



I N F O R M E

de la

COMISION ESPECIAL DE MINISTROS A LA ASAMBLEAI N D I C EIntroducciónI - ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

- a- Situación actual de las Casas de Provincias.-
- b- La propuesta de Corrientes.-
- c- Resolución de la Asamblea de Ministros de Bariloche.-

II - TAREA CUMPLIDA POR LA COMISION ESPECIAL DESIGNADA

## a- Etapas:

Primera etapa - Soluciones a estudiar y programa.-

## b- Programa arquitectónico y superficies necesarias.-

Segunda etapa - Análisis y conclusiones del informe preliminar.-

## c- Esquema del proceso.-

## d- Estudio económico.-

## e- Estudio financiero.-

## f- Aspectos legales.-

## g- Desarrollo del programa en cada caso.-

## h- Estudio comparativo de las distintas soluciones.-

## i- Conclusión.-

## j- Concurso público de precios para la compra de un edificio.-

III - CONCURSO PUBLICO DE PRECIOS, ANALISIS Y CONCLUSIONES

## Tercera etapa.-

## A- Preparación del pliego de condiciones y planilla tipo.-

## B- Publicidad dada al concurso.-

## C- Firmas que retiraron pliego de condiciones.-

## D- Propuestas recibidas.-

## E- Análisis de las propuestas presentadas:

a: Documentación presentada.

b: Inspecciones realizadas.

c: Planillas tipos comparativas según pliego de condiciones:

c 1: En relación al cumplimiento del programa.

c 2: En relación a todos los demás datos requeridos.

## F- Conclusiones.-

IV - ANALISIS DE LA PROPUESTA PARA LA VENTA DEL "CITY HOTEL"

- A- Ubicación del inmueble.-
- B- Características del edificio.-
- C- Adaptación al programa y costo probable de las obras.-
- D- Valores estimados del edificio y precio ofrecido.-
- E- Solución legal y su aspecto económico.-
- F- Plazo y condiciones de entrega.-
- G- Validez de la oferta.-
- H- Costo de administración y mantenimiento.-

V - FINANCIACION

- A- Solución adoptada y memorandum al Secretario de Hacienda de la Nación.-
- B- Cálculo financiero.-
- C- Tramitación y estado de la misma.-

VI - CONCLUSIONES

Adjunto al Informe:

Anteproyecto de resolución de la Asamblea.-

Intercalados en el Informe:

- Nº 1: Esquema del proceso.-
- Nº 2: Planilla comparativa del programa en las distintas soluciones.-
- Nº 3: Planilla tipo comparativa de todos los datos suministrados por los proponentes.-
- Nº 4: Propuesta de los Hnos. Hogg para la adaptación del City Hotel al programa.
- Nº 5: Plano de ubicación del City Hotel.

ANEXOS

Del Informe Preliminar:

- Nº 1: Justificación de las superficies fijadas en el programa.-
- Nº 2: Anteproyecto funcional del edificio en la solución Florida.-
- Nº 3: Anteproyecto del edificio en la solución Catalinas Sur.-
- Nº 4: Planilla comparativa de los programas en las cuatro soluciones.-
- Nº 5: Planilla comparativa de costos en las cuatro soluciones.-
- Nº 6: Planilla comparativa de financiamiento en las cuatro soluciones.-
- Nº 7: Inventario y estimación del valor actual.-

Del estudio del concurso de propuestas.-

- Nº 8: Pliego de condiciones del concurso.-
- Nº 9: Copia del acta de apertura de los sobres en el concurso de propuestas.-

Nº 10: Detalle de obras complementarias y de confort del edificio del City Hotel.-

Nº 11: Memorandum que sirvió de base para la nota elevada por el Secretario General del C.F.I. al Secretario de Hacienda de la Nación.-

Carpetas especiales:

Nº 1: Informe preliminar.-

Nº 2: Conteniendo los originales de las propuestas presentadas en el concurso.-

INFORME DE LA COMISION ESPECIAL DE MINISTROS A LA ASAMBLEA

A los Señores  
Ministros de Hacienda de las provincias  
que constituyen la Asamblea del C.F.I.

-----

INTRODUCCION

La Comisión Especial de Ministros de Hacienda, formada por el Dr. Ricardo Fuertes de Buenos Aires, Prof. Omar Mancini de Corrientes, Ing. José F. Buthet de La Pampa, Contador Sergio A. Ferraris de Mendoza y Roberto Cristiani de Tucumán, con el asesoramiento técnico del Ing. Carlos A. Loza Colomer, y la intervención del Secretario General del Consejo Federal de Inversiones, Contador Luís Rotundo, cumpliendo la tarea encomendada por la Asamblea de Bariloche, han estudiado detenidamente las distintas soluciones de construcción o compra de un edificio para las Provincias Unidas, considerando en cada caso sus aspectos de programa arquitectónico, técnico-económico, financiero y legal, todo lo cual se halla documentado en amplios informes a disposición de los Señores Ministros que por su extensión no pueden hacer conocer a cada uno por separado.-

Una síntesis de los resultados de éste estudio en sus distintas etapas se expondrá a continuación para conocimiento de los Señores Ministros, sin perjuicio de ampliar y aclarar personalmente todos los aspectos del estudio realizado y las gestiones complementarias que se han hecho.-

I - ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

A- Situación actual de las Casas de Provincias

Creemos que es importante como elemento de juicio para resolver este problema, hacer una referencia a la situación actual de las Casas de Provincias en Buenos Aires, dado que éstas, junto con la precaria situación que en cuanto al edificio se encuentra el Consejo Federal de Inversiones, son las razones determinantes del problema.-

De las 23 provincias y gobernación de Tierra del Fuego, es decir, en total 24, la situación es la siguiente:

1) HAY 7 PROVINCIAS QUE NO TIENEN CASA EN BUENOS AIRES

Jujuy, Misiones, Chubut, Entre Ríos, Formosa, La Pampa,  
La Rioja.

- 2) HAY OTRAS 6 PROVINCIAS QUE ESTAN EN UNA SITUACION PRECARIA  
O bien con alquiler vencido, o con pedido de desalojo, o  
por tener locales inadecuados a sus funciones.

Ellas son:

Corrientes, Río Negro, Santa Cruz, Tucumán, Santiago  
del Estero y el Territorio de Tierra del Fuego.-

- 3) HAY 10 QUE ESTAN EN MEJOR SITUACION

De ellas 2 tienen edificio alquilado: Mendoza y Catamarca.

Y 8 tienen edificio propio: Córdoba, Chaco, Neuquén,  
Salta, San Juan, San Luis y Santa Fe.-

De las consultas formuladas con algunos Ministros y con  
los Jefes de las Casas de Provincia en Buenos Aires y del aná-  
lisis de esta situación que acabamos de puntualizar, surge con  
evidencia:

- a) Que hay 13 provincias sin edificio o con edificio  
en precarias condiciones.-
- b) De las que están en mejores condiciones, con edificio  
alquilado o propio, más de la mitad han manifestado  
su apoyo a la idea del edificio de las Provincias  
Unidas.-

En síntesis, un mínimo de 18 provincias están decidida-  
mente de acuerdo con el programa de solucionar conjuntamente  
este problema (lo que significa aproximadamente un 80% del  
total).-

En la reunión de gobernadores del Nordeste, las provin-  
cias de Santa Fe, Misiones, Entre Ríos, Chaco, Formosa y Co-  
rrientes resolvieron dirigirse al Consejo Federal de Inversio-  
nes para apoyar la propuesta de Corrientes en el sentido pre-  
citado, es decir, en la conveniencia de construir o adquirir  
un edificio adecuado para el Consejo Federal de Inversiones y  
las provincias.-

Esta situación del C.F.I. y de las casas de provincias,  
tan claramente expuesta, es uno de los antecedentes importantes  
a considerar en el análisis de las posibles soluciones, dado  
que cualquiera de ellas que se adopte, debe poder concretarse  
en el MENOR TIEMPO POSIBLE, pues en caso contrario o las pro-  
vincias individualmente tendrán que ir buscando una solución  
o seguirán sin edificio o en condiciones precarias como están  
actualmente.-

#### B- La propuesta de Corrientes

Fué el análisis de esta situación que llevó a la provin-  
cia de Corrientes, que está entre las que tienen una situación  
precaria y no puede cumplir eficientemente sus tareas en Buenos

Aires, lo que determinó que llevara la iniciativa al Consejo Federal de Inversiones.

Los amplios fundamentos dados por esta provincia en lo que respecta a los problemas que plantea el federalismo, la ventaja de la solución colectiva sobre la individual y la situación en que se encuentran las casas de provincias en Buenos Aires, con muy pocas excepciones, determinaron que este tema fuera incluído para su tratamiento en la ASAMBLEA DE MINISTROS DE BARILOCHE.-

C- Resolución de la Asamblea de Ministros de Bariloche

- "1.- Recomendar a los gobiernos provinciales como de interés general la idea, que en principio se acepta, de construir en la Capital Federal el edificio de las Provincias Unidas".
- "2.- Para llevar adelante esta resolución, se designa una Comisión Especial integrada por los Ministros de las provincias de Corrientes, Tucuman, Mendoza, La Pampa y Buenos Aires, quienes tendrán a su cargo el estudio exhaustivo de este proyecto para presentar a una próxima Asamblea a realizarse, las distintas soluciones posibles, especialmente en el aspecto financiero y legal; el reglamento de sus atribuciones y desenvolvimiento así como las sugerencias que estime necesario".
- "3.- Queda facultada la Comisión para proponer la designación de uno o más Asesores Técnicos para que elabore el programa de bases del concurso del proyecto y su propio reglamento de trabajo, todo lo cual será también presentado a la Asamblea próxima conjuntamente con las propuestas concretas para la ubicación del edificio ad referendum de la decisión de esta misma Asamblea".-

II - TAREA CUMPLIDA POR LA COMISION ESPECIAL DESIGNADA

A- Etapas

Las etapas cumplidas por esta Comisión Especial podrían clasificarse en la siguiente forma:

1ra. etapa: Primera Reunión de la Comisión Especial

- a) Determinación de las soluciones a estudiar.-
- b) Formulación del programa y designación del Asesor Técnico de la Comisión.-

2da. etapa: Segunda reunión de la Comisión Especial

- a) Análisis de los antecedentes y estudios realizados sobre las distintas soluciones desde el punto de vista técnico, económico, financiero y legal. Informe Preliminar.-
- b) Gestiones ante la Secretaría de Hacienda de la Nación para solucionar el problema financiero.-
- c) Resolución de llamar a concurso público de propuestas para la venta de un edificio al C.F.I.-

3ra. etapa: Tercera reunión de la Comisión Especial

- a) Consideración de las ofertas presentadas en el concurso público, análisis y conclusiones.-
- b) Gestiones para concretar la financiación.-
- c) Informe final a la Asamblea con una síntesis de las actuaciones de la Comisión y de los informes anteriores.-
- d) Redacción de un anteproyecto de Resolución a proponer a la Asamblea.-
- e) Envío a los Ministros de Hacienda de todas las provincias, integrantes de la Asamblea, de este informe.-

PRIMERA ETAPA -

A- Soluciones a estudiar y Programa

Esta Comisión Especial recién pudo reunirse el sábado 6 de junio ppdo., con la presencia de los Ministros de Tucumán, Mendoza y Corrientes (por haber excusado su inasistencia por razones de fuerza mayor los de Buenos Aires y La Pampa). En esta reunión se consideró el programa de trabajo a realizar, que consistía fundamentalmente, según lo encomendado, en el estudio de las distintas soluciones posibles.

En consideración a que el Ing. Carlos A. Loza Colomer había sido el Asesor de este proyecto, desde un comienzo, para la provincia de Corrientes y estaba documentado sobre todos los antecedentes e inclusive había seguido realizando tareas de información con posterioridad a la reunión de Bariloche, se le pidió que actuara como Asesor Técnico de esta Comisión Especial, habiendo aceptado el mismo esta designación.-

Se encomendó al Ing. Loza Colomer la reunión de todos los antecedentes y elementos de juicio que permitieran analizar las distintas soluciones constructivas desde el punto de vista arquitectónico, técnico-económico, financiero y legal para ser considerados por esta Comisión Especial en una próxima reunión.



## B- Programa Arquitectónico y superficies necesarias

El programa general fijado que debía cumplir el edificio comprendía:

- 1.- Locales para el Consejo Federal de Inversiones.-
- 2.- Oficinas administrativas de las provincias.-
- 3.- Agencias de bancos y servicio común bancario.-
- 4.- Locales para información y turismo.-
- 5.- Locales para el desarrollo de actos culturales y sociales.-
- 6.- Hall de estar y bar anexo.-
- 7.- Salón de exposición de productos regionales e industrias.-
- 8.- Locales de administración, correos, informes, portería.-
- 9.- Habitaciones para gobernadores, ministros y funcionarios.-
- 10.- Comedor, cocina y dependencias.-
- 11.- Servicios complementarios.-
- 12.- Sala de máquinas, tablero de electricidad, de gas, depósito, etc.
- 13.- Playa de estacionamiento de vehículos y garages.-

De acuerdo a este programa resultaba una superficie total mínima de 12.000 m<sup>2</sup> útil y 16.500 bruto, que tomándolo con más amplitud para cumplir un programa de máxima, se ampliaba a: útil 18.000 m<sup>2</sup> y bruta de 24.000 (ver anexo N° 1).-

La supresión de algunas de las funciones previstas, que podrían no ser esenciales, permiten rebajar, según el caso, estas superficies.-

A fin de tener un programa definitivo, se solicitó informe en breves días a las distintas provincias con fecha 7 de junio habiendo solo contestado muy pocas (Corrientes, Mendoza, Misiones, Chubut) posiblemente por el escaso tiempo que se dió para la respuesta, que era motivada por la urgencia que había en comenzar el estudio cuanto antes, a fin de presentarlo a la Asamblea que se suponía se iba a realizar en breve término.-

## SEGUNDA ETAPA -

### Análisis y Conclusiones del Informe Preliminar

En una segunda reunión, a la cual solo faltó el Ministro de Buenos Aires, por estar ausente de la provincia, se consideraron exhaustivamente todos los antecedentes reunidos por el Asesor Técnico en un amplio y documentado INFORME PRELIMINAR con referencia a cuatro soluciones distintas, a saber:

- 1.- Construcción de un nuevo edificio en el terreno que actualmente ocupa la Casa de Mendoza en la calle Florida de Buenos Aires.-
- 2.- Construcción de un nuevo edificio en un terreno de la zona centro, sin precisar ubicación, pero considerando una solución genérica en base a los costos promedios de esta zona.-
- 3.- Construcción de un nuevo edificio en la urbanización de Catalinas Norte sobre la Avda. Leandro N. Alem en la Capital.-
- 4.- Estudio de la posible compra del City Hotel que fuera ofrecida al gobernador de Mendoza y que este lo transmitiera, por intermedio de su Ministro de Hacienda, a la Comisión Especial (posteriormente los Sres. Hogg hicieron llegar un memorandum que decía:

" City Hotel Sociedad Anónima Comercial Inmobiliaria y Financiera es propietaria del inmueble conocido como City Hotel, ubicado en la calle Bolívar 160, edificado sobre un terreno de 1.800 metros cuadrados y con una superficie cubierta de 17.327 metros cuadrados, y de todo cuanto él contiene y está en él puesto.

La unanimidad de los accionistas del City Hotel S.A.C.I. y F. están conformes en vender sus acciones que representan el cien por ciento del capital de la Sociedad por la suma de \$ 350.000.000 moneda nacional, obligándose, en caso de concretarse la operación a que el inmueble se entregue libre de todo ocupante y de que la Sociedad cancele la totalidad de su pasivo.

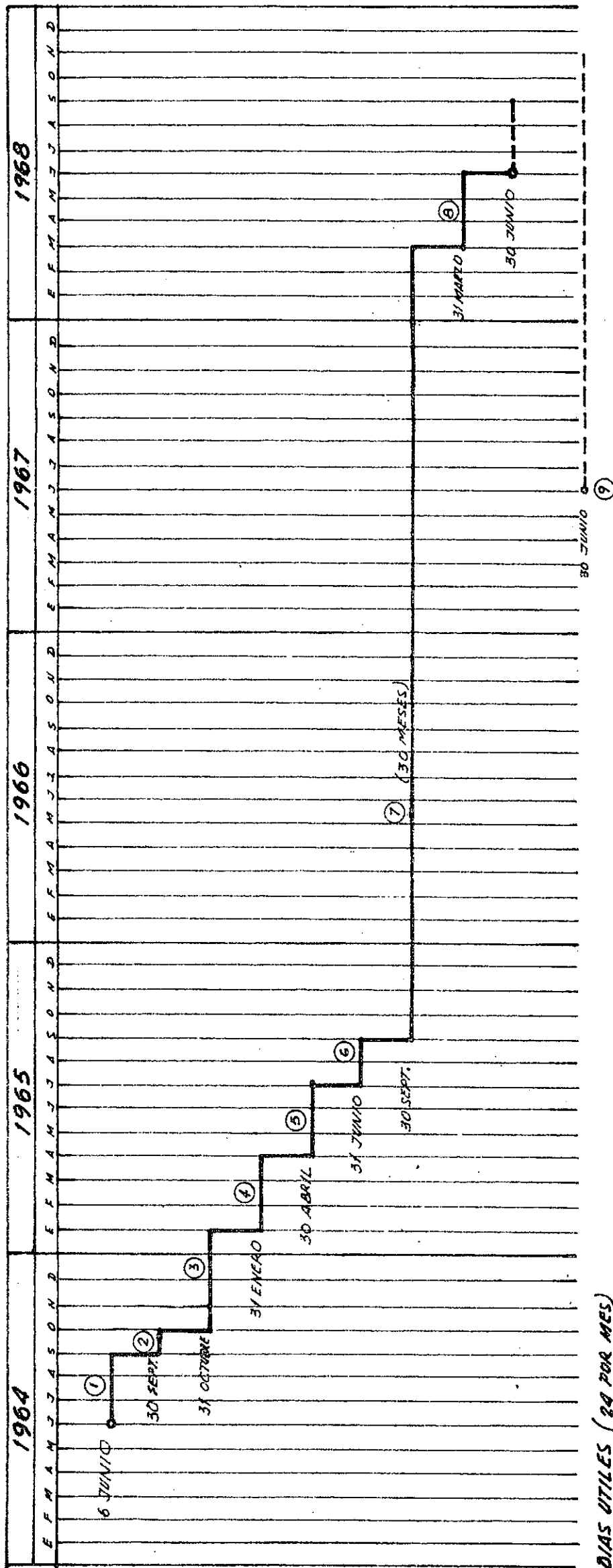
Se acompaña el estatuto social. "

Este Informe Preliminar comprendía entre otros documentos:-

C- Esquema del proceso

A fin de determinar el probable costo final del edificio así como los distintos pasos que había que cumplir para concretar la idea, se hizo un esquema del proceso desde la aprobación por la Asamblea, hasta la terminación del mismo, que se agrega al presente informe para tener una idea más clara del tiempo y de las distintas etapas que esto demandaría.- (Ver página siguiente).

# ESQUEMA DE DESARROLLO DEL PROCESO COMPLETO



**DIAS UTILES (20 POR MES)**

- ① ESTUDIO DE LA COMISION ESPECIAL Y APROBACION POR LA ASAMBLEA 90
- ② PREPARACION BASES DEL CONCURSO DE PROYECTO 24
- ③ CONCURSO DE PROYECTOS Y ADJUDICACION 72
- ④ PREPARACION DE LA DOCUMENTACION COMPLETA PARA LICITACION 72
- ⑤ LICITACION 72
- ⑥ ADJUDICACION - CONTRATO Y PERIODO PRELIMINAR DE OBRA 48
- ⑦ COMIENZO Y DESARROLLO DE LA OBRA 720
- ⑧ AMUEBLAMIENTO Y TERMINACION DEFINITIVA 72
- ⑨ POSIBILIDAD DE HABILITACION DEL C.F.I.

#### D- Estudio económico

En base a este programa de desarrollo del proceso y al tiempo en que presumiblemente se licitaría y construiría la obra, así como a los distintos costos que demandaría la concreción de la idea, (terreno, comisión de venta, gastos de escritura, costo de construcción, honorarios de proyecto y dirección, traslado de amueblamiento del Consejo Federal de Inversiones, amueblamiento y gastos complementarios para la habilitación del edificio e imprevistos) fueron estudiados los valores económicos que con carácter genérico se aplicaron después a las distintas soluciones para determinar su posible costo final.-

#### E- Estudio financiero

En el aspecto financiero fueron considerados los recursos que pueden provenir de la venta del inmueble de la calle Alsina, del aporte del Consejo Federal de Inversiones, de la tierra de la Municipalidad de Buenos Aires (en el caso de la solución de Catalinas Norte), de préstamos de entidades financieras privadas, nacionales o extranjeras, de aportes extraordinarios de las provincias y de un préstamo del Poder Ejecutivo de la Nación.- (O su incorporación al C.F.I.)

#### F- Aspectos legales

En los aspectos legales también fueron estudiados los distintos problemas que podría plantear cada solución.

#### G- Desarrollo del programa en cada caso

A fin de hacer un estudio primario para ver cómo podía desarrollarse funcionalmente el programa en cada una de las soluciones, se hizo un anteproyecto de un edificio con distribución de las funciones por plantas, considerando además las posibilidades que ofrecía en cada caso el Código de Edificación o la reglamentación respectiva (ver anexos 2 y 3 al fin de este Capítulo).

#### H- Estudio comparativo de las distintas soluciones

En base a estos estudios previos, se hizo un análisis de las distintas soluciones, de su adaptación al programa arquitectónico y sus aspectos técnico-constructivo, económico, financiero y legal.-

La comparación final en el aspecto de programa, de costo, financiero y de ubicación se sintetizaron en planillas cuyas copias se adjuntan (ver anexos 4 - 5 y 6).

## I- Conclusión

Se llegó a la conclusión que de las soluciones constructivas, la más conveniente era la de Catalinas Norte, pues aunque el costo era mayor que el edificio de Florida, podía satisfacer ampliamente el programa y resultaba bastante menor que la solución de otro edificio en la zona centro.-

Esta solución constructiva fué comparada después muy detenidamente con el ofrecimiento de compra del City Hotel, llegando a la conclusión, en base a las ventajas e inconvenientes que estas dos soluciones presentaban y que fueron concretadas en una planilla comparativa que se agrega (ver página siguiente), que resultaba más conveniente la compra del City Hotel que el de la construcción, por las siguientes razones fundamentales:

- 1.- Menor costo.-
- 2.- Posibilidad de disponer del edificio a breve término.-
- 3.- Conocimiento mucho más exacto del costo final.-
- 4.- Posibilidad de adaptar el edificio al programa propuesto.-
- 5.- Extraordinaria ubicación del mismo con respecto a las principales funciones a cumplir por el Consejo Federal de Inversiones y por los funcionarios de las distintas provincias.-

Sobre este último punto, ubicación, se agrega en este mismo informe un esquema demostrativo.

Favorecía también esta operación el hecho de que las acciones de la Sociedad Anónima City Hotel estaban en su totalidad en manos de la familia Hogg, no tenía ningún gravámen y además podía entregar de inmediato el inmueble con todas sus existencias de inventario, lo que favorecía económicamente el proyecto y el tiempo en el cual podía el edificio ser habilitado. (Sobre los rubros del inventario, su valor estimado, ver anexo N° 7).

En el costo final se hizo la previsión de un importe estimado de 50 millones de pesos para la adaptación correcta del edificio a sus nuevas funciones así como los gastos que podría demandar la escritura e intereses del pago, si este fuera necesario (si se comprara el paquete accionario no habría escritura de venta del inmueble).-

ANALISIS COMPARATIVO DE LAS SOLUCIONES DE CATALINAS NORTE Y  
CITY HOTEL

Solución C - Catalinas Norte

Ventajas

- 1.- Edificación nueva.-
- 2.- Proyecto que puede ser moderno y con buena perspectiva urbanística.-
- 3.- Más adecuado en general a la idea y al destino del edificio.-

Inconvenientes

- 1.- Son como mínimo 197 millones de pesos más que la solución D, siempre que se cumpla las providencias en cuanto a los costos en el proceso de obra.-
- 2.- El proceso exigirá bastante trabajo según se ha visto en el esquema, pues habrá que empezar por la preparación de las bases del concurso, la realización de éste, la preparación de la documentación, la licitación de la obra, la ejecución de esta obra y amueblamiento y puesta en condiciones de habilitarse.-
- 3.- Recién podrá ser utilizada en 1968 ó 1969, es decir presumiblemente con otras autoridades en los gobiernos provinciales.-
- 4.- Tal vez un excesivo espacio destinado a estacionamiento y normas rígidas en cuanto a plantas y a volúmen por razones urbanísticas.

Solución D - City Hotel

Ventajas

- 1.- Menor costo como mínimo en 197 millones en la solución C.-
- 2.- Posibilidad de adaptar el edificio existente al programa propuesto.-
- 3.- Ubicación desde el punto de vista de acceso y funcional con relación a las tareas a cumplir.-
- 4.- Conocimiento exacto del costo definitivo del proyecto.-
- 5.- Habilitación dentro de 1 año, es decir en 1965, solucionando el ya serio problema del C.F.I. en cuanto a espacio y permitiendo que sea utilizado por los actuales Ministros y funcionarios provinciales (x).-

Inconvenientes

- 1.- Aunque el edificio tiene más de 30 años, ha sido construido en muy buena calidad en cuanto a materiales, estructura, servicios generales, etc., y ha sido permanentemente reparado y puesto en condiciones de funcionar.
- 2.- Financiación un poco más fuerte en la primera cuota.-
- 3.- Un posible mayor costo de mantenimiento no solo por la edad del edificio sino por su mayor complejidad.

(x) Sobre este punto ver Situación de Casas de Provincias en Buenos Aires en Introducción al Informe.-

J- CONCURSO PUBLICO DE PRECIOS PARA LA COMPRA DE UN EDIFICIO

La Comisión, al llegar a esta conclusión, entendió que no obstante las ventajas de la solución compra del City Hotel, por la seriedad con que debía ser realizado, era conveniente un llamado a concurso público de precios y condiciones para que otras entidades privadas pudieran hacer ofrecimientos similares y estudiar entre todas ellas cuál era la más conveniente.-

Se encargó al Asesor Técnico de la Comisión, Ing. Loza Colomer, que formulara un pliego de condiciones y una planilla tipo para presentar las propuestas que faciliten la comparación de las mismas y que se ponga un aviso en los principales diarios de la Capital Federal.-

### III - CONCURSO PUBLICO DE PRECIOS, ANALISIS Y CONCLUSIONES

#### Tercera Etapa

##### A - Preparación del pliego de condiciones y planilla tipo

De acuerdo a las directivas que le dieron la Comisión Especial, el Asesor Técnico preparó un pliego de condiciones y una planilla tipo que permitiera el análisis comparativo de los distintos aspectos a considerar para resolver la compra de un edificio, es decir, no solo el precio y las condiciones de venta, sino su situación jurídica, gravámenes existentes, obras complementarias, superficies brutas y útiles y su distribución en las plantas, etc., (ver anexo N° 8).-

##### B - Publicidad dada al concurso

Por intermedio de la Secretaría General del C.F.I. se insertaron avisos en los principales diarios de Buenos Aires: La Prensa, La Nación, Clarín y La Razón, entre ellos, los días 30 de septiembre y 4 de octubre, con el siguiente texto:

"Consejo Federal de Inversiones: se reciben propuestas"  
 "para la compra de un edificio en la zona centro de la"  
 "Capital Federal, de alrededor de 16.000 m<sup>2</sup> de superfi"  
 "cie, para oficinas y dependencias. Solicitar pliego "  
 "e información en Alsina 1401, 1er. piso. Fecha de "  
 "vencimiento de presentación de la propuesta: 15 de oc"  
 "tubre a las 19 horas. Fdo.: Luís Rotundo, Secretario"  
 "General". -----

##### C - Firmas que retiraron pliego de condiciones

- |                                    |                     |         |
|------------------------------------|---------------------|---------|
| 1) Francisco Tomasini              | D.R.S.Peña 710      | 34-9905 |
| 2) Enrique Iglesias (Orfin)        | Corrientes 932-p.4° | 35-5157 |
| 3) S.A. City Hotel (Sres.Hogg)     | Moreno 970          | 37-5088 |
| 4) Archibaldo Soza (Siam di Tella) | Charcas 1002        | 41-1655 |
| 5) Sergio González Paglieri        | Arenales 874        | 41-3556 |
| 6) Cooper (Sres. Hernandez)        | Suipacha 576- p.5°  | 35-2675 |

En todos los casos el Asesor Técnico se ofreció para hacer cualquier ampliación o aclaración necesaria a los futuros proponentes y fué consultado por casi todos ellos.

##### D - Propuestas recibidas

Las propuestas recibidas corresponden a las firmas:

- Orfin, hipotecas, construcciones, propiedades, Corrientes 932, p. 4°.
- Siam Di Tella Ltda., Florida 602, (comisionista Sr. Archibaldo Soza).
- Prudencio Hernández y María Esther C.de Hernández (comisionista Cooper, Inmobiliaria y Financiera) Suipacha 576, p.5°



-Ernesto G.S., Norman M. y Sydney D. Hogg, Moreno 968 (edificio City Hotel).

El mismo día fijado para la entrega de las propuestas fueron abiertos los sobres en presencia de la Jefa del Departamento Administrativo, Srta. Nelly Muffatti, de la Secretaría Administrativa Srta. Teresa Micceli y del Asesor Técnico de la Comisión Especial Ing. Carlos A. Loza Colomer. En esa oportunidad se labró un ACTA, en el que se consigna el nombre de los proponentes y sus respectivas propuestas. Se agrega, como anexo N° 9, una copia de dicha acta.-

E - Análisis de las propuestas presentadas

Del estudio de las propuestas presentadas, según el párrafo anterior, y de la inspección realizada a los edificios respectivos, puede informarse:

a- Documentación presentada

La única firma que se ajusta al pliego de condiciones en cuanto a las necesidades requeridas y a los elementos que deben acompañar en su propuesta, de acuerdo al pliego, es el de los Sres. Hogg (City Hotel).

Las otras tres no se ajustan por los siguientes motivos:

Orfin: Solo ofrece terrenos y no edificio como fué solicitado.

Siam di Tella Ltda.: (comisionista Archibaldo A. Soza)  
No agrega planos completos, ni memoria, ni se ajusta a las superficies mínimas pedidas.

Además, el edificio se ofrece parcialmente ocupado, y por último su oferta es hasta el 30 de octubre, es decir, carecería de validez para la época en que se reuniría la Asamblea de Ministros de Hacienda, (según referencias, en noviembre próximo).-

Prudencio Hernández y Sra. (comisionista Cooper)

No agrega memoria ni se ajusta a la superficie mínima pedida y además en cuanto a la validez de su oferta, no da plazo pues "se reserva el derecho a formalizar la venta ante el primer interesado que se le presente."

No obstante estas fallas de forma y de fondo y con el propósito de no desechar ninguna posibilidad que pudiera resultar conveniente, se estudiaron todas las propuestas e inspeccionaron los edificios.-

b- Inspecciones realizadas (superficie y adaptación al programa).

De las inspecciones realizadas en los edificios, se deduce:

b<sub>1</sub>: Edificio Avda. de Mayo 1302: Está actualmente ocupado principalmente por Siam di Tella y además tiene otros inquilinos.

El edificio consta de subsuelo, planta baja y 3 pisos; es un edificio antiguo y separado prácticamente en cuatro secciones independientes, como puede verse en el plano, con cuatro entradas distintas: dos por Avda. de Mayo y dos por Hipólito Yrigoyen.-

No hay plano de subsuelo, el cual en la inspección se constató que en general es inadecuado para oficinas, aunque en algunos sectores han sido usado con ese fin para archivo y tareas similares. Puede ser apto para playa de estacionamiento de vehículos.

Superficies: Las superficies brutas y útiles aproximadamente (según plano) serían:

|      | <u>bruta</u> | m <sup>2</sup> | <u>útil</u>  |
|------|--------------|----------------|--------------|
| S.S. | 1.736        |                | 1.500        |
| P.B. | 1.736        |                | 1.500        |
| 1    | 1.710        |                | 1.300        |
| 2    | 1.710        |                | 1.300        |
| 3    | <u>1.710</u> |                | <u>1.300</u> |
|      | 10.402       |                | 6.900        |

Suponiendo que la planta baja sea utilizada para turismo, y parte para exposición, quedarían solo 3900 m<sup>2</sup> para oficina (se solicitaban 10.000 m<sup>2</sup>).-

Todas las otras funciones previstas en el programa quedarían sin ser resueltas. Además, aún para utilizar estas superficies, serían necesarios importantes trabajos de reparación, re-estructuración y puesta en condiciones, incluyendo trabajos de instalación de obras complementarias.-

El precio cotizado es de m\$n 91.725.000, al cual habría que sumar las indemnizaciones necesarias para obtener el inmueble totalmente libre de ocupantes, con lo cual se estima que este precio llegaría a unos m\$n 110.000.000.-

El estado actual del edificio es muy deficiente por los años que tiene y la falta de reparaciones, no teniendo instalaciones de confort, adoleciendo además de fallas en su estructura funcional para el propósito solicitado, lo cual haría sumamente costoso e inconveniente su adaptación, en el supuesto de que la superficie fuera la necesaria.

Creemos, por consiguiente, que no puede ser considerado como una oferta de "edificio" sino que mas bien, si finalmente se resolviera la construcción de un inmueble, como se había pensado en un comienzo, éste que se ofrece, demolido, podría considerarse como terreno, por sus muy buenas medidas, ubicación y precio razonable.-

Tiene frente a tres calles, Avenida de Mayo, San José e Hipólito Yrigoyen y permite un cómodo y amplio desarrollo arquitectónico y una muy buena perspectiva.-

De acuerdo a lo dicho más arriba y suponiendo que pudiera obtenerse unos cinco millones de pesos en concepto de demolición, es decir, que el costo quedara en 105 millones, el precio de la tierra libre resultaría aproximadamente de m\$n 60.000.- el m<sup>2</sup>.

Se ha considerado en esta superficie la correspondiente a los dos edificios linderos, por la calle Hipólito Yrigoyen, que como edificios están en estado ruinoso (por lo cual no han sido considerados en el programa) y que entre ambos suman aproximadamente 450 m<sup>2</sup> de tierra.-

b<sub>2</sub>: Edificio Rivadavia: Actualmente desocupado; aunque es un inmueble no muy antiguo, en los pisos 3° al 6° estaba hasta hace poco la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad y está en un estado lamentable.-

El edificio ha sido originalmente dividido en dos secciones superpuestas; una que comprende segundo y primer subsuelo, planta baja y dos pisos y otra el 3°, 4°, 5°, 6° piso y azótea. La primer sección ha sido usada por la firma propietaria y

tiene acceso por el frente a Planta Baja, subsuelos y 1° y 2° piso por un montacarga de poca velocidad y una escalera secundaria.-

La segunda sección tiene una entrada lateral con un hall donde se encuentran dos ascensores y una escalera que llevan directamente a los pisos 3° al 6° (hay comunicación interior del 2° al 3° piso).-

Superficies brutas y útiles (según planos):

|                   |                    |            |                              |
|-------------------|--------------------|------------|------------------------------|
| segundo subsuelo: | <u>Exposición:</u> | 823        |                              |
| primer subsuelo : | "                  | <u>616</u> | <u>1.439</u> (se pide 1.500) |
| Planta Baja :     | <u>Turismo</u>     | 637        |                              |
| Entre piso :      | "                  | <u>369</u> | <u>1.006</u> (se pide 800)   |
| 1° al 6° piso :   | Oficinas :         | 3.789      | (se pide 10.000)             |

Como se ve, la exigencia de superficie no se cumple pues se ofrece 7.104 m<sup>2</sup> bruto y 6.162 útiles(aunque el proponente establece una superficie algo distinta).-

Si olvidáramos la separación funcional en dos partes del edificio que se ha hecho notar y quisiéramos ver como responde al programa, podría tomarse:

|                        | B            | U            |                 | B            | U            |
|------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| lra.parte: 2° subsuelo | 823          | 823          | 2° parte: 3° p. | 711          | 658          |
| 1° "                   | 711          | 616          | 4° p.           | 711          | 644          |
| P.B.                   | 711          | 637          | 5° p.           | 711          | 604          |
| entre piso             | 443          | 369'         | 6° p.           | 711          | 604          |
| 1° piso                | 711          | 656          | azotea          | 140          | 128          |
| 2° "                   | 711          | 673          |                 |              |              |
|                        | <u>4.110</u> | <u>3.724</u> |                 | <u>2.994</u> | <u>2.538</u> |
|                        |              |              | B               | U            |              |
| total lra.parte        | 4.110        | 3.724        |                 |              |              |
| 2da. "                 | <u>2.994</u> | <u>2.538</u> |                 |              |              |
|                        | 7.104        | 6.262        |                 |              |              |

Faltarían aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup> para oficinas y la superficie necesaria para todas las demás funciones a cumplir de acuerdo al programa establecido.-

Del 3° al 6° piso como se dijo al principio, (por el estado en que han sido dejados por la oficina municipal, haría falta una reparación y puesta en condiciones aceptables, (mayor que los pisos inferiores). Según la firma Cooper tienen un presupuesto de mon \$ 2.000/m<sup>2</sup> para dejar esos pisos en condiciones (aproximadamente 5 millones).-

En cuanto a las obras complementarias, solo dispone de calefacción central y las obras sanitarias resultarían insuficientes para el destino propuesto.-

En la azotea hay locales de comedor y cocina, bastante pequeños, que en caso de que tuvieran que funcionar como tales, tendrían que ser totalmente reparados, ampliados e instalados.

La azotea propiamente dicho está abandonada y actualmente hay un yuyal en la misma.-

c- Planillas tipo comparativas, según pliego de condiciones.

c1: En relación al cumplimiento del programa

No obstante lo dicho anteriormente y para mayor ilustración, se agrega una planilla comparativa con datos que aclaran en que medida se cumplen las funciones del programa según las tres propuestas:- (Ver página siguiente).

De esta planilla se obtiene la conclusión que en cuanto a superficies destinadas a las funciones del programa propuesto, los requerimientos valuados en por ciento, estarían cumplidos en la siguiente forma:

|                             | <u>City Hotel</u> | <u>Edif. Rivad.</u> | <u>Ed. Avda. Mayo</u> |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| I - Rubros Principales      | - 8%              | - 57%               | - 64%                 |
| II - Rubros complementarios | - 33%             | - 68%               | - 50%                 |
| T o t a l                   | - 15%             | - 63%               | - 60%                 |

En el caso del City, como se ve en la planilla, no se han considerado superficies adicionales, sin destino, por lo cual el por ciento de diferencia se reduce prácticamente a cero en cuanto a la cantidad de metros, aunque queda sin resolver el item 7 de rubros complementarios que se refiere a garages y local para estacionamiento de vehículos, (para ello se sugiere, en la propuesta de esta firma, la solución de utilizar un amplio garage moderno recientemente inaugurado a una cuadra de dicho edificio).

Los otros dos edificios tendrían un déficit superior al 60% con relación a la superficie requerida.-

| PROGRAMA A CUMPLIR POR EL EDIFICIO   | Program. Sup. m <sup>2</sup> | 1      | CITY HOTEL   | % + - | 2     | Edif. Rivadavia  | % + - | 3     | Edif. Av. de Mayo | % + - |
|--|------------------------------|--------|--|-------|-------|------------------|-------|-------|-------------------|-------|
| I - Rubros Principales   |                              |        |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
| 1.-Locales para oficinas   | 10.000                       | 9.023  | Piso 2° al 9°-Enpiso   | - 10  | 3.798 | 1° al 6° piso    | - 62  | 3.900 | 1 - 2 y 3 piso    | - 61  |
| 2.-Salones para oficinas de turismo e información de las provincias                                      | 800                          | 656    | p/baja, Liv. y p/cond.                                       | - 18  | 1.006 | p/baja y Entps.  | + 26  | 800   | Planta Baja       | + 87  |
| 3.-Salones para actos culturales y sociales con sus depend. completas                                    | 800                          | 828    | Piso II (construyendo salones s/terraza.)                    | + 3   |       |                  | -100  |       |                   | -100  |
| 4.-Locales para usos complementarios   | 600                          | 671    | Comedor actual reducido. Inst. actuales en pta. Baja y Subs. | + 12  | 128   | Azotea           | - 80  |       |                   | -100  |
| a) comedor, cocina y anexos  | 300                          |        |  |       |       |                  | -100  |       |                   | -100  |
| b) hall y bar anexo  |                              |        |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
| c) otras dependencias: Peluq., baños, portería   | 300                          | 558    |  | - 7   |       |                  | -100  |       |                   | -100  |
| TOTAL RUBRO I:   | 12.800                       | 11.736 | En Total:  | = 8   | 4.923 | En Total         | - 57  | 4.700 | En Total          | - 64  |
| II - Rubros Complementarios  |                              |        |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
| 5.-Salón para Exposición de materiales e Industrias regionales.-   | 1.500                        | 1.346  | 1er. Piso (arreglado)  | - 10  | 1.439 | 1° y 2° subsuelo | - 4   | 700   | Planta Baja       | - 52  |
| 6.-Habitaciones para funcionarios de Prov. con sus baños y dependencias complement. (mínimo 46 habitac.) | 1.500                        | 1.647  | En 2 Pisos altos   | + 10  |       |                  | -100  |       |                   | -100  |
| 7.-Local p/estacionamiento Vehículos   | 1.500                        | --     |  | -100  |       |                  | -100  | 1.500 |                   | -     |
| TOTAL RUBRO II:  | 4.500                        | 2.993  | En Total:  | - 33  | 1.439 | En Total         | - 68  | 2.200 | En Total          | - 50  |
| TOTAL I más II:  | 17.300                       | 14.729 | En Total:  | - 15  | 6.362 | En Total         | - 63  | 6.900 | En Total          | - 60  |
| RESTO 1° Subs. no utilizado-sin destino.   |                              | 935    |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
| TOTAL 2° Subs. Máquinas Bodegas y Depósitos.-  |                              | 1.150  |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
| Otras superficies no Utilizadas.-  |                              | 16.814 |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
| TOTAL SUPERF. CUBIERTA   |                              | 513    |  |       |       |                  |       |       |                   |       |
|  |                              | 17.327 | con estas superf. igual a lo solíc.                          |       |       |                  |       |       |                   |       |

PLANILLA COMPARATIVA DE LAS DISTINTAS PROPUESAS PRESENTADAS  
(En base a la Planilla Tipo del Pliego de Condiciones)

15b

|   | (1)  | (2)                                     | (3)                   | (4)                  |
|---|--|---|-----------------------|----------------------|
| I - Datos Generales                                   |  |   |                       |                      |
| 1-Firma proponente                                    | Hogg Hnos.   | Cooper Inmob. y Financ.                 | Archibaldo Soza       | Orfin S.R.L.         |
| 2-Tipo de sociedad                                    | Sociedad Anónima (la totalidad acc.en manos Sres. Hogg). | Inmobiliaria y Financiera               | "                     | Hipotecas, remates.  |
| 3-Personería jurídica                                 | Moreno 968   | Suipacha 576, 5° piso                   | Flórida 602           | Corrientes 932, p.4° |
| 4-Domicilio legal                                     | 37-5089  | 45-5133                                 | 32-6011               | 35-5157              |
| 5-Teléfono  | Dos, cualquiera de los tres proponentes.                 | Juan J. Seguí                           | Archibaldo A. Soza    | Jorge R. Rangugni    |
| 6-Persona autorizada p/firmar propuesta               |  |   |                       |                      |
| II - Ubicación y características del inmueble         |  |   |                       |                      |
| 1-Calle y N°  | Bolívar 160  | Rivadavia 861/69                        | Avda. de Mayo 1302    |                      |
| 2-Entre calles  | H. Yrigoyen y Alsina                                     | Esmeralda y Suipacha                    | S. José y Sgo. Estero |                      |
| 3-Edificio terminado año                              | 1931   | 1945/46                                 | Antiguo, no dice      |                      |
| 4-Ampl. rep. o modif.                                 | (Ver anexo 2/3)  | No                                      | No                    |                      |
| 5-Superficie bruta                                    | 17.327,11 m  | 8.059,63                                | No indica             |                      |
| 6- " útil   | 14.762,06 m  |   |                       |                      |
| Agrega anexos?  | Si   | No agrega                               | No agrega             |                      |
| fotografías   | Si   | "                                       | Si " (incompletos)    |                      |
| planos  | Si   | "                                       | No "                  |                      |
| memoria   | Si   |   |                       |                      |
| III- Situación legal y Financiera                     |  |   |                       |                      |
| 1-Propietario   | Norman M., Ernesto G. y Sydney D. Hogg                   | Prudencio Hernández M.E.C. de Hernández | Siam di Tella Ltda.   |                      |
| 2-Tiene gravámenes? de qué clase? Monto               | No   | Si                                      | Libre                 |                      |
| 3-Tiene problemas con organismos públicos o privados? | No   | No da detalle                           |                       |                      |
| IV - Aspecto Económico                                |  |   |                       |                      |
| 1-Valor estimado                                      | \$ 457.065.000.-   | No dice                                 | No dice ni da detalle |                      |
| Tierra  | \$ 104.160.000.-   | No                                      | No                    |                      |
| Edificio  | \$ 259.905.000.-   | No                                      | No                    |                      |
| Mejoras   | \$ 93.000.000.-  | No                                      | No                    |                      |
| Total   | \$ 457.065.000 (ver anexo 4/1)                           | No                                      | No                    |                      |

NO OFRECE EDIFICIO SINO TERRENOS

PLANILLA COMPARATIVA DE LAS DISTINTAS PROPUESAS PRESENTADAS  
(En base a la Planilla Tipo del Pliego de Condiciones)

15b

|   | (1)  | (2)                                     | (3)                   | (4)                  |
|---|--|---|-----------------------|----------------------|
| I - Datos Generales                                   |  |   |                       |                      |
| 1-Firma proponente                                    | Hogg Hnos.   | Cooper Inmob. y Financ.                 | Archibaldo Soza       | Orfin S.R.L.         |
| 2-Tipo de sociedad                                    | Sociedad Anónima (la totalidad acc.en manos Sres. Hogg). | Inmobiliaria y Financiera               | Florida 602           | Hipotecas, remates.  |
| 3-Personería jurídica                                 | Moreno 968   | Suipacha 576, 5° piso                   | 32-6011               | Corrientes 932, p.4° |
| 4-Domicilio legal                                     | 37-5089  | 45-5133                                 |                       | 35-5157              |
| 5-Teléfono  | Dos, cualquiera de los tres proponentes.                 | Juan J. Seguí                           | Archibaldo A. Soza    | Jorge R. Rangugni    |
| 6-Persona autorizada p/firmar propuesta               |  |   |                       |                      |
| II - Ubicación y características del inmueble         |  |   |                       |                      |
| 1-Calle y N°  | Bolívar 160  | Rivadavia 861/69                        | Avda. de Mayo 1302    |                      |
| 2-Entre calles  | H. Yrigoyen y Alsina                                     | Esmeralda y Suipacha                    | S. José y Sgo. Estero |                      |
| 3-Edificio terminado año                              | 1931   | 1945/46                                 | Antiguo, no dice      |                      |
| 4-Ampl. rep. o modif.                                 | (Ver anexo 2/3)  | No                                      | No                    |                      |
| 5-Superficie bruta                                    | 17.327,11 m  | 8.059,63                                | No indica             |                      |
| 6- " útil   | 14.762,06 m  |   |                       |                      |
| Agrega anexos?  | Si   | No agrega                               | No agrega             |                      |
| fotografías   | Si   | " "                                     | Si " (incompletos)    |                      |
| planos  | Si   |   | No "                  |                      |
| memoria   | Si   |   |                       |                      |
| III- Situación legal y Financiera                     |  |   |                       |                      |
| 1-Propietario   | Norman M., Ernesto G. y Sydney D. Hogg                   | Prudencio Hernández M.E.C. de Hernández | Siam di Tella Ltda.   |                      |
| 2-Tiene gravámenes? de qué clase? Monto               | No   | Si                                      | Libre                 |                      |
| 3-Tiene problemas con organismos públicos o privados? | —  | No da detalle                           |                       |                      |
| IV - Aspecto Económico                                |  |   |                       |                      |
| 1-Valor estimado                                      |  |   |                       |                      |
| Tierra  | \$ 457.065.000.-   | No dice                                 | No dice ni da detalle |                      |
| Edificio  | \$ 104.160.000.-   | No                                      | No                    |                      |
| Mejoras   | \$ 259.905.000.-   | No                                      | No                    |                      |
| Total   | \$ 93.000.000.-  | No                                      | No                    |                      |
|   | \$ 457.065.000 (ver anexo 4/1)                           |   |                       |                      |

NO OFRECE EDIFICIO SINO TERRENOS



| (1)   | (2)   | (3)   | (4)   |
|---|---|---|---|
| 2-Precio al cual se ofrece el inmueble<br>3-Condición de pago: contado boleto, escritura saldo<br>4-Gastos que ocasiona la venta: comisión escritura impuestos<br>5-Problemas que puede plantear la venta | \$ 350.000.000.-<br>30% \$ 105.000.000.-<br>20% \$ 70.000.000.-<br>25% al primer año y 25% a 2 años interés anual 15%<br>No hay<br>" "<br>Ninguno | \$ 120.894.450.-<br>10%<br>40%<br>1/2 años<br>3%<br>según arancel<br>No dice nada | \$ 91.725.000.-<br>10%<br>40%<br>1 año, 15% por trim. adelantado<br>3%<br>según arancel<br>Entregaría edificio parcialmente ocupado |
| <u>Costo impositivo y de explotación.</u><br>Impuestos<br>Mantenimiento   | \$ 1.682.150 por año<br>\$ 6.488.261 " "  | \$ 586.000.- anuales<br>No dice nada  | No dice nada<br>" "<br>Entrega parcial  |
| <u>V - Plazo y Condiciones de entrega</u><br>entrega total<br>plazo entregas parciales  | Libre de ocupantes dentro 75 días corridos a partir de la firma del boleto.   | al firmarse la escritura de traslación de dominio.<br>30/60 días                  | 90% de la propiedad con ocupación del 10% que deberá aceptar la compradora.<br>30 octubre 1964                                      |
| <u>VI - Validez de la oferta</u><br>Hasta el  | 15 de diciembre 1964  | No da plazo porque se reserva derecho vender al primer interesado que se presente |   |
| <u>VII- Otras informaciones</u><br>Firma la propuesta   | Ernesto G.S., Sydney D. y Norman M. Hogg  | J.J., Seguí   |   |

c2: En relación a todos los demas datos requeridos

En cuanto a la planilla tipo, en que se solicitaban los datos generales, ubicación y características del inmueble, situación legal y financiera, aspecto económico, plazo y condiciones de entrega, validez de la oferta y otras informaciones, hemos también preparado una planilla comparativa a efectos de que pueda observarse que hay una gran cantidad de información solicitada que no ha sido suministrada, salvo en el caso del City Hotel. La propuesta de Siam di Tella no ha acompañado la planilla tipo sino una simple hoja de propuesta; en el caso del edificio de Rivadavia, esta planilla tipo está incompleta.-

#### F - Conclusión

Del análisis de las propuestas presentadas, se deduce que la de los Hnos. Hogg, del City Hotel es la única que lo hizo ajustándose al pliego de condiciones, acompañando todos los elementos requeridos y que además responde en gran parte al programa propuesto, por lo cual aparecería como la más conveniente. Por este motivo creemos necesario realizar un análisis de esta propuesta desde el punto de vista de la ubicación del inmueble, características del edificio, adaptación al programa, valores estimados y ofrecidos, costo de adaptación, solución legal, plazo y condiciones de entrega, validez de la oferta y otros aspectos, como por ejemplo el costo de administración y mantenimiento del edificio.-

#### IV - ANALISIS DE LA PROPUESTA DEL CITY HOTEL

##### A - Ubicación del inmueble

Como ya se estableciera en el informe preliminar, este inmueble tiene muy buena ubicación, especialmente para las funciones que tiene que cumplir el C.F.L. y las casas de provincias, pues está a pocas cuadras de la Casa de Gobierno, ministerios y reparticiones oficiales más importantes, así como gran cantidad de entidades privadas.

La zona además dispone de un sistema de transporte eficiente, con tres cabeceras de subterrneos, gran cantidad de líneas de omnibus y taxímetros.-

## B - Características del edificio

El edificio fué originalmente construído en estructura metálica y con materiales de buena calidad; por la índole de su destino fué mantenido permanentemente en buenas condiciones (hotel de primera categoría) y además de las reparaciones normales que todas sus instalaciones exigen, fueron hechas varias mejoras posteriores, especialmente en los últimos años, entre ellas: (Ver carpeta propuesta Sres.Hogg)

- 1.- Totalidad de los cielorasos de planta baja y nuevo sistema de alumbrado para el mismo piso.-
- 2.- Revestimiento de madera de paredes y columnas del comedor y living-room de planta baja.-
- 3.- Revestimiento de mármol del hall, escalera al bar del subsuelo y entrada.
- 4.- Demolición y reconstrucción de aproximadamente la mitad del primer subsuelo para instalación de un bar, peluquería, baños, etc., terminado con gran calidad.-
- 5.- Revestimiento "Bosseler" en todos los pasillos, hall y cajas de escalera.-
- 6.- Refacción y modernización de las puertas de todos los dormitorios.-

En los últimos tres años, se le ha hecho además:

- 7.- Refacción total y modernización de la central de radio (cables, parlantes, etc.-)
- 8.- Refacción total de los compresores del aire acondicionado, construcción de torre de enfriamiento.-
- 9.- Refacción total de las calderas de calefacción y agua caliente.-
- 10.- Instalación de 30 aparatos refrigeradores individuales.-
- 11.- Cambio de 50 aparatos telefónicos internos.-
- 12.- Revisación, puesta a punto y cambio de cables de los ascensores del edificio.-

Es interesante destacar, y esto debe ser considerado posteriormente en la estimación del precio del edificio, que cuenta con instalaciones complementarias y de confort muy importantes, entre ellas:

- 1.- Obras sanitarias: tanque elevado, electrobombas, cañerías, cloacas, instalación de agua fría.-
- 2.- Agua caliente central.-
- 3.- Servicio de incendio.-

- 4.- Instalación eléctrica con una subusina de la Italo dentro del edificio, tomas y llaves en cada local, tableros y cañerías de distribución y una entrada de corriente continua.-
- 5.- Instalación de gas para combustible.-
- 6.- Ascensores (cuatro ascensores, un monta carga y dos monta platos).
- 7.- Teléfonos: central principal con 30 líneas externas y 460 internos; 50 teléfonos internos propios; línea directa para comunicaciones al extranjero, etc.-
- 8.- Telex: conectado directamente con las oficinas especializadas para comunicaciones al país y al extranjero.-
- 9.- Radio, central receptora de cuatro canales con distribución en todos los dormitorios y salones.-
- 10.- Refrigeración: central de aire acondicionado para planta baja; 30 aparatos individuales para dormitorios, 5 cámaras frigoríficas, 10 heladeras y una fábrica de hielo.-
- 11.- Dos instalaciones de tubos neumáticos para comunicación entre pisos.
- 12.- Sistemas altoparlantes y tocadiscos.-
- 13.- Sistema de cerradura de seguridad y control.-
- 14.- Instalación de peluquerías para hombres y damas.-
- 15.- Buzón oficial en planta baja para correspondencia.-

Una nómina más detallada de estas instalaciones puede verse en el anexo N° 10.

El edificio tiene, además, por su naturaleza, servicios propios de hotel, que están incluidos en el precio, entre ellos:

- 1.- Instalación de cocina completa.-
- 2.- " de lavadero.-
- 3.- " de panadería y pastelería.-
- 4.- " de peluquería para damas y caballeros.-
- 5.- " de cámara frigorífica y fábrica de hielo.-
- 6.- Ropería.-
- 7.- Instalaciones para personal.-
- 8.- Vestuarios, comedores, etc.

#### C - Adaptación al programa y costo posible de las obras

De acuerdo a lo solicitado en el pliego de condiciones, la firma ha estudiado y sugerido en su propuesta la adaptación del edificio a las exigencias del programa que, en principio, responde bastante bien a lo solicitado en cuanto a

superficies y aspecto funcional.

A ese efecto nos parece interesante transcribir la propuesta de la firma sobre este punto. (Ver página siguiente).

Oportunamente, si se resolviera en definitiva la compra del edificio, esta Comisión Especial, por intermedio de su Asesor Técnico y de la Secretaría General del C.F.I., harían un ajuste detallado de la ubicación de las distintas funciones, en consultas con el C.F.I. y con los Sres. Ministros de Hacienda de las provincias.-

Costo de adaptación -

No es fácil tampoco hacer una previsión exacta de lo que costará la adaptación definitiva de este edificio a sus fines específicos; en el punto correspondiente del informe preliminar se habían previsto 50 millones de pesos que fueron estimados suponiendo que fuera necesario modificar o ampliar un 50% del edificio, o sea unos 8.000 m<sup>2</sup> y que el costo fuera de m\$ n 6.000.- el m<sup>2</sup>.

Esta adaptación se referirá en general a tabiques que habrá que demoler o construir, pisos o cielorasos a rehacer y otros trabajos complementarios de ese orden, manteniéndose toda la estructura general del edificio, así como sus instalaciones prácticamente en la misma forma. Se entiende que este precio fijado de m\$ n 6.000.-/m<sup>2</sup> ha de resultar suficiente para todas estas adaptaciones.

Un análisis más prolijo técnicamente, hecho en base al plano definitivo de adaptación, permitirá hacer el cálculo también definitivo.-

D - Valores estimados y precio ofrecido

El valor estimado por la firma se compone de tres rubros: tierra, edificio e inventario de bienes muebles y elementos accesorios, y da los siguientes valores:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Valor de la tierra: 1.736 m <sup>2</sup> a \$ 60.000/m <sup>2</sup> | \$ 104.160.000.-        |
| " del edificio: 17.327 " " \$ 15.000 " "                            | 259.905.000.-           |
| Inventario de bienes muebles y elem. accesorios                     | \$ 93.000.000.-         |
|   | <u>\$ 457.065.000.-</u> |

El precio solicitado es de \$ 350.000.000.- lo cual equivaldría a suponer la siguiente discriminación:

| I - RUBROS PRINCIPALES  | Superficie pedida m <sup>2</sup> | Ubicación   | Superficie ofrecida m <sup>2</sup> | % en pedido | Observaciones  |
|---|----------------------------------|---|------------------------------------|-------------|--|
| 1. Locales para oficinas  | 10.000                           | Pisos II al IX<br>entrepiso bajo<br>" alto  | 9.023                              | - 10%       |  |
| 2. Salones p/oficinas de Turismo e Información t/provinc.   | 800                              | P.Baja-Liv.-room<br>y parte Comedor   | 656                                | - 18%       | Proponemos una fácil ampliación del Living-room, abarcando parte del Comedor (Ver Rubro I - 4 - a)   |
| 3. Salones para actos culturales y sociales con sus dependencias comp.  | 800                              | Piso XII  | 828                                | + 3%        | En Piso XII se dispone de un agrupamiento de locales que consiste en un salón, halls, toilets, guardarrobas, cocina, etc. con 486m <sup>2</sup> . Proponemos se construyan s/las 2 terrazas del mismo piso con 342 m <sup>2</sup> , 2 salones iguales al existente con lo cual se dispondría de amplios salones y hasta uno de éstos podría servir de comedor para funcionarios. |
| 4. Locales p/ usos complementarios.<br>a- Comedor, cocina y anexos  | 600                              | P. Baja, Comedor y<br>cocina actual.-   | 671                                | + 12%       | Se entiende que la superficie es con el comedor actual reducido por ampliación del Living-room (ver Rubro I-2).  |
| b- Hall y Bar anexo   | 300                              | En el subsuelo, c/<br>entrada dir. de<br>calle.   | 558                                | - 7%        |  |
| c- Otras dependencias: Peluquería, baños, portería, etc.  | 300                              | La portería en<br>Planta Baja   |                                    |             |  |
| II- RUBROS COMPLEMENTARIOS  |                                  |   |                                    |             |  |
| 5. Salón para exposición de materiales e ind. regionales  | 1.500                            | 1er. piso   | 1.346                              | - 15%       | Superficie existente 1.040 m <sup>2</sup> . Proponemos se cubran los 3 patios y se quiten los tabiques y baños, como ya se ha hecho para obtener el saloncito en este mismo piso. Así se convertiría todo en varios salones o en un solo salón algo similar a los salones en Planta Baja.  |
| 6. Habitaciones p/funcionarios de provincias, c/sus baños y dependencias complementarias (mínimo 46 habitaciones) | 1.500                            | Piso X y XI   | 1.647                              | + 10%       | Se componen de 70 habitaciones para dormitorios y/o salas, cada uno con su correspondiente baño.   |
| 7. Local para estacionamiento de vehículos  | 1.500                            | No se dispone. Sin embargo, existe a solo 150 m del City Hotel, en Bolívar 319 una gran playa de estacionamiento de varios pisos, totalmente cubierta, que atiende permanentemente de día y de noche, con capacidad para 700 coches. Es una moderna estación de servicio con taller de reparaciones livianas, lavado, engrase, etc. |                                    |             |  |
| 8. Adicional  | -                                | Resto del subsuelo.<br>No tomado en cuenta<br>en otros ítems  | 935                                |             | Actualmente utilizado para comedores del personal, frutería, fiambrería, pastelería, panadería, etc. Pueden ser utilizados para una variedad de usos.-   |



Valor de la tierra: 1.736 m<sup>2</sup> a \$ 60.000/m<sup>2</sup>...\$ 104.160.000.-  
Valor del edificio: 17.327 " a \$ 8.834 " .." 153.066.718.-  
Inventario de bienes muebles y elementos..." 93.000.000.-  
Valor total .....\$ 350.226.718.-

Resulta muy importante un análisis de estos valores para dar la pauta a los Señores Ministros de la conveniencia o inconveniencia del precio fijado.

Valor de la tierra -

La tierra ha sido estimada a \$ 60.000 m<sup>2</sup>, lo cual coincide con la estimación hecha por nuestro Asesor Técnico en el Informe Preliminar, con la de los tasadores, que agregan los proponentes y además, con los valores que consigna la firma Orfin en este mismo concurso de precios, que son los siguientes:

- a- Esmeralda entre Viamonte y Córdoba, 1.054m<sup>2</sup> a \$ 37.000.-m<sup>2</sup>
- b- Areñales " Maipú y Basavilbaso, 1.400m<sup>2</sup> a \$ 45.000.-m<sup>2</sup>
- c- Libertad " Charcas y Paraguay, 1.005m<sup>2</sup> a \$ 45.000.-m<sup>2</sup>
- d- C. Pellegrini " Santa Fe y Charcas, 930m<sup>2</sup> a \$ 45.000.-m<sup>2</sup>
- e- Cerrito " Lavalle y Tucuman, 1.500m<sup>2</sup> a \$ 100.000.-m<sup>2</sup>
- f- Corrientes " Esmeralda y Maipú, a \$ 120.000.-m<sup>2</sup>

Quiere decir que para la ubicación y las medidas del terreno del City Hotel, el precio de \$ 60.000 m<sup>2</sup> es perfectamente justificable.-

En cuanto al precio de construcción se puede estimar que un precio de \$ 15.000/m<sup>2</sup> de edificio es muy razonable (como lo afirma la Empresa Cooper en su oferta del Edificio Rivadavia).

En este último caso, si estimamos el valor del terreno en 50 millones, quedarían \$ 70 millones para el edificio o sea aproximadamente entre 9 y 10 m/pesos el m<sup>2</sup> de edificación en condiciones muy inferiores, y sin las obras complementarias y de confort que se han enumerado para este edificio.

El precio pues, que resultaría, menos de \$ 9.000 el m<sup>2</sup>, se considera muy conveniente pues el costo de reposición de un edificio con todas las instalaciones que este tiene no saldría menos, en esta época, de 20 a 25 mil pesos el m<sup>2</sup> de superficie cubierta; es decir, estaría en un 36% de ese precio (o sea una tercera parte).

Por último, en lo que hace al inventario, en el Informe Preliminar el Asesor Técnico de esta Comisión, en base a valores obtenidos en el comercio había estimado llegaba a \$ 130.000.000.- y con una depreciación del 40% lo fijaba en 80.000.000.-

En ese cálculo no se consideraban algunos elementos que actualmente tienen en cuenta los proponentes y que no figuraban en inventario, a saber:

- 30 equipos individuales de aire acondicionado, por un valor de ..... \$ 2.000.000.-
  - Torre de refrigeración en el piso 12 con su condensador y equipo complementario .. \$ 1.500.000.-
  - Equipo de peluquería para damas y caballeros ..... \$ 500.000.-
  - Sistema de alto parlantes y toca discos .. \$ 500.000.-
- con lo cual el precio se iría aproximadamente a \$ 85.000.000 (ellos estiman en \$ 93.000.000).-

Sobre este aspecto del inventario no es fácil establecer un valor con exactitud, pues en algunos casos cabría el costo de reposición (para los elementos que tendría que comprar el Consejo) y en otros no correspondería este criterio (por no ser elementos esenciales).-

De cualquier modo se estima que el precio razonable debe oscilar entre \$ 85.000.000.- y \$ 90.000.000.-

#### E - Solución legal y su aspecto económico

La solución legal que se plantea es que el Consejo Federal de Inversiones entre en posesión del terreno, edificio y todos los bienes del inventario, según balance, por el traspaso de las acciones de la sociedad anónima, que harían los Sres. Ernesto G.S., Sydney D. y Norman M. Hogg. Esto hace la operación relativamente simple y el Consejo Federal de Inversiones, ya dueño de este patrimonio, por disponer de las acciones, podría disolver la sociedad anónima en el momento que lo crea oportuno.-

Ofrece también un aspecto económico favorable pues al no hacerse escritura de venta del edificio ni del saldo hipotecario, habría una economía por ambos conceptos de aproximadamente 20 millones de pesos, que si se suma a los gastos de comisión, que tampoco habría que pagar por ser un ofrecimiento directo de los dueños (que se estima en un



mínimo del 3%, o sea 10,5 millones de pesos) se obtiene en total un beneficio mínimo adicional de 30 millones de pesos para el Consejo Federal de Inversiones

La operación tal cual ha sido planteada demandará aproximadamente, como se verá cuando hablemos del aspecto financiero, unos \$ 39.000.000.- de intereses; quiere decir que con el ahorro de estos 30 millones por concepto de comisión y escritura se estaría compensando en gran parte los intereses de la operación pues solo quedaría un saldo negativo de cerca de \$ 10.000.000.-

En una reunión conjunta realizada con el Sr. Norman M. Hogg, su Asesor Letrado y el Asesor Técnico de esta Comisión Especial, el Director del Departamento Jurídico del Consejo aclaró que este tiene facultades para hacerse cargo de la sociedad anónima, agregando que no veía ningún impedimento legal que lo prohíba, ni inconveniente en que se realice la operación, si así lo resolviera la Asamblea.-

#### F - Plazo y condiciones de entrega

Otra de las ventajas que ofrecería esta compra, es que en cualquier momento en que se firme el boleto de compromiso, dentro de un plazo de 75 días corridos, los vendedores darían posesión del inmueble y de todo el inventario, previo pago de lo establecido en el párrafo respectivo y la garantía suficiente del cumplimiento del saldo.-

Esto significaría una gran ventaja, pues de inmediato se podría concretar la operación y en el lapso que va entre la firma del compromiso y la entrega del local, hacer el estudio de todas las modificaciones necesarias, de modo que ni bien sea entregado, puedan comenzarse las obras y quedar habilitado en su totalidad el edificio dentro del año, sin perjuicio de que podría hacerse algunas habilitaciones parciales, en aquellos locales que no van a sufrir mayores modificaciones.-

#### G - Validez de la oferta

Los proponentes han establecido un plazo de validez de la oferta de hasta el 15 de diciembre próximo, por lo cual si la Asamblea resolviera favorablemente, tendría que establecer, en la resolución definitiva, la facultad de la

Junta Permanente o de los Ministros que intervengan para concretar esta operación dentro del plazo fijado.-

H - Otros aspectos a considerar - Costo de administración y mantenimiento

Los costos suministrados en la oferta en concepto de impuestos municipal y obras sanitarias, son respectivamente \$ 380.090 y \$ 1.302.060, lo que da un total de \$1.682.150; el mantenimiento del edificio da en concepto de combustible \$ 1.366.160, de electricidad \$ 3.730.236 y de reparaciones anuales \$ 1.391.865, o sea un total de \$ 6.488.261; ambos, impuestos y gastos, un total de \$ 8.170.411 por año.-

Esto es para un "hotel" que permanece prácticamente todo el día y la noche en funcionamiento. Si calculamos un costo menor en un 30% este sería de \$ 5.719.000.-

Si agregamos gastos de administración, \$ 250.000.- por mes, tendríamos \$ 8.719.000 por año.- (Un administrador o gerente, dos auxiliares, 10 personas especializadas para atención del edificio y gastos menores).

Suponiendo que el C.F.I. pagara \$ 100.000 por mes, o sea \$ 1.200.000 anual, que los concesionarios de comedor, dormitorios, bar, etc., como mínimo otro tanto, y los expositores un mínimo de 2,5 millones (50 expositores a \$ 10.000/mes darían 6 millones de pesos) quedarían \$ 4.000.000 a financiar entre 23 provincias y una gobernación (total 24) o sea \$ 180.000 cada provincia por año, lo que significa \$ 15.000 mensuales cada una. Como se ve, significa una suma irrisoria, lo que está diciendo que los costos de administración y reparación del edificio podrían ser perfectamente absorbidos a un costo mensual relativamente bajo por el C.F.I., los concesionarios, las provincias y los expositores (y que con una adecuada promoción para conseguir estos últimos no solo las provincias y el C.F.I. no pagarían nada sino que podrían obtener superavit).

Adviertase que no hemos considerado la liberación impositiva que tiene el C.F.I.

V - FINANCIACIONA - Solución adoptada y memorandum al Secretario de Hacienda de la Nación

A los efectos de encontrar una financiación para esta compra, que no ofreciera problemas ni al Consejo Federal de Inversiones, ni a las provincias, los miembros de esta Comisión Especial entrevistaron conjuntamente con el Secretario General del C.F.I., Contador Rotundo y el Asesor Técnico Ing. Loza Colomer, al Secretario de Hacienda de la Nación, Dr. García Tudero, a quien le expusieron el problema, habiendo prometido dicho funcionario poner su mejor buena voluntad para solucionarlo, considerando especialmente que la aplicación práctica del Plan Nacional de Desarrollo, que está terminando el Poder Ejecutivo de la Nación, debía instrumentarse a través de mecanismos regionales y que en la medida en que fuera jerarquizado aún más el Consejo Federal de Inversiones y se le diera más posibilidades de actuar eficientemente, este plan nacional podría cumplirse también con mayor éxito.

El Secretario General del C.F.I. hizo llegar por pedido del Dr. García Tudero un memorandum, cuya copia se agrega (ver anexo N° 11) a la Secretaría de Hacienda de la Nación, planteando el problema y sugiriendo la solución, que, en síntesis, era que de acuerdo a las disposiciones estatutarias el CONADE adhiera al C.F.I.-

De acuerdo a lo establecido por el Art. 15 esta adhesión implica una contribución por parte del CONADE de por lo menos el doble del mayor aporte provincial, que corresponde a Buenos Aires, o sea 110 millones de pesos. La solicitud era de \$ 200 millones de aporte el primer año y \$ 125.000.000 cada año los dos subsiguientes. Si esta cuota era algo mayor de la contribución que correspondiera, sería considerado como un anticipo.-

B - Cálculo Financiero

El precio de venta de 350 millones tiene las siguientes consideraciones de pago según la propuesta:

30% a la firma del boleto.-

20% a la entrega del inmueble.-

25% al año y

25% a los dos años, con el 15% de interés anual pagadero por semestres anticipados.-

Financieramente estas condiciones representarían:

|   |                      |                        |
|---|----------------------|------------------------|
| 1.- Al firmar el compromiso 30%   |                      | \$ 105.000.000.-       |
| 2.- A los 75 días, al entregar el inmueble, 20% .....                                 | \$ 70.000.000        |                        |
| Al mismo tiempo pago de un semestre adelantado de intereses al 15% s/\$ 175.000.000.. | <u>\$ 13.125.000</u> | 1 \$ 83.125.000.-      |
| 3.- A los 6 meses de la posesión (8,5 meses del compromiso) intereses .....           |                      | \$ 13.125.000.-        |
| 4.- A los 12 meses de la entrega (14,5 meses del compromiso) 25% amortización .....   | \$ 87.500.000        |                        |
| Intereses semestre adelantado 15% s/\$ 87.500.000.....                                | <u>\$ 6.562.500</u>  | \$ 94.062.500.-        |
| 5.- A los 18 meses de la entrega (20,5 meses del compromiso) intereses .....          |                      | \$ 6.562.500.-         |
| 6.- A los 24 meses de la entrega (26,5 meses del compromiso) amortización .....       |                      | <u>\$ 87.500.000.-</u> |
|   |                      | \$ 389.375.000.-       |

En resumen, las entregas serían:

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| El primer año .....  | \$ 201.250.000.- |
| El segundo año ..... | \$ 100.728.000.- |
| El tercer año .....  | \$ 87.500.000.-  |

Se ha pedido al Gobierno Nacional 450 millones porque además de los 350 millones, se ha calculado 50 millones para las obras de adaptación y otro tanto para intereses e imprevistos.-

Si consideráramos que los 50 millones necesarios para las obras de adaptación se invierten por lo menos 30 millones el primer año, pudiendo quedar un saldo a pagar en el segundo, de acuerdo a lo anterior faltarían 30 millones al primer año.-

Esto se puede solucionar o aumentando el aporte de ese año o proponiéndole a la firma vendedora que modifique su condición de pago en la siguiente forma:

20% al firmar el compromiso.-

20% a la entrega del inmueble.-

30% al primer año y

30% a los dos años.-

En esta forma las entregas serían:

|  |                  |                         |
|--|------------------|-------------------------|
| 1.- Al firmar el boleto .....                    | \$ 70.000.000.-  |                         |
| 2.- Al entregar el inmueble ...                  | \$ 70.000.000.-  |                         |
| Intereses s/\$ 210.000.000<br>(1 semestre) ..... | \$ 15.750.000.-  |                         |
| 3.- A los 6 meses .....                          | \$ 15.750.000.-  |                         |
| 4.- A los 12 meses se paga el<br>30% .....       | \$ 105.000.000.- |                         |
| Intereses .....                                  | \$ 7.875.000.-   |                         |
| 5.- A los 18 meses .....                         | \$ 7.875.000.-   |                         |
| 6.- A los 24 meses .....                         | \$ 105.000.000.- | \$ <u>397.250.000.-</u> |

Como se ve, con esta condición de pago los intereses se elevan de 39 millones a 47.250.000 de modo que si se pudiera conseguir un refuerzo de partida el primer año sería muy beneficioso.-

En cuanto al aspecto financiero de esta segunda solución, resultaría que los egresos por la compra el primer año sería de \$ 171.500.000, el segundo año \$ 120.750.000 y el tercer año \$ 105.000.000.-

En esta forma los ingresos y egresos, considerando el importe de las obras, sería el siguiente:

|                 |     | <u>En millones de pesos</u> |              |     |
|-----------------|-----|-----------------------------|--------------|-----|
| <u>Ingresos</u> |     | <u>Egresos</u>              | <u>Saldo</u> |     |
| Del Gob.Nac.    |     | A vend.                     | 171,5        |     |
| 1965            | 200 | p/obras                     | 28,5         | --- |
|                 |     | A vend.                     | 120,750      |     |
| 1966            | 125 | p/obras                     | 14,250       | --- |
|                 |     | A vend.                     | 105          |     |
| 1967            | 125 | p/obras                     | 20           | --- |

para hacer el pago de la totalidad de las obras al segundo año, como es probable, ello se puede financiar con la venta del edificio de la calle Alsina y con los 20 millones que quedan al tercer año, financiar el amueblamiento e instalación del edificio (que debe hacerse a fin del primer año y principio del segundo.-

En una palabra, habría un ingreso del gobierno de 450 millones, más 30 del edificio Alsina, \$ 480.000.000.- y un

egreso a los vendedores por capital e intereses de aproximadamente \$ 400.000.000.- más 50 de obra, quedando los 30 restantes para amueblamiento y habilitación definitiva.-

Existiendo equilibrio entre egresos e ingresos, todo consistiría en el prudente manejo de los fondos para que financieramente la operación anduviera bien; el elemento variable que hay que acondicionar a este proceso es el de la venta del edificio de la calle Alsina, conviniendo sus condiciones de pago a estas exigencias.-

#### C - Tramitación y estado de la misma

Hasta la fecha en que fué redactado este informe se estaba gestionando, como primer paso para esta financiación que hemos mencionado, un decreto de incorporación del gobierno nacional al C.F.I., que significaría, si la Asamblea lo aceptara, una cuota el año próximo de más de cien millones de pesos, (el doble de lo que le tocara aportar a la Pcia. de Buenos Aires, según el nuevo presupuesto y que suponiendo que fuera por ejemplo de 70 millones de pesos por el incremento lógico de la coparticipación federal y de los índices del Consejo, podría ser de aproximadamente \$ 140.000.000.-)

Para poder disponer en este primer año de 200 millones, o algo más si fuera necesario, bastaría que, aprobada la compra y la inclusión de la Nación al Consejo, se hiciera una acción conjunta de los Ministros de Hacienda ante el Presidente de la Nación o el Ministro de Economía para que, con el carácter de anticipo de cuota, se asignara para este año un suplemento, que llegara a cubrir la cifra que hiciera falta.-

En los años sucesivos en que haría falta 125 millones de pesos aproximadamente, con la sola cuota de la Nación quedaría cubierta esta necesidad y solo tendría que resolver la Asamblea que se le diera este destino específico.-

#### VI - CONCLUSIONES

Las conclusiones del estudio realizado hasta la fecha podría concretarse en los siguientes puntos:

- 1.- Que por las consideraciones hechas en el Informe Preliminar, la solución de compra resulta más conveniente que la de construcción por las siguientes razones:

- a- Actual situación en que se encuentra en cuanto a locales para el desempeño de sus tareas el Consejo Federal de Inversiones y la mayoría de las provincias, muchas de las cuales no tienen edificio en Buenos Aires, lo que estaría indicando la necesidad de proceder con la mayor urgencia en la solución.-
- b- Mayor economía en cuanto al costo total de la operación con respecto a operaciones similares de construcción, que contemplen el cumplimiento del programa aproximadamente en la misma forma.-
- c- Extraordinaria simplificación en la tarea que debe realizar la Junta Ejecutiva o la Comisión de Ministros que se designe, pues se evitaría el concurso de proyecto, la preparación de la documentación para licitar, la licitación misma y la ejecución e inspección de la obra, con todos los problemas de certificaciones y mayores costos, adicionales, etc., que normalmente se producen; finalmente, la habilitación integral con el suministro de todos los bienes muebles que harían falta: muebles propiamente dichos, cortinados, alfombras, vajilla, menaje, etc., para lo cual tendrían que prepararse en cada caso especificaciones técnicas y legales, llamarse a licitación, adjudicar el suministro y controlar la entrega de dichos materiales, muebles o bienes adquiridos.
- d- El tiempo relativamente breve en que puede concretarse la operación y habilitación del edificio, frente a los 3 ó 4 años como mínimo que demandaría una operación de construcción y habilitación, con el inconveniente de que este Consejo estaría renovado en su totalidad y los nuevos Ministros de Hacienda desconocerían los antecedentes que han motivado esta solución y el proceso que ha llevado a ir la concretando, por lo cual es muy probable que por buena voluntad que pusieran los nuevos funcionarios, el desarrollo de la obra se vería afectado.-
- 2.- Que del Concurso de ofertas públicas realizado, resulta el ofrecimiento más conveniente el de los Sres. Ernesto G.S., Norman M. y Sydney D. Hogg que ofrecen el edificio del City, por las siguientes razones:

a- Ubicación

Edificio muy bien ubicado para las funciones a desempeñar, por la proximidad a todos los organismos públicos más importantes en el orden nacional, así como entidades privadas y algunos organismos internacionales (para objetivar mejor se agrega un plano demostrativo (ver página siguiente).-

b- Características constructivas y obras complementarias y de confort

Construcción de primera categoría, con obras complementarias y de confort muy importantes, según detalle ya expuesto (ampliado en el anexo N° 10).

c- Adaptación al programa y costo

Puede ser bastante bien adaptado al programa formulado, tanto en superficie como distribución y el costo de adaptación es relativamente reducido en razón de que muchos de los ambientes pueden quedar prácticamente como están.-

d- Precio ofrecido

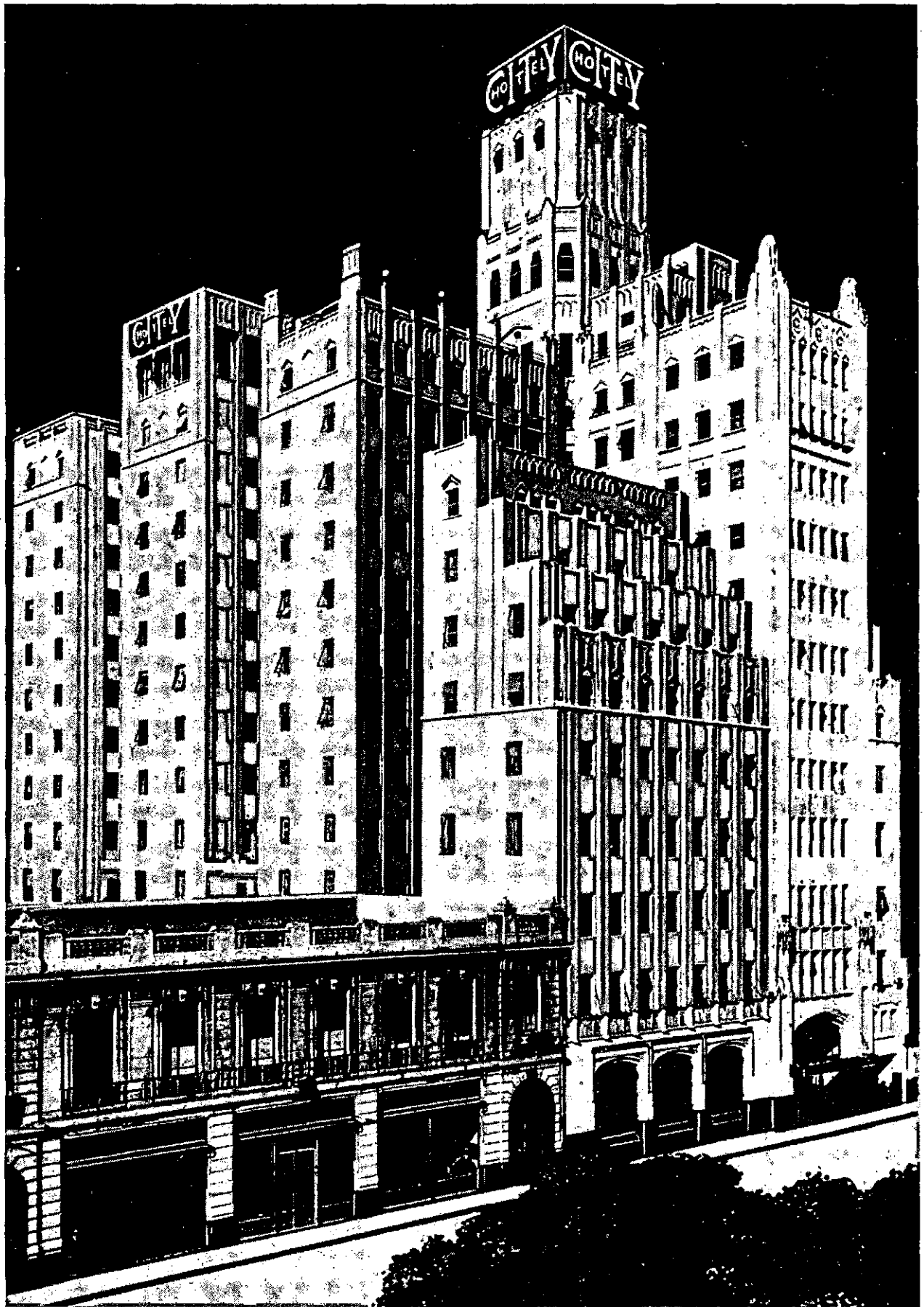
Resulta conveniente pues además de ser inferior al valor real de tasación, los proponentes no solicitan ni llave de negocio, ni comisión y además se hace un apreciable ahorro al no tener que hacerse escritura de venta, ni de hipoteca.-

e- Mejor solución que la constructiva

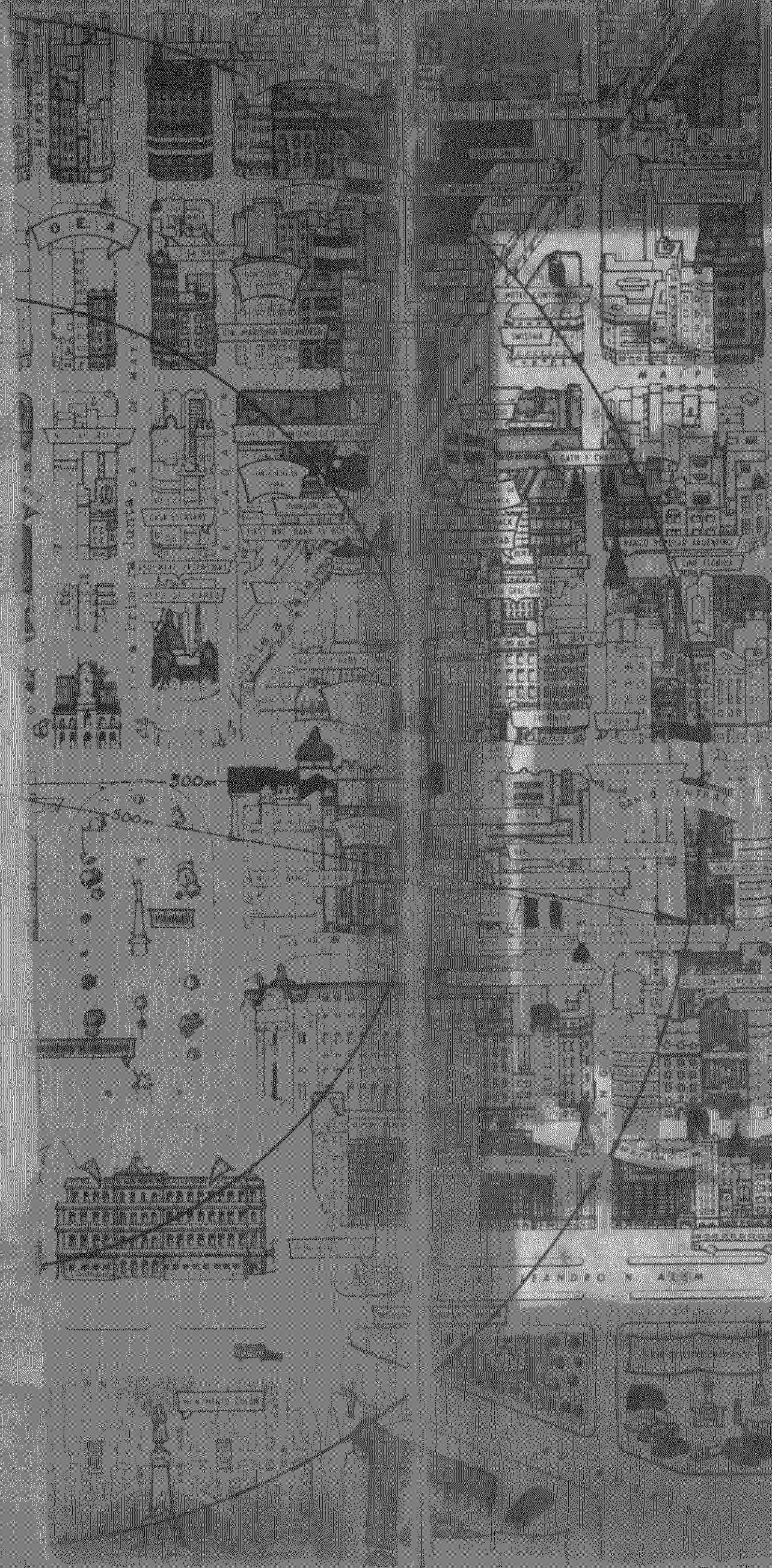
Por razones que se han dado en el informe preliminar y en éste, se ha llegado a la conclusión que constituye una solución más económica y mucho más rápida que la de construir un nuevo edificio, lo que resulta sumamente importante frente a la precaria situación que, en cuanto a locales, tiene el Consejo Federal de Inversiones y la mayoría de las provincias.-

f- Que los gastos que resultarían de administración y mantenimiento del edificio serán muy reducidos para el C.F.I. y las provincias según se ha explicado en el informe.











3.- Que la operación de compra puede ser concretada a breve plazo en mérito a la financiación obtenida del Gobierno de la Nación, según se ha explicado en este informe, con partidas anuales que aseguran el cumplimiento del compromiso que se contrae.-

Por lo tanto:

La Comisión Especial de Ministros designada en la Asamblea de Bariloche para estudiar este problema e informar sugiere, previa consideración de lo expuesto y si la H.Asamblea encontrara las conclusiones precedentes de su aceptación, que la Resolución que se dicte contemple los aspectos necesarios para llevar adelante la iniciativa en la forma más práctica y efectiva posible a cuyo fin se permite proponer el "anteproyecto" que se adjunta, para que sea considerado en ese supuesto por los Señores Ministros de Hacienda, componentes de la Asamblea.

Sin otro particular y habiendo cumplido el cometido encomendado, saludamos a la H. Asamblea con toda consideración.-

Prof. Omar Mancini  
Corrientes

Ing. José J. Buthet  
La Pampa

Cont. Sergio A. Ferraris  
Mendoza

Dr. Roberto Cristiani  
Tucumán

Dr. Ricardo Fuertes  
Buenos Aires

Ing. Carlos A. Loza Colomer  
Asesor Técnico

Cont. Luis Rotundo  
Secretario General  
del C.F.I.



# ANEXOS

ESQUEMA DEL PROGRAMA ARQUITECTONICO DEL EDIFICIO

(Capítulo II del Informe Preliminar)

La idea fundamental, de acuerdo a lo que se expusiera en el proyecto de la Pcia. de Corrientes, aprobado por la Asamblea, era de reunir en un edificio las oficinas administrativas de las distintas casas de provincias y el Consejo Federal de Inversiones.-

Con esto se perseguían dos objetivos fundamentales: el primero, dotar a las casas de provincias de la posibilidad de desarrollar funcionalmente una tarea efectiva en Buenos Aires, y que trabajaran coordinadamente en problemas comunes, mediante un contacto permanente; el segundo, que se refería al Consejo Federal de Inversiones, era solucionar el actual problema de la falta de espacio que ha hecho necesario que funcione parte en el edificio de 25 de Mayo 217 (de la Nación, cedido en comodato por decreto N° 4001 de 1963) y al mismo tiempo darle mayor amplitud, previendo su expansión natural y la posibilidad de que si no todos, por lo menos gran parte del personal contratado, pudieran trabajar también en el mismo edificio, vinculados al Consejo Federal de Inversiones.-

La consecuencia, además, de centralizar en el mismo edificio las casas de provincias y el Consejo, es que permitiría a los representantes de las primeras estar en permanente contacto con los funcionarios y técnicos del Consejo, para los distintos problemas que cada provincia tiene con éste.-

Cuando se ha dicho que quiere darse a las oficinas administrativas de las provincias la posibilidad de que cumplan integralmente sus funciones, se entiende que éstas no solo desarrollan tareas administrativas sino que además puedan ejercer una tarea de información general y sobre turismo; tener sus agencias de bancos provinciales, o por lo menos un servicio común bancario para todos los bancos de las provincias; un salón de exposición de industrias y productos regionales y complementariamente, habitaciones para los gobernadores, ministros y funcionarios de jerarquía, con comodidades necesarias tales como peluquería, baño, ropería, salón comedor, bar, playa de estacionamiento y garage, posibilidad de realización de actos culturales y sociales, etc.

Todo esto, en síntesis, daría como consecuencia que las provincias, que tienen tantos problemas a resolver en Buenos Aires por el régimen político centralista, que existe en todos los aspectos, pudiera desarrollar sus tareas con eficiencia, en contacto entre todas ellas,

con el Consejo Federal de Inversiones y con las comodidades necesarias que complementariamente se han detallado.-

En base a estas ideas generales se ha estudiado un programa, que tiene valores de mínima y máxima, es decir, que se aplicará en concordancia con las distintas soluciones que se estudian.-

Este programa sería el siguiente:

|   | <u>SUPERFICIE MINIMA</u> |        | <u>SUPERFICIE MAXIMA</u> |        |
|---|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
|   | útil                     | bruta  | útil                     | bruta  |
| 1 Consejo Federal de Inversiones                                  | 2.900                    | 4.000  | 3.700                    | 5.000  |
| 2 Administrativas provincias ...                                  | 2.300                    | 3.000  | 3.400                    | 4.000  |
| 3 Agencias de bancos .....  | 920                      | 1.400  | 1.840                    | 2.800  |
| 4 Servicios comunes de bancos ...                                 | 200                      | 300    | 200                      | 300    |
| 5 Información y turismo .....                                     | 500                      | 1.000  | 800                      | 1.500  |
| 6 Actos culturales y sociales ...                                 | 650                      | 800    | 1.200                    | 1.500  |
| 7 Hall de estar y bar anexo ....                                  | 400                      | 500    | 800                      | 1.000  |
| 8 Exposición .....  | 700                      | 1.000  | 1.400                    | 2.000  |
| 9 Administración, correos, teléf. portería, habitación portero .. | 250                      | 350    | 300                      | 450    |
| 10 Habitación gobernadores, ropería, etc. ....                    | 1.020                    | 1.440  | 1.220                    | 1.680  |
| 11 Peluquería, baños .....  | 120                      | 170    | 120                      | 170    |
| 12 Comedor y cocina .....   | 1.000                    | 1.300  | 1.150                    | 1.500  |
| 13 Sala de máquinas .....   | 300                      | 400    | 300                      | 400    |
| 14 Playa de estacionamiento .....                                 | 800                      | 1.000  | 1.600                    | 2.000  |
|   | 12.110                   | 16.620 | 18.030                   | 24.300 |
| Redondeando .....   | 12.000                   | 16.500 | 18.000                   | 24.000 |

En el promedio general se tendría 75% 75%  
es decir habría una pérdida del 25%, aunque según el local, se ha tomado desde el 20 al 40%.-

El criterio seguido para llegar a estos valores es el siguiente:

1.- Consejo Federal de Inversiones

El Consejo Federal de Inversiones ocupa actualmente el edificio de la calle Alsina 1407 y parte del edificio de 25 de Mayo 217. Las superficies y oficinas en cada uno de estos edificios son las siguientes:

- a) Edificio Alsina: Superficie total 1.620 m<sup>2</sup>.  
Superficie útil 900 "

Hay una pérdida, pues, de espacio general, de un 40%.

Dispone en sus 8 pisos, de 50 locales de oficina de distintos tamaños, 6 salones y vivienda del encargado (ver croquis que se acompaña de la disposición actual).-

|                                |                            |                      |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| b) <u>Edificio 25 de Mayo:</u> | Superficie total           | 5.700 m <sup>2</sup> |
|                                | Aprovechable para oficinas | 3.000 "              |
|                                | Ocupado actualmente        | 400 "                |
|                                | Disponibles para ocupar    | 2.600 "              |

En la parte ocupada hay 29 oficinas, quedando una disponibilidad de 115.-

Síntesis -

Actualmente el Consejo Federal de Inversiones tiene:

|                                 | <u>Alsina</u> | <u>25 de Mayo</u> |
|---------------------------------|---------------|-------------------|
| Superficie m <sup>2</sup> ..... | 1.620         | 5.700             |
| Superficie ocupada .....        | 900           | 400               |
| Disponible .....                | -             | 2.600             |
| Total oficinas ocupadas..       | 50            | 29                |
| Oficinas disponibles ....       | -             | 115               |
| Salones .....                   | 6             |                   |
| Casa encargado .....            | 1             |                   |

Es decir que, según el informe suministrado por el propio Consejo Federal de Inversiones, actualmente la superficie ocupada por el Consejo sería de 1300 metros útiles y si suponemos un aprovechamiento de 60%, 2200 m<sup>2</sup> de superficie bruta (en ambos locales).-

Una verificación teórica nos daría para 80 oficinas, calculando una superficie media de 16 m<sup>2</sup> por oficina, 1280 m<sup>2</sup>. Si a esto agregamos salones para biblioteca, depósito, imprenta, sala de reuniones, de asamblea, oficinas para ministros, sala de proyecciones y salita de reunión de comisiones, llegaríamos a un total de 1600 m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que significaría, con 40% de pérdida de espacio para superficies comunes, 2240 m<sup>2</sup>. Es decir, que la superficie bruta actual, que estimábamos en 2300 m<sup>2</sup>, es aproximadamente correcta (se hace notar que si bien las oficinas de Alsina son pequeñas, están compensadas en parte con las de 25 de Mayo, que son mayores.-

El número actual de empleados del C.F.I. es de aproximadamente 250, unos 60 de planta permanente y el resto contratados. Si se considera que disponen de 90 oficinas y se tiene en cuenta que muchos jefes están solos y hay algunas salitas de espera, resultaría un promedio aproximado de más de tres empleados por oficina, que, en consideración a sus dimensiones, resulta excesivo.-

Para fijar valores en el programa del nuevo edificio, debe suponerse una expansión natural del C.F.I. con relación a lo actual de un 50% como mínimo de las oficinas disponibles, es decir,

40 oficinas más, que a 16 m<sup>2</sup> promedio por oficina y con el 40% de pérdida de espacios, nos daría 640 m<sup>2</sup> de superficie útil y 900 m<sup>2</sup> de superficie edificada.-

Si se quiere que los contratados, o parte de éstos por lo menos, que ahora trabajan afuera, lo hagan en el Consejo Federal de Inversiones (como es el propósito), tendremos que prever otras 40 oficinas, o sea otros 900 m<sup>2</sup>. Esto daría en total, como superficie mínima a prever, de 2880 m<sup>2</sup> de superficie útil (2.600 más 640 más 640) y de 4.200 m<sup>2</sup> (2.240 más 900 más 900) de superficie bruta que podría tomarse 2.900 y 4.000 m<sup>2</sup> respectivamente (se preve así en total 160 oficinas).-

Un sentido de previsión de futuro, con amplitud de miras y pensando que se irán creando otros organismos interprovinciales, que necesitarán su sede en Buenos Aires, y que el Consejo está llamado a ser un organismo realmente importante, nos hace pensar que lo sensato sería prever una superficie aún mayor en el nuevo proyecto, de modo que éste sirva por muchos años. Es por ésto que en el programa de máxima se han tomado 5.000 m<sup>2</sup> para el Consejo Federal de Inversiones, que daría 3.700 de superficie útil (1). Si en un principio este espacio no fuera totalmente ocupado, puede ser interinamente arrendado, con contratos a término limitado, hasta que vayan siendo necesarios (este valor significaría teóricamente disponer de cerca de 200 oficinas).-

## 2.-Oficinas administrativas de las provincias

En este esquema provisorio y hasta tanto tengamos las respuestas de las provincias, hemos estimado que las necesidades promedio para oficinas administrativas de cada provincia podrían ser:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| 2 despachos de 3.50 x 4 .....          | 28 m <sup>2</sup>            |
| 1 salita de espera de x 3 .....        | 6 "                          |
| 1 salón para empleados de 5 x 10 ..... | 50 "                         |
| 2 baños de 1.50 x 2 .....              | 6 "                          |
| 1 pequeño local depósito de 3 x 2 .... | <u>6 "</u> 96 m <sup>2</sup> |

o sea en total, redondeando, 100 m<sup>2</sup> por provincia. Este daría, en el supuesto de que todas las provincias e inclusive el territorio de Tierra del Fuego tomara en espacio una superficie útil de 2300m<sup>2</sup>, y si le agregamos un 40% de espacio perdido, 3220 m<sup>2</sup> de superficie bruta (tomaremos 3000).-



En este caso el mínimo resultará del análisis de las contestaciones de las provincias, pero hemos pensado que aunque algunas de ellas no tomaran locales por ahora, habría que prever espacios disponibles para todas, pues bien podría suceder que en el futuro algunas de las que ahora, por razones especiales, no quiere o no puede tomar estos espacios, lo desee hacer más adelante.--

Lo mínimo para oficinas administrativas de las provincias serían pues de 3000 a 4000 m<sup>2</sup> respectivamente.--

### 3.- Agencias de bancos y servicio común bancario

La idea no es que se establezcan agencias bancarias con todos los servicios, sino una simple agencia bancaria, relativamente reducida, para lo cual se ha estimado 40 m<sup>2</sup> por provincia, incluyendo baño, que para las 23 provincias daría 920 m<sup>2</sup> y con el 50% de espacio perdido, aproximadamente 1400 m<sup>2</sup>.--

Si por el contrario se quisiera dar a estas agencias mayores posibilidades de servicios, habría que prever por lo menos el doble de la superficie fijada, es decir 2800 m<sup>2</sup>.--

### 4.- Servicio común bancario

Para el servicio común bancario se ha estimado en 200 m<sup>2</sup>, que daría una superficie bruta de 300 m<sup>2</sup>.--

(1) El Jefe del Departamento de Desarrollo Económico, consultado por indicación del Señor Secretario General, coincidió en esta cifra.

### 5.- Información y turismo

Se ha estimado pequeñas oficinas de información y turismo para cada provincia, de 20 m<sup>2</sup>, que para 23 provincias, daría 460 m<sup>2</sup>, y si agregamos una oficina común a todas ellas de información general, de 40 m<sup>2</sup>, tendríamos 500 m<sup>2</sup>.--

En este caso, como estas oficinas deben estar en contacto con el público y en lo posible en planta baja, con una galería de acceso al edificio, hay que prever un mayor espacio bruto que para mayor seguridad y con sentido de previsión hemos tomado en un 100%, es decir, que para oficinas de turismo y servicio común, habría que calcular en planta baja un mínimo de 1000 m<sup>2</sup>. No obstante, con un concepto de máxima, pensamos que el espacio debería ser, por lo menos, de 1500 m<sup>2</sup> (calculándose en este caso una superficie útil de 800 m<sup>2</sup>).--

#### 6.- Locales para desarrollo de actos culturales y sociales

La superficie a destinar a estas funciones puede variar según la amplitud que se quiera dar a estas actividades, pero, pensando que hará falta un salón principal y salones más chicos para actividades o reuniones menores con el concepto de que pueda en determinado momento, con puertas o paredes plegadas o provisorias, modificarse las dimensiones, se ha estimado que para estas actividades en principio podría tomarse como mínimo 800 m<sup>2</sup> de superficie bruta (650 de superficie útil).-

Si por el contrario quisiera darse a estos servicios la jerarquía y funcionalidad que deben tener, habría que prever un gran salón de actos de no menos de 600 m<sup>2</sup> y otro tanto para salones menores, es decir una superficie neta de 1200 m<sup>2</sup> y bruta de 1500 m<sup>2</sup>.-

Quedaría así definida la necesidad mínima y máxima en 800 y 1700 m<sup>2</sup> respectivamente.-

#### 7.- Hall de estar y audiencias con bar anexo

Se ha previsto un hall que pueda servir como sala de espera, audiencias que puedan conceder gobernadores o funcionarios, cuando estén en Buenos Aires, con un bar anexo, cuyas medidas podrían variar según el tipo de edificio, pero que se ha estimado en conjunto en un mínimo de 400 m<sup>2</sup> útil y 500 m<sup>2</sup> de superficie bruta, y un máximo de 800 m<sup>2</sup> útil y 1000 bruta.-

#### 8.- Salón de exposición de productos regionales e industria

Sería muy útil que todas las provincias, en un gran salón, pudieran exponer en forma permanente en la Capital Federal sus productos e industrias regionales. En este caso se ha supuesto que cada provincia disponga un espacio mínimo de 30 m<sup>2</sup>, o sea en total, para las 23 provincias aproximadamente 700 m<sup>2</sup>, que con las circulaciones necesarias y tomando aproximadamente un 40% de espacio perdido, se haría necesario 1000 m<sup>2</sup> de superficie bruta. Una superficie adecuada para esta exposición permanente debería ser por lo menos del doble, o sea 2000 m<sup>2</sup>.-

#### 9.- Locales de administración, correos, teléfonos, informes, portería

Se puede estimar un valor promedio de cada uno de estos locales, 50 m<sup>2</sup>, lo que daría una superficie útil de 250 y bruta de 350 m<sup>2</sup>, que en un programa de máxima podría ampliarse a 450 m<sup>2</sup>.

10.- Habitaciones para gobernadores, ministros y funcionarios

Si se destina dos habitaciones con sus baños respectivos para cada provincia, la necesidad mínima de espacio sería: 920 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> x 23) con una superficie bruta de 1300 m<sup>2</sup>; para una previsión de máxima deberían calcularse 10 habitaciones más, o sea 200m<sup>2</sup> útiles y 240 brutas. Además debe proyectarse local para recepción, administración, ropería y atención general de esta sección, lo que puede estimarse en 100 m<sup>2</sup> útiles o 140 brutas.-

Así resulta para un programa de mínima y de máxima respectivamente 1440 m<sup>2</sup>: 1680 m<sup>2</sup>.-

11.- Peluquería, baños y otros servicios

Puede estimarse un mínimo de 170 m<sup>2</sup>.-

12.- Comedor, cocina y dependencias

En un programa de mínima podría estimarse un comedor de 600 m<sup>2</sup> y 350 m<sup>2</sup> para cocina, despensa, cámaras frigoríficas y otros locales anexos.-

Estos 950 a 1000 m<sup>2</sup> útiles pueden tomarse en 1300 bruta para el programa de mínima y en 1500 para el de máxima (1100 útiles).

13.- Sala de máquinas, tablero de electricidad, etc.

La amplitud a reservar para estas instalaciones dependerá del concepto que se adopte sobre las que se van a ejecutar, pero estimativamente podría tomarse 300 m<sup>2</sup> de superficie útil y 400 de superficie bruta.-

14.- Playa de estacionamiento de vehículos y garages

En un programa de mínima podría preverse comodidades para 50 vehículos, con una superficie necesaria de 1000 m<sup>2</sup>; en un programa de máxima podría ampliarse a 100 vehículos, por lo cual se duplicaría esta superficie a 2000 m<sup>2</sup>.-

Aclaraciones -

Además de las funciones definidas en los 13 artículos anteriores, habría que considerar otras superficies complementarias, por ejemplo:

- a - Superficie común por piso.-
- b - Dependencias para el personal de servicio.-
- c - Depósitos.-

La superficie común por piso, nucleada alrededor del espacio de circulación vertical, estaría compuesto por ascensores,

baños privados, baños de empleados, conductos de canalización de instalaciones, escalera, pasillo, office y depósito de cada piso. La superficie que comprende todo lo enumerado, puede estimarse de 100 a 130 m<sup>2</sup>, que se puede desarrollar en un espacio de 11 x 11 a 11 x 12 y que está incluido dentro de los márgenes de superficie bruta que hemos considerado en cada piso.-

En cuanto a las dependencias del personal de servicio, también está implícitamente considerado, y consistiría en vestuarios, baños y alojamiento. Esta superficie podrá variar en cantidad y ubicación, según el programa definitivo, pero suponiendo un promedio de 10 a 15 personas (mucamas, peones de limpieza, mozos, etc.) y estimando en 5 m<sup>2</sup> por persona, tendríamos, entre superficie útil y común, unos 100 m<sup>2</sup>.-

Finalmente habrá que prever depósitos para intendencia, mayordomía, etc., que se calculan en 100 m<sup>2</sup>.-

Como se ve, en total estos tres conceptos sumarían alrededor de 300 m<sup>2</sup>, que como se dijo, están incluidos implícitamente en las superficies brutas previstas y significarían, en el mejor de los casos, sobre el programa de 24.000 m<sup>2</sup>, poco más de un 1%.

#### Aclaración -

Si no se hiciera el local exposición, serían:

Superficie útil mínima 11.340

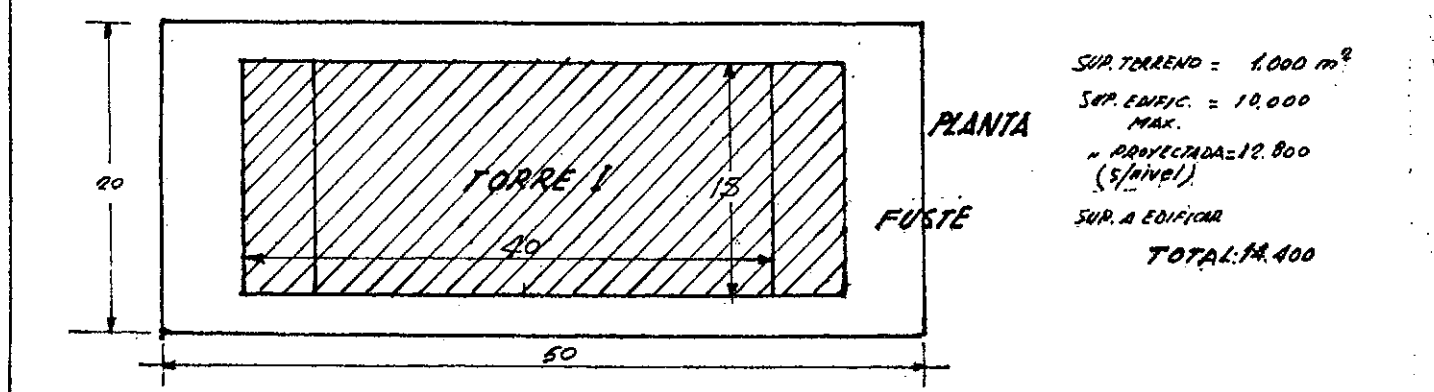
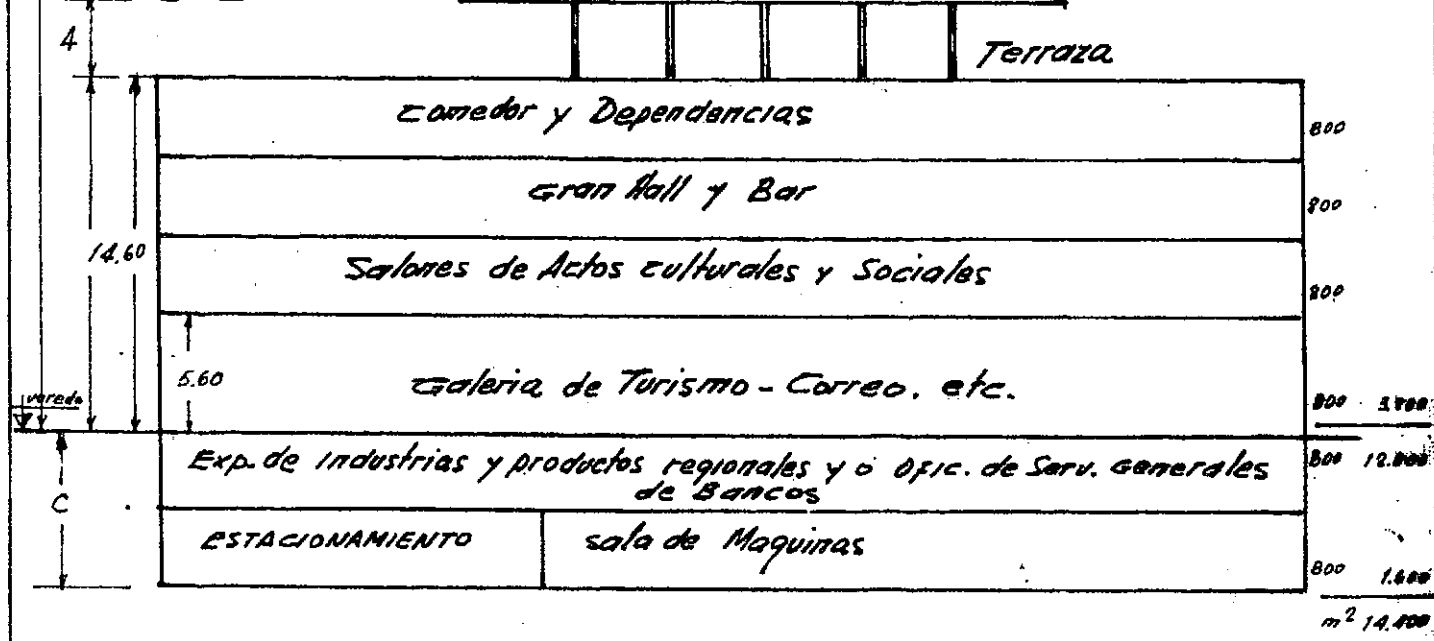
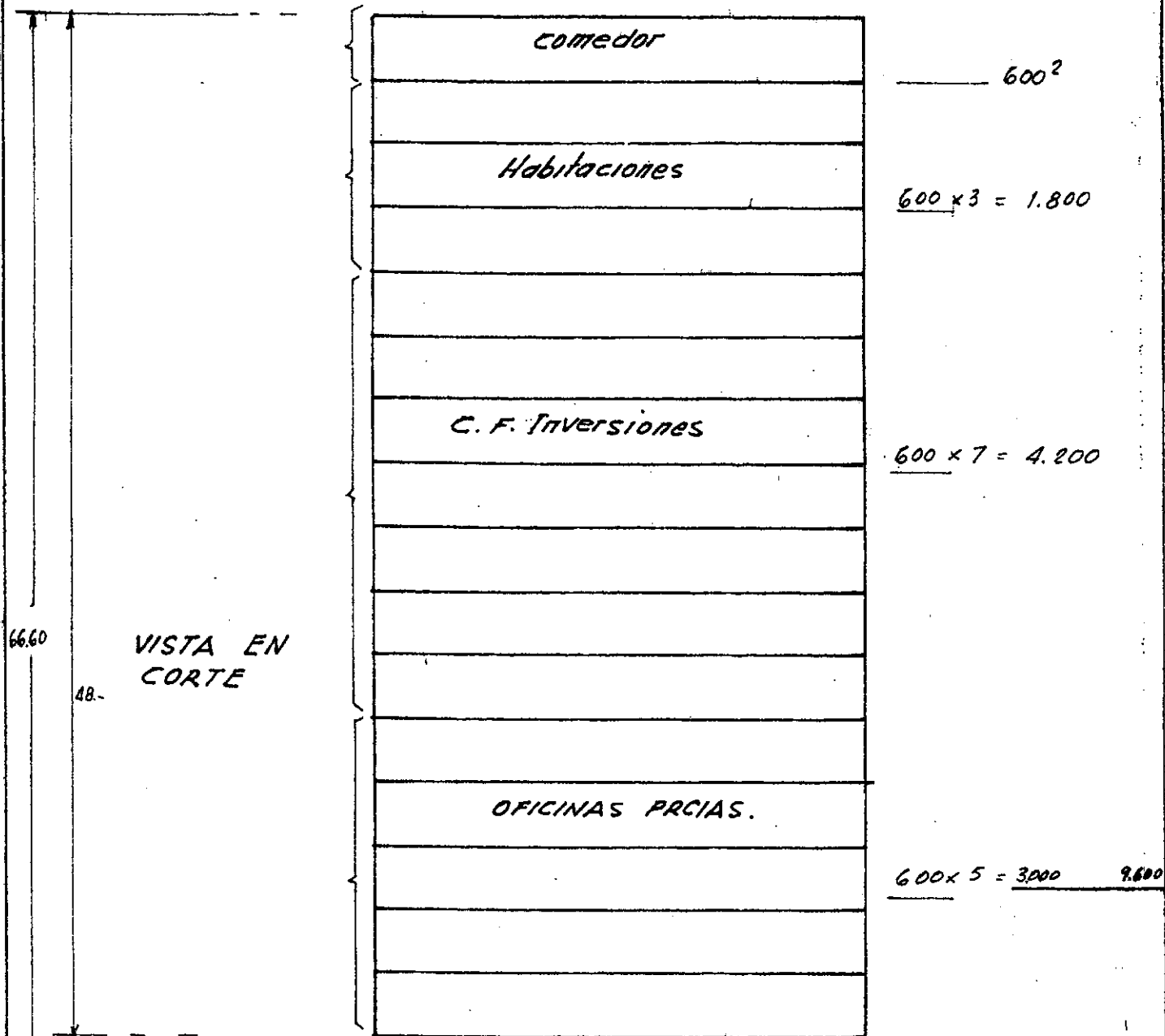
" " máxima 16.630

Eventualmente podrían suprimirse las agencias de bancos (quedando solo el servicio común bancario), el local para exposición de productos e industrias regionales y la playa de estacionamiento, con lo cual las superficies brutas mínimas y máximas quedarían reducidas a 14.000 la mínima y a 19.460 la máxima. Si se suprime algunas de éstas, los números variarían entre los dos valores consignados.-

Para las superficies brutas de 16.500 m<sup>2</sup> y 24.000 m<sup>2</sup> al precio estimado actual de \$ 15.000 el m<sup>2</sup>, los costos de construcción hoy serían de 248 y 360 millones respectivamente.-

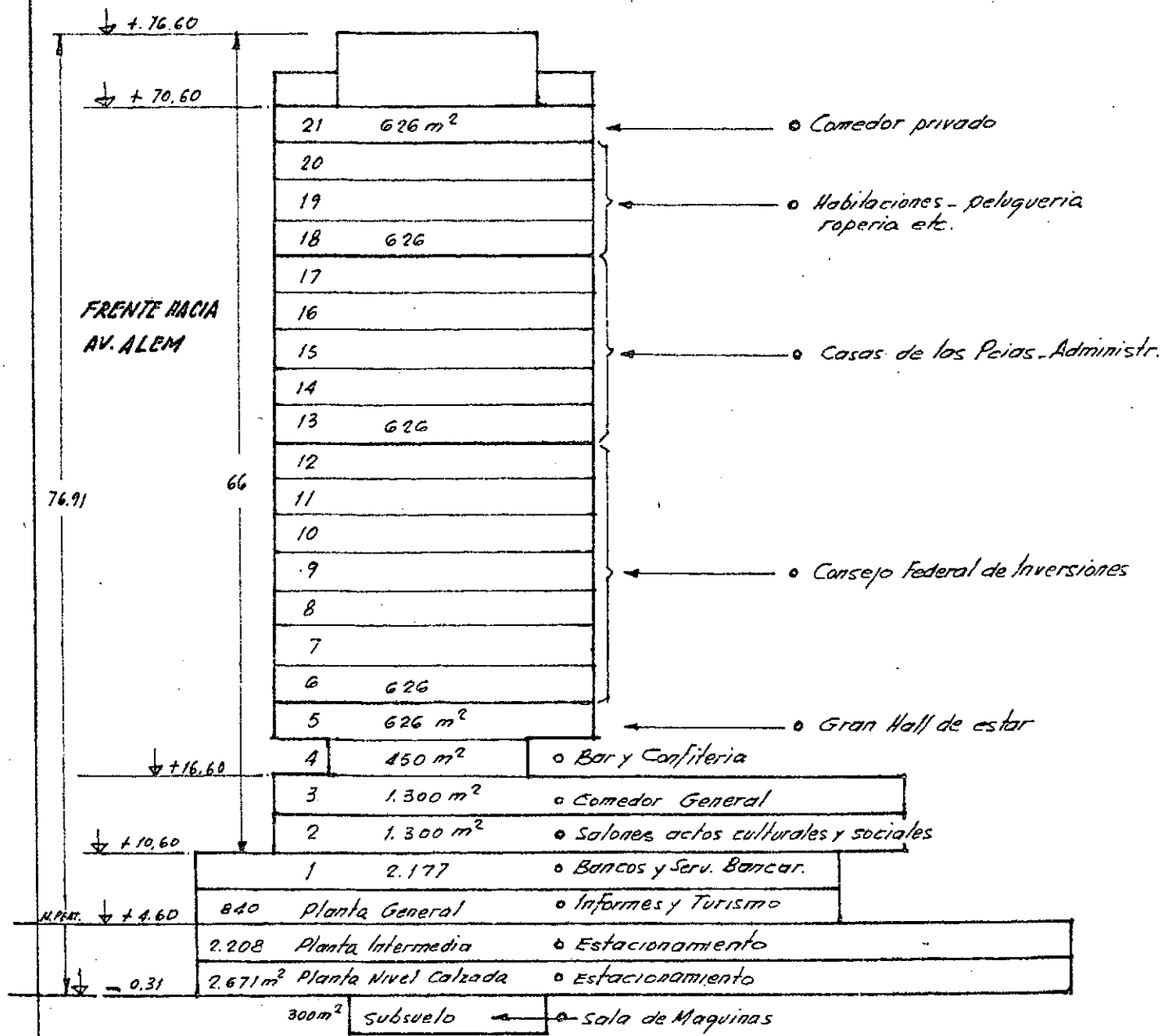
# SOLUCION EN TERRENO CALLE FLORIDA

(Hoy CASA DE MENDOZA)



# EDIFICIO DE LAS PROVINCIAS UNIDAS - CAP. FEDERAL

## CORTE DEL ANTE PROYECTO (EN EDIFICIO L9 CATALINA NORTE)



SUP. TERRENO 2.721.43 m<sup>2</sup> LOTE 38.33 x 71.00

SUPERFICIE UTIL DISPONIBLE EN CADA PISO (BRUTA)

|                 | CUBIERTA | DISPONIBLE BRUTA | UTIL   | CUB. COMUN |
|-----------------|----------|------------------|--------|------------|
| ↳ SUB.SUELO     | 300      | 200              |        |            |
| - PANTA CALZADA | 2.721    | 2.671            | 75%    | 25%        |
| - " INTERMEDIA  | 2.258    | 2.208            |        |            |
| - " GENERAL     | 2.253    | 840              |        |            |
| - 1º            | 2.227    | 2.177            |        |            |
| - 2º            | 1.352    | 1.302            |        |            |
| - 3º            | 1.352    | 1.302            |        |            |
| - 4º            | 676      | 450              |        |            |
| - 5º            | 676      | 626              |        |            |
| - 6 al 12       | 4.732    | 4.382            |        |            |
| - 13 al 17      | 3.380    | 3.130            |        |            |
| - 18 al 20      | 2.028    | 1.878            |        |            |
| - 21            | 676      | 626              |        |            |
| TOTALES         | 24.661   | 21.792           |        |            |
| REDONDEADO      | 24.700   | 21.800           | 16.350 | 5.450      |

**ANALISIS COMPARATIVO PROGRAMA (SIN EXPOSICION)**

|                  |        |
|------------------|--------|
| • SUP. UTIL MIN. | 12.110 |
| • " " MAX.       | 18.030 |
| " que resulta    | 16.350 |

## PLANILLA COMPARATIVA DE LAS DISTINTAS SOLUCIONES

| N° | RUBROS   | PROGRAMA   |       |               |                  |        |          |        |        |        |        |  | SOL. D |
|----|--|------------|-------|---------------|------------------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--|--------|
|    |  | SUPERFICIE |       | UTIL PROMEDIO | SUPERFICIE BRUTA |        |          | SOL. A | SOL. B | SOL. C | SOL. D |  |        |
|    |  | MIN.       | MAX.  |               | MIN.             | MAX.   | PROMEDIO |        |        |        |        |  |        |
| 1  | Consejo Federal de Inversiones                                   | 2,900      | 3,700 | 3,300         | 4,000            | 5,000  | 4,500    | 4,200  | 4,382  | 5,250  |        |  |        |
| 2  | Administración de las Provincias                                 | 2,300      | 3,400 | 2,850         | 2,300            | 4,000  | 3,150    | 3,000  | 3,150  | 2,430  |        |  |        |
| 3  | Agencias de Bancos Provinciales                                  | 920        | 1,840 | 1,380         | 1,400            | 2,800  | 2,100    | 800    | 2,177  | 1,050  |        |  |        |
| 4  | Servicios Comunes Bancarios                                      | 200        | 200   | 200           | 300              | 300    | 300      |        |        | 300    |        |  |        |
| 5  | Información y Turismo  | 500        | 800   | 650           | 1,000            | 1,500  | 1,250    | 800    | 840    | 520    |        |  |        |
| 6  | Actas culturales y sociales                                      | 650        | 1,200 | 925           | 800              | 1,500  | 1,150    | 800    | 1,300  | 846    |        |  |        |
| 7  | Mail de estar y Bar  | 400        | 800   | 600           | 500              | 1,000  | 750      | 800    | 1,076  | 280    |        |  |        |
| 8  | Exposición de Produc. Industriales y Regionales                  | 700        | 1,400 | 1,050         | 1,000            | 2,000  | 1,500    |        |        | 1,000  |        |  |        |
| 9  | Administración - Correo - Telefonos<br>Pósteria - Mobil. Portero | 250        | 300   | 275           | 350              | 450    | 400      | 200    | 400    | 400    |        |  |        |
| 10 | Habitaciones Gob. Func. y Roperia                                | 1,020      | 1,220 | 1,120         | 1,440            | 1,680  | 1,560    | 1,800  | 1,878  | 1,860  |        |  |        |
| 11 | Pelugueria, baños - etc.   | 120        | 120   | 120           | 170              | 170    | 170      |        |        | 430    |        |  |        |
| 12 | Gran Comedor y Cocina  | 1,000      | 1,150 | 1,075         | 1,300            | 1,500  | 1,400    | 800    | 1,300  | 1,060  |        |  |        |
| 13 | Sala de Moguinas   | 300        | 300   | 300           | 400              | 400    | 400      | 800    | 300    | 1,162  |        |  |        |
| 14 | Playa de Estacionamiento y garajes                               | 800        | 1,600 | 1,200         | 1,000            | 2,000  | 1,500    |        | 4,879  |        |        |  |        |
|    | <b>TOTALES</b>   |            |       |               | 15,960           | 24,300 | 20,130   | 14,400 | 24,700 | 17,058 |        |  |        |
|    |  |            |       |               | 16,000           | 24,000 | 20,000   | 14,500 | 24,700 | 17,000 |        |  |        |

### OBSERVACIONES:

A - En A son 12,800 (2,800 mas que admilitada)  
 B - Ver seleccion - Hay una sup. Impuesta minima.

PLANILLA RESUMEN COMPARATIVA DE COSTOS DE LOS DISTINTOS PROYECTOS

| R U B R O  | A                          | B                          | C                          | D                          |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | m <sup>2</sup><br>S:14.500 | m <sup>2</sup><br>S:24.000 | m <sup>2</sup><br>S:24.700 | m <sup>2</sup><br>S:17.000 |
| 1.- Costo terreno, comisión,<br>venta y escrituración... | 43                         | 175,5                      | 52,2                       | 560 (1)                    |
| 2.- Amueblamiento C.F.I. y<br>Edificio nuevo             | 56                         | 56                         | 56                         | 16                         |
| Total  | 99                         | 231,5                      | 108,5                      |                            |
| 3.- Costo de construcción:                               |                            |                            |                            |                            |
| a- 1964 Costo obra                                       |                            |                            |                            |                            |
| C <sub>i</sub> ...                                       | 217                        | 360                        | 370                        | 50                         |
| honorarios, proyecto,<br>10%<br>dirección e inspección   | 22                         | 36                         | 37                         | 6,6                        |
|  | 239                        | 396                        | 407                        |                            |
| b- 1965  | 272                        | 450                        | 463                        |                            |
| C <sub>i</sub><br>10%                                    | 27                         | 45                         | 46                         |                            |
|  | 299                        | 495                        | 509                        |                            |
| c- 1968  | 312                        | 517                        | 532                        |                            |
| C <sub>f</sub><br>10%                                    | 31                         | 52                         | 53                         |                            |
|  | 343                        | 569                        | 585                        |                            |
| 4.- Costo del proyecto completo:                         |                            |                            |                            |                            |
| 1964 .....   | 338                        | 637                        | 515                        | 432,6                      |
| 1965 .....   | 398                        | 736                        | 617                        | 63                         |
| 1968 .....   | 442                        | 810                        | 693                        | 496                        |

La DIFERENCIA ENTRE LOS COSTOS DE LOS PROYECTOS ES

El A 368 mill. menos que el B, 251 menos C y 54 que D.

El D 314 " " " " B y 197 " que el C

El C 117 " " " " B

Por Orden de costos finales de proyecto las soluciones estarían:

Solución B 810 millones

" C 693 "

" D 496 "

" A 441 " (si la Municipalidad admite su ejecución con esa superficie).

(1) Incluye costo terreno, edificio y existencias según inventario.-



PLANILLA RESUMEN DE FINANCIACION DE LAS DISTINTAS SOLUCIONES

| <u>R U B R O S</u>   | <u>A</u> | <u>B</u> | <u>C</u> | <u>D</u> |
|--|----------|----------|----------|----------|
| COSTO FINAL DEL PROYECTO .....   | 442      | 810      | 693      | 496      |
| Venta Edificio ALSINA .....  | 60       | 60       | 60       | 30       |
| Saldo a financiar ...  | 382      | 750      | 663      | 466      |
| 1.- Préstamo nacional o ley .....  | 400      | 750      | 640      | 470      |
| en cuotas 1965 ....  | 200      | 300      | 220      | 250      |
| 1966 ....  | 100      | 250      | 210      | 120      |
| 1967 ....  | 100      | 200      | 210      | 100      |
| 2.- Si lo aportaran las pro-<br>vicias resultaría c/u y<br>por año .....       |          |          |          |          |
| 1965 ....  | 8,5      | 13       | 8,5      | 9        |
| 1966 ....  | 4        | 9        | 8,4      | 4,2      |
| 1967 ....  | 4        | 8,5      | 8,4      | 4        |
| 3.- Si el aporte fuere me-<br>diante un coeficiente<br>sobre coparticipación.. |          |          |          |          |
| 1965 ....  | 0,62     | 0,93     | 0,84     | 0,81     |
| 1966 ....  | 0,25     | 0,64     | 0,54     | 0,3      |
| 1967 .....   | 0,21     | 0,41     | 0,44     | 0,21     |

(La coparticipación para los años 1965 se estima en:

1965 - 3.240 millones

1966 - 3.890 "

1967 - 4.660 "

Como se ve, aún en el hipotético caso de no conseguir ninguna ayuda financiera y tener que hacerlo las provincias solamente, ni el monto que corresponde a cada una por año ni los coeficientes que habría que aplicar sobre la coparticipación, serían muy fuertes y sobre todo serían solo por tres años y en forma decreciente.-

ALTERNATIVA FINAL -

Una alternativa interesante que evitaría problemas al C.F.I. y a las Provincias sería la de que el CONADE, como organismo de la Nación, de acuerdo al Art. 15 de la Carta Orgánica del C.F.I., adhiera a éste, en cuyo caso debe integrar una cuota doble de la mayor cuota provincial, que corresponde a Buenos Aires con 53 millones de pesos. La contribución sería de 106 millones. La contribución mencionada puede ser aumentada en la medida que hiciera falta para concretar la operación, con el carácter de anticipo de la misma.-

ACTUALIZACION PARCIAL DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES  
DEL CITY HOTEL

El inventario actual se divide en 13 rubros, cuyos valores globales son los siguientes:-

|                                      |    |             |                       |
|--------------------------------------|----|-------------|-----------------------|
| 1.- Alfombras .....                  | \$ | 625.183.-   |                       |
| 2.- Colchas y acortinados .....      | "  | 184.313.-   |                       |
| 3.- Electricidad y artefactos .....  | "  | 403.865.-   |                       |
| 4.- Batería de cocina .....          | "  | 37.515.-    |                       |
| 5.- Utiles de cocina .....           | "  | 38.172.-    |                       |
| 6.- Cocinas y accesorios .....       | "  | 882.378.-   |                       |
| 7.- Colchas, frazadas y almohadas .. | "  | 445.620.-   |                       |
| 8.- Cristalería .....                | "  | 218.270.-   |                       |
| 9.- Lencería .....                   | "  | 875.899.-   |                       |
| 10.- Muebles .....                   | "  | 3.524.763.- |                       |
| 11.- Utiles varios .....             | "  | 445.267.-   |                       |
| 12.- Platina .....                   | "  | 410.497.-   |                       |
| 13.- Porcelana y loza .....          | "  | 248.900.-   | <u>\$ 8.340.646.-</u> |

Cada uno de estos rubros está minuciosamente detallado en todos sus elementos.-

Dada la extensión de los rubros del Inventario para tener una idea de su valor actual se tomaron algunos rubros al azar y se solicitó precio en plaza para elementos "medios", es decir, sin considerar en cada caso los más caros o mejores. En la planilla que sigue se han consignado los valores y las veces que habría aumentado desde que se fijó su valor a la fecha:-

| <u>Alfombras</u>   | <u>Precio Inventario</u> | <u>Actual</u> | <u>Veces</u> |
|--|--------------------------|---------------|--------------|
| Alfombra de 1.35 x 0.70 m.....   | \$ 285.- c/u.            | \$ 650/800.-  | 2 a 3        |
| " de 1.50 x 0.85 m.....  | " 70.- "                 |               |              |
| " de 1.75 x 3.10 m.....  | " 1.310.- "              | " 280.-       | 4            |
| " de 2.35 x 2.83 m.....  | " 300.- "                |               |              |
| <u>Colchas y cortinados</u>  |                          |               |              |
| Colcha de cretona de 2 plazas. de \$ 30.- a 60.-c/u.                             | \$ 900.-                 | \$ 900.-      | 11           |
| Vandó de seda de 3.50 x 0.40 m   | \$ 225.- c/u.            | " 500.-       | 2            |
| <u>Electricidad y artefactos</u>   |                          |               |              |
| Brazo de bronce fundido, 2 luces a vela, de 45 cm de ancho y 40 cm de alto ..... | \$ 10.- c/u.             | \$ 300.-      | 30           |
| Candelabro de hierro forjado, 7 luces .....                                      | \$ 100.- "               | \$ 800.-      | 8            |

|   | <u>Precio Inventario</u> | <u>Actual</u> | <u>Veces</u> |
|---|--------------------------|---------------|--------------|
| Artefactos moldurados de chapa de bronce dorado, claro, con 2 mensuales cada una, armada y una planchuela de 8 luces .....  | \$ 60.- c/u.             |               |              |
| Araña de bronce dorado viejo, 3 luces .....   | \$ 270.- "               | \$ 3.000.-    | 11           |
| Reflectores .....   | \$ 300.- "               |               |              |
| <u>Batería de cocina</u>  |                          |               |              |
| Cacerola de níquel, medidas varias .....  | \$ 30.- c/u.             |               |              |
| Jarra de aluminio, de 5 lts ..  | " 9.- "                  | \$ 250.-      | 27           |
| Máquina de picar carne .....  | " 75.- "                 |               |              |
| Lechera de aluminio .....   | " 5.- "                  | \$ 120/400.-  | 20/80        |
| Pava de aluminio .....  | " 18.- "                 | " 180/400.-   | 10/22        |
| Sartenes de acero, medidas varias .....   | \$ 18.- "                |               |              |
| Fuentes redondas de aluminio 0.32 .....   | \$ 20.- "                |               |              |
| <u>Utiles de cocina</u>   |                          |               |              |
| Cuchillos de cocina .....   | de \$ 7.- a 20.-c/u.     | \$ 180/300.-  | 22/15        |
| Tenedores inoxidables .....   | de \$10.- a 11.- "       | " 120/200.-   | 12/20        |
| <u>Cocinas y accesorios</u>   |                          |               |              |
| Caldera Boyler, serie 12.588, 7 H.P., con quemadores, ventiladores, instalación eléctrica, bomba de alimentación, intermedio de 1000 lts., aparato Bundy, válvula de reducción, manómetro, llave, etc. .... | \$ 70.000.- c/u.         |               |              |
| Amasadora, mezcladora Vienova K.E., 13 y 5 de carrera, 140 lts.   | " 19.500.- "             |               |              |
| Batidoras eléctricas dobles...  | " 550.- "                |               |              |
| Batidoras Universal, Hoover, modelo S 601 .....   | " 20.000.- "             |               |              |
| Cocina a gas Yunquer y Ruth N° 1113 K, con 2 quemadores, bañomaria, caliente plato y regulamiento automático .....  | \$ 19.800.- c/u.         |               |              |
| Cocina Yunquer y Ruth 744, T.V. esmaltado en blanco, 0.90 x 0.81m 4 hornallas .....   | \$ 10.000.- c/u.         |               |              |
| <u>Colchas, frazadas y almohadas</u>  |                          |               |              |
| Almohada de pluma .....   | \$ 95.- c/u.             | \$ 900.-      | 9            |
| Almohada de 1.35 x 0.43 m, lana, 2 plazas .....   | " 60.- "                 | " 3.500.-     | 58           |
| Colchones .....   | " 450.- a 600.-c/u.      | " 2.000.-     | 40           |
| Frazadas de 1 plaza .....   | " 80.- c/u.              | " 1.400.-     | 17           |
| " de 1½ " .....   | " 105.- "                | " 2.500.-     | 23           |
| " de 2 plazas .....   | " 130.- "                | " 4.000.-     | 30           |

|  | <u>Precio Inventario</u>     | <u>Actual</u>   | <u>Veces</u> |
|--|------------------------------|-----------------|--------------|
| <u>Cristalería</u>   |                              |                 |              |
| Copas de agua comedor .....  | \$ 6,20 c/u.                 |                 |              |
| Copas de Champagne .....   | " 8.- "                      |                 |              |
| " de cocktail .....  | " 7.- "                      |                 |              |
| " de vino .....  | " 8,90 "                     |                 |              |
| Jarra de 1 litro .....   | " 13.- "                     |                 |              |
| " de 1½ " .....  | " 16.- "                     |                 |              |
| <u>Lencería</u>  |                              |                 |              |
| Felpudo baño .....   | \$ 9.- c/u.                  | \$ 100/400.-    | 11           |
| Fundas chicas .....  | " 6.- "                      | " 180/300.-     | 30           |
| Fundas grandes .....   | " 8.- "                      |                 |              |
| Sábanas chicas .....   | " 20.- "                     | " 250/400.-     | 31           |
| Sábanas grandes .....  | " 25.- "                     | " 270/1.000.-   | 10           |
| Toalla de baño .....   | " 45.- "                     | " 300/700.-     | 60           |
| Manteles de 1.60 x 5 .....   | " 35.- "                     | " 700/4.000.-   | 20           |
| Manteles de hilo para banquetes<br>de 2.55 x 6.15 m .....  | " 1.600.- c/u.               | \$4.000/7.000.- | 7            |
| Servilletas de té bordadas ...   | " 4.- c/u.                   | " 60/100.-      | 14           |
| " de granité .....   | " 2,50 "                     | " 40/100.-      | 12           |
| Toallas de granité de 0.65 x<br>0.90 m .....   | " 8,50 "                     | " 150/400.-     | 16           |
| <u>Muebles</u>   |                              |                 |              |
| Armario escritorio color claro   | \$ 250.- c/u.                | \$1.500/2.000.- | 6            |
| Armario esmaltado 5 estantes y<br>puerta chapa calada .....  | " 60.- "                     | "1.500/2.000.-  | 6            |
| Camas chicas, yuta, abedul de<br>Finlandia, lustrada oro brillan-<br>te, con nogal cáucaso, 1 x 2 m,<br>con elástico .....     | \$ 800.- "                   | "3.000(similar) | 3            |
| Camas chicas color caoba con<br>elástico .....   | \$ 500.- "                   | "2.500.-        | 5            |
| Camas chicas petiribí sin elás-<br>tico .....  | \$ 450.- "                   | "2.000.-        | 4            |
| Camas grandes petiribí sin elás-<br>tico .....   | \$ 650.- "                   | "3.000/5.000.-  | 4            |
| Escritorio ministro roble 1.75<br>x 1.25 m, cierre central automá-<br>tico, patas con cobre bronce y<br>tablero exterior ..... | \$ 50.- c/u.                 | \$2.000.-       | 40           |
| Escritorios varios de .....  | \$ 400.- a 500.-c/u.         |                 |              |
| Heladera 8 puertas de 2:50 x 2<br>x 0.89 m, completa .....   | \$ 19.000.- c/u.             | \$ 60.000.-     | 3            |
| Sofá de tres cuerpos y dos si-<br>llones .....   | \$ 4.000.-el jgo.            | " 35.000.-      | 8            |
| Máquina de calcular Friden MST<br>1020, 3506 .....   | \$ 41.000.- c/u.             |                 |              |
| Máquina Singer New Home .....  | " 1.200.- "                  |                 |              |
| Máquina Singer .....   | " 1.800.- "                  | \$ 18.000.-     | 10           |
| " de sumar Remington Rand ..   | " 5.000.-                    |                 |              |
| " de escribir varios modelos,<br>de  | \$ 4.000.- a \$ 5.000.- c/u. |                 |              |
| Motor eléctrico 1/2 H.P., 800<br>R.P., 50 ciclos, con armadura pa-<br>ra 2 piedras esmeril .....                               | \$ 1.200.- c/u.              |                 |              |

|   | <u>Precio Inventario</u> | <u>Actual</u> | <u>Veces</u> |
|---|--------------------------|---------------|--------------|
| Ropero caoba 3 puertas y espejo exterior, 2 x 0.60 x 1.95 m ...               | \$ 950.- c/u.            | \$ 7.000.-    | 7            |
| Sillas de 0.48 x 0.46 x 0.78, en petiribí lustrado, tapizado cuero rojo ..... | \$ 160.- "               | " 2.500.-     | 10           |
| Sillas de haya tapizados en cuero rojo .....                                  | \$ 150.- "               |               |              |
| Sillas de viena .....   | " 35.- "                 | " 1.200.-     | 34           |
| Sillas en general .....   | \$ 200.- y 400.-c/u.     |               |              |
| <u>Utiles varios</u>  |                          |               |              |
| Cenicero de pie de bronce .....   | \$ 100.- c/u.            | \$ 900.-      | 9            |
| Estufa eléctrica a reflector...   | " 20.- "                 | " 800/3.000.- | 40           |
| Lámpara de soldar .....   | " 30.- "                 | " 1.800.-     | 60           |
| Tabla de planchar .....   | " 20.- "                 | " 500/1.500.- | 25           |
| Tabla de lavar ropa .....   | " 5.- "                  | " 45.-        | 9            |
| Azucarera con tapa bisagra ....   | " 20.- "                 | " 700.-       | 35           |
| Bandeja redonda acero inoxidable 0.45 cm .....                                | " 250.- "                | " 1.500.-     | 6            |
| Idem metal blanco pulido 0.30cm "   | " 9.- "                  | " 600.-       | 65           |
| Tenedores .....   | " 6.- a 12.- c/u.        | " 90.-        | 15           |
| Cucharas de sopa .....  | " 7,50 c/u.              | " 90.-        | 12           |
| " de postre .....   | " 6,50 "                 | " 30.-        | 5            |
| Cuchillos de mesa .....   | " 12.- "                 | " 100/150.-   |              |
| " de pescado .....  | " 11.- "                 |               |              |
| <u>Porcelana y loza</u>   |                          |               |              |
| Platos de porcelanas playos ...   | \$ 35.- c/u.             | \$ 200/600.-  | 5/17         |
| Idem de postre .....  | " 29.- "                 | " 100/400.-   | 3/33         |
| Tasa y plato para café c/leche.   | " 30.- "                 | " 100/400.-   | 3/33         |
| Platos para huevo de porcelana blanco .....                                   | " 17.- "                 | " 160.-       | 9            |
| Tasa para café con plato .....  | " 6.- "                  | " 150/200.-   | 25           |
| Teteras de barro .....  | " 22.- "                 |               |              |
| Porcelana decorada granate y negro, foletes oro, platos .....                 | " 22.- "                 | \$ 300.-      | 14           |
| Tazas de café y plato .....   | " 18.- "                 | " 150/200.-   | 25           |

Estos ítems, como se ha dicho, fueron tomados al azar para dar una idea de los valores consignados en el inventario. Complementariamente estamos averiguando algunos precios actuales de elementos similares, pero en general podría decirse que nuestra estimación del informe, en la cual asignábamos al valor inventario unas 10 veces más del que figura, o sea unos ochenta millones, es correcta, sobre todo si se tiene en cuenta que se trata, la mayoría, de elementos, que aunque están en uso, son de buena calidad.

También es cierto que gran parte del paterial que figura en inventario no será de utilidad a los fines del edificio de las Provincias Unidas", y que el valor depende del estado real de conservación, pero de cualquier modo pensamos que los rubros principales, como ser

el 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12 y el 13, serán utilizados como están, pues el comedor y la cocina pueden seguir funcionando con los elementos que tienen, la electricidad y los artefactos así como gran parte de los muebles serán utilizados y lo que no será útil, podrá venderse, como ser parte de los útiles varios, que es un rubro relativamente pequeño: \$ 440.000.-, así como parte de camas, colchas, almohadas, colchones y demás elementos de las habitaciones, cuyos precios, como se ha visto, en el inventario están muy bajos y por los cuales se puede obtener un precio bastante bueno y con este importe comprar otros elementos que hagan falta.-

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA PROPUESTA DE OFRECIMIENTO  
DE UN EDIFICIO PARA LA CASA DE LAS PROVINCIAS UNIDAS

1.- Objeto del concurso

Esta propuesta para la compra de un edificio que solicita el Consejo Federal de Inversiones, en base a este pliego de condiciones y al formulario tipo que se agrega, tiene por objeto seleccionar la que podría resultar más conveniente a fin de que la Comisión Especial de Ministros de Hacienda, abocada a este estudio, pueda informar sobre el particular a la Asamblea de Ministros de Hacienda, que se reunirá en Paraná próximamente, la cual resolverá en definitiva sobre la adquisición del inmueble.

2.- Forma de presentación

Los interesados deberán presentar la "planilla tipo" con todos los datos requeridos y los anexos complementarios solicitados, hasta el jueves 15 de octubre próximo a las 19 horas en sobre cerrado, dirigido al Consejo Federal de Inversiones - Comisión Especial, Alsina 1401, Capital Federal, poniendo expresamente en el sobre "Propuesta de venta de inmueble" y abajo (si no tiene membrete el sobre) la firma proponente.

3.- Zona de ubicación

El edificio propuesto debe estar ubicado en la "zona centro" de la ciudad de Buenos Aires.

4.- Programa a cumplir por el edificio

(ver detalle adjunto)

5.- Datos complementarios

El C.F.I. podrá solicitar de los proponentes cualquier dato complementario que crea necesario para un mejor estudio de las propuestas, debiendo el proponente suministrarlo de inmediato para ese fin.

6.- Validez de la oferta

El proponente pondrá expresamente el término de validez, de la oferta que realice.

7.- Estudio de las propuestas

Las propuestas serán estudiadas por la Comisión Especial de Ministros de Hacienda designada a este efecto, con la cooperación de su Asesor Técnico.

8.- Resolución del Consejo Federal de Inversiones

Se deja claramente establecido, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 1º de este pliego, que el C.F.I. se reserva el derecho, a través de sus organismos pertinentes, para resolver sobre las propuestas presentadas la que crea más conveniente a la finalidad perseguida o rechazar todas, sin que ello de derecho a ninguno de los proponentes, por ningún concepto, a reclamos o indemnización.

9.- Sentido de esta propuesta

Se aclara igualmente que las propuestas presentadas serán confidenciales, vale decir que su objetivo será exclusivamente el que el C.F.I. pueda analizarlas desde el punto de vista de la finalidad que persigue, y que, en consecuencia, ninguno de los datos consignados en las mismas podrá comprometer al proponente más que en el sentido específico y único de su propuesta para este fin.

-----oOo-----

NOTA: Ver "Programa a cumplir" y "Planilla Tipo" que da la norma de presentación.-



PROGRAMA A CUMPLIR POR EL EDIFICIO

(Expresando su superficie)

I - Rubros Principales

|   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| 1.- Locales para oficinas .....   | 10.000 m <sup>2</sup> | (pueden ser pisos altos)                        |
| 2.- Salones para oficinas de Turismo e Información de las provincias .....    | 800 m <sup>2</sup>    | (indicar ubicación). Preferente P.B.a la calle. |
| 3.- Salones para actos culturales y sociales, con sus dependencias comp. .... | 800 m <sup>2</sup>    | (indicar ubicación)                             |
| 4.- Locales para usos complementarios   |                       |   |
| a- Comedor, cocina y anexos .....   | 600 m <sup>2</sup>    | (indicar ubicación)                             |
| b- Hall y Bar anexo .....   | 300 m <sup>2</sup>    | (indicar ubicación)                             |
| c- Otras dependencias: peluquería, baños, portería. ....                      | 300 m <sup>2</sup>    | (indicar ubicación)                             |
|   | <hr/>                 |   |
| Total rubro I :   | 12.800 m <sup>2</sup> |   |

II - Rubros complementarios

|   |                       |                            |
|---|-----------------------|----------------------------|
| 5.- Salón para exposición de materiales e ind.region. ....  | 1.500 m <sup>2</sup>  | (P.B., 1º piso o subsuelo) |
| 6.- Habitaciones para funcionarios de provincias, con sus baños y dependencias complementarias (mínimo 46 habitaciones) ..... | 1.500 m <sup>2</sup>  | (últimos pisos)            |
| 7.- Local para estacionamiento de vehículos .....   | 1.500 m <sup>2</sup>  | (puede ser subsuelo)       |
|   | <hr/>                 |                            |
| Total II :  | 4.500 m <sup>2</sup>  |                            |
| Total I más II :  | 17.300 m <sup>2</sup> |                            |

Aclaraciones

- a - Las superficies consignadas se entienden excluyendo las que correspondan a sala de máquinas y otras similares específicas del edificio.
- b - El proponente podrá hacerlo por los dos rubros, I y II o solamente por el I.

- c - Las superficies establecidas podrán ser variadas en más o en menos en un cierto porcentaje, indicándose en cada caso cual sería este porcentaje en más o en menos que se ofrece.
- d - Indicar los casos en que puede cumplirse lo solicitado con una adaptación de la superficie edificada y precisar en que consistiría esta adaptación.

Por más detalles consultar con el Asesor Técnico de la Comisión Especial de Ministros.

PROPUESTA

(Planilla Tipo)

I - Datos generales

- 1.- Firma proponente .....
- 2.- Tipo de sociedad .....
- 3.- Personería jurídica .....
- 4.- Domicilio legal .....
- 5.- T.E. N° .....
- 6.- Persona autorizada estatutariamente para firmar la propuesta.  
.....

II - Ubicación y características del inmueble

- 1.- Calle .....
- X 2.- Edificio terminado en año .....
- X 3.- Modificaciones, reparaciones y mejoras realizadas posterior-  
mente .....
- 4.- Proyectistas .....
- 5.- Empresas constructoras .....
- 6.- Superficies ..... útil      bruta      útil      bruta  
subsuelos .....

|      |                 |
|------|-----------------|
| P.B. | .....           |
| 1°   | ..... 11° ..... |
| 2°   | ..... 12° ..... |
| 3°   | ..... 13° ..... |
| 4°   | ..... 14° ..... |
| 5°   | ..... 15° ..... |
| 6°   | ..... 16° ..... |
| 7°   | ..... 17° ..... |
| 8°   | ..... 18° ..... |
| 9°   | ..... 19° ..... |
| 10°  | ..... 20° ..... |

Total .....

X 6.- Agregar por separado, como anexos:

- a- Fotografía de frente y perspectiva del edificio (tamaño 10 x 24).
- b- Plano de plantas y elevación (escala 1/100).
- c- Memoria descriptiva:
  - c<sub>1</sub>: Estructura y albañilería en general .....
  - c<sub>2</sub>: Materiales de terminación .....
  - c<sub>3</sub>: Obras complementarias .....

III - Situación legal y financiera

- 1.- Propietario .....
- X 2.- Gravámenes .....

  - a- Libre de todo gravámen: si ..... no .....
  - b- Si tiene algún gravámen o compromiso financiero .....

    - b<sub>1</sub>: Hipotecario .....
    - b<sub>2</sub>: Bancario .....
    - b<sub>3</sub>: Entidad financiera .....
    - b<sub>4</sub>: Particular .....

  - X indicar Monto .....
    - en
    - cada caso Fecha de constit. del grav. ....
    - condiciones .....
    - fecha de vencimiento .....
  - x c- Si tiene algún problema con organismos oficiales o privados:
    - c<sub>1</sub>: Municipalidad .....
    - c<sub>2</sub>: Obras Sanitarias .....
    - c<sub>3</sub>: Gas del Estado .....
    - c<sub>4</sub>: Cía. de electricidad .....
    - c<sub>5</sub>: Teléfono del Estado .....
    - c<sub>6</sub>: Otros .....

IV - Aspecto económico

- 1.- Valor estimado: ..... m\$ distribuidos en la sig. forma:
  - x a- Tierra ..... m<sup>2</sup> ..... \$m<sup>2</sup> ..... \$ .....
  - x b- Construcción ..... m<sup>2</sup> ..... \$m<sup>2</sup> ..... \$ .....
  - x c- Otros bienes o mejoras agregados según inventario .....
- 2.- Precio al cual se ofrece el inmueble:
  - en letras .....
  - en números .....

- a- Condiciones de pago:
  - a<sub>1</sub>: Al firmar el boleto .....
  - a<sub>2</sub>: Al escriturar .....
  - a<sub>3</sub>: Saldo .....
- x b- Gastos que ocasiona la venta:
  - b<sub>1</sub>: Comisión .....
  - b<sub>2</sub>: Escritura, impuestos, etc. ....
- c- Problemas legales o impositivos que pueden plantearse en la venta .....
- 3.- Costo impositivo y de explotación (anuales) .....
- a- Impuestos (detalle):
  - a<sub>1</sub>: Municipal .....
  - a<sub>2</sub>: Obras Sanitarias .....
  - a<sub>3</sub>: Otros .....
- b- Mantenimiento edificio (detalle):
  - b<sub>1</sub>: Combustible .....
  - b<sub>2</sub>: Electricidad .....
  - b<sub>3</sub>: Reparaciones anuales, etc. ....

V - Plazo y condiciones de entrega

- x 1.- Plazo en que podría entregar totalmente el inmueble a partir de la firma del boleto, libre de ocupantes y en condiciones de ser habilitado.
 

.....

.....
- 2.- Plazo parcial de entrega si no es posible la entrega total:
 

Fecha .....

Partes del edificio a entregar .....

VI - Validez de la oferta

Hasta el ..... de ..... de 196.....

VII - Cualquier otra información no indicada y que permitan un mejor estudio de la propuesta:

.....

.....

.....

.....

firma



Nota: Todos los datos consignados en esta planilla son confidenciales y al sólo efecto de la consulta de esta propuesta.

(x) Aclaraciones en la planilla tipo: En los rubros marcados con un asterisco (II2; II3; II6; III 2; IV 1; IV 2; IV 3; V 1 y V 2) el proponente puede aclarar por separado, con mayor amplitud lo consignado en la planilla.

Ej.: II 2 y II 3: si se trata de un edificio de cierta antigüedad, puede indicar en detalle qué modificaciones, reparaciones o mejoras se han introducido, en qué año, quién ha sido el proyectista y la empresa, inclusive el importe de estas reparaciones.

III 2: Tratándose por ejemplo de gravámenes, explicar lo consignado en la planilla también con mayor amplitud, estableciendo todas