de una venta con cargo y que ésta se obligaba a llevar adelante un proyecto que era de interés para el **Estado**. Además se imponían una serie de condiciones que

debieron haber sido tenidas en cuenta por el Señor Perito Oficial a la hora de estimar su valor.

El proyecto de **La Rural** no sólo se llevó a cabo, sino que hoy cumple un rol fundamental para el desarrollo económico y cultural, tanto de la **Ciudad de Buenos Aires** como del país entero. Sin mencionar la continuidad de la **Exposición Internacional de Agricultura, Ganadería e Industria**, que es un orgullo para el país, también se desarrollan allí importantes acontecimientos culturales y artísticos, como la **Feria del Libro, Arte Ba** y otros numerosos eventos, que de no ser por la existencia de este centro de exposiciones, hubiera sido muy difícil llevarlos a cabo. Este hecho debió haber sido tenido también en cuenta.

A la hora entonces de establecer diferencias, hay que recalcar que el comprador de **Parque Norte**, no se obligaba a llevar adelante ningún proyecto de interés para el **Estado** y no asumía ningún compromiso o cargo que hubiera podido tener una incidencia en el precio, como fue el caso de **La Rural**.

Es evidente la postura contradictoria del señor perito tasador, Arquitecto **Bialet Salas**, que en la intervención que tuvo en la causa **Parque Norte**, a diferencia de su participación en la presente: 1) no objetó la metodología que había desarrollado el banco oficial interviniente; 2) no observó la circunstancia de que el valor de tasación de **Parque Norte** estaba devaluado por lo extenso de la concesión y por la financiación en pesos y 3) no planteó la necesidad de utilizar el criterio de la rentabilidad obtenido por las actividades que se realizaban como incidencia de precio.

En este sentido, resulta extraño que en aquéllas actuaciones se desvinculó a los allí encausados, mientras que aquí se pretende agravar su situación procesal, cuando en ambas se imputa haber afectado el patrimonio estatal.

El otro aspecto que resulta contradictorio en el análisis que el Perito Oficial realiza de ambos predios es lo referido al tema de las mejoras.

En el caso de **La Rural**, el Perito cuestiona que ellas no se hayan valuado e incluido en el precio de venta. Sin considerar que las mismas fueron introducidas por la misma **Sociedad Rural**, a lo largo de su más de 125 años de ocupación del predio y que por tanto no resultaba razonable que el **Estado** cobrara por algo que no había sido construido con recursos del erario público. Sumado a esto dichas mejoras eran esenciales para llevar a cabo el proyecto que el **Estado** exigía se construyera como condición de la venta.

En el caso de **Parque Norte**, donde las mejoras introducidas por el **Sindicato de Empleados de Comercio**, fueron también expresamente excluidas en el precio de venta por el **Banco Ciudad** en su tasación, el Perito Oficial, no emitió opinión alguna con relación a que debieron haber sido también incluidas en el precio de venta.

Ello así, a pesar de que en el caso de **Parque Norte** las mejoras eran de reciente inclusión, ya que la ocupación del predio por parte del **Sindicato** era de solo dos años cuando comienza su pedido de compra, las que, además, que no eran necesarias para llevar a cabo ningún proyecto de interés público.

Resulta entonces, una vez más, altamente contradictoria la posición e intervención del Perito Oficial en una y otra causa a pesar de las similitudes de las operaciones y de los bienes en juego.

Tan absurdo y contradictorio resultó el peritaje oficial que el **Procurador General de la Nación** en su dictamen presentado en autos donde sugirió en conocimiento de lo actuado en autos, dar intervención a la **SIGEN** para efectuar una estimación de valor, dejando en evidencia, en consecuencia, la falta de convicción que genera el peritaje del **Cuerpo de la Corte**.

De acuerdo a lo expuesto, es dable concluir en que:

- El método de tasación utilizado, fue el mismo para las dos operaciones de venta.

- El método de tasación utilizado para tasar en el caso **Parque Norte**, no fue cuestionado ni por el perito oficial interviniente ni por la justicia.

- El valor por metro cuadrado al que se vendió **La Rural** es comparativamente muy superior al valor otorgado a Parque Norte y con una financiación más beneficiosa para el **Estado**.

- Los dos predios eran muy similares, tanto por su tamaño, sus características particulares y su zonificación. En el caso de **La Rural**, el **Perito oficial** consideró que en función de esas características no podía aplicarse el método directo, sin embargo no opino lo mismo para el caso de **Parque Norte**, tampoco lo hizo la **Justicia**.

- **La Rural** ocupaba el predio desde hacía más de 125 años y se comprometía a realizar un proyecto de interés para el estado. El **Sindicato de Empleados de Comercio** cuando inicia su pedido de compra respecto de **Parque Norte** hacía solo dos años que era ocupante del predio y no se comprometía a realizar ningún proyecto de interés para el **Estado**.

Las mejoras introducidas por los ocupantes, no fueron valuadas en ninguna de las dos operaciones, pero su exclusión fue cuestionada por el Perito oficial sólo en el caso de **La Rural** no así en el de **Parque Norte**.

Entonces, lo que, en definitiva, se solicita en esta presentación, es que la **Justicia** y el Perito Oficial, apliquen el mismo criterio que utilizaron para juzgar la causa de **Parque Norte** a la presente causa.

Las razones expuestas en esta presentación demuestran claramente que deben juzgarse en forma similar.

Es importante que los funcionarios públicos actuantes en este tipo de operaciones, tengan claro cuáles son

los métodos y procedimientos a que deben atenerse a la hora de tomar sus decisiones. Criterios contradictorios por parte de la **Justicia**, que debe luego evaluar la rectitud de sus decisiones, trabarían totalmente la gestión pública, ya que no se sabría con claridad qué método utilizar y qué criterio seguir.

En este sentido, acompañamos las normas dictadas en el ámbito del **Tribunal de Tasación de la Nación** – como **Anexo D**- analizando la posibilidad concreta de su aplicación al caso de **La Rural**, tal como lo sostiene el especialista que propuso esta parte, Ing. **Enrique Cortelletti** y las tasaciones realizadas tanto por el **Banco de la Ciudad de Buenos Aires** como por el **Consortio de Empresas** en el marco del expediente administrativo de venta de **Parque Norte**.

Volviendo sobre el aporte realizado por el Ing. **Enrique Cortelletti** insisto en que resulta ineludible la evaluación efectuada en autos, la que no fue hecha por el señor **Juez de grado**, al haber desarrollado la fijación del valor con un criterio técnico científico y de acuerdo a las normas detalladas.

Cabe resaltar entre las mismas la **Norma TTN 1.4.**, dirigida a establecer valor tasación que estipula:

*1) VALOR DE MERCADO: El valor de mercado puede ser obtenido: Comparando sus características físicas y técnicas con la de bienes similares cuyo valor se conoce, y ponderando luego la incidencia que puedan tener en su valor de mercado las diferencias detectadas.*

*2) VALOR DE TASACION Será el valor determinado en función de la finalidad de la tasación:. En el caso en estudio sería la VALUACION PARA VENTA O ADQUISICION: Dice la Norma que el VALOR DE TASACION para estos fines será el VALOR DE MERCADO **preferentemente** tomado por el METODO COMPARATIVO-.*

Por su parte, en la **Norma TTN 3.1** el **Tribunal** define el método comparativo diciendo:



“1. Esta basado en el principio de sustitución y permite determinar el VALOR DE MERCADO de un bien. Su aplicación requiere:

a) Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor.

b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a bienes comparables al que se valora y, **basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas**, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación.

c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables..... y **homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el bien objeto de tasación.**

d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido **utilizando planillas aprobadas.**

1. La utilización de este método exigirá como requisito indispensable:

a) La existencia de un mercado representativo de bienes comparables.

b) Disponer de datos **suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.**

Por último, en la **Norma TTN 5.2** se describe las Planillas de comparación de valores de tierra aplicables a la valuación de inmuebles.

Dicho todo esto cabe decir que el Perito de la **Corte** no siguió ninguna de las normas establecidas por el **TTN** para la valuación de inmuebles, estableciendo su propio criterio y ni siquiera lo basó en otro tipo de normas aplicables al método indirecto que él utilizó. En cambio, el especialista de esta parte que intervino siguió estrictamente las pautas establecidas en las **Normas** aplicables y llegó a valores similares a los establecidos por todos los tasadores para el predio de **La Rural**.

Entendiendo que la información suministrada como así también que las piezas que acompaño poseen íntima relación con el objeto procesal investigado en autos y la cuestión puntual llevada a conocimiento de esta **Cámara**, es por esta razón, que solicito, expresamente, que el contenido del presente sea tenido a la vista y en cuenta al momento de resolver el recurso de apelación interpuesto, como así también estimo indispensable se requiera al **Juzgado instructor -Juzgado Federal nº 12-** la causa nº **6678/98** donde **VV.EE.** podrán corroborar lo aquí expuesto.

Proveer de conformidad.

**SERÁ JUSTICIA.**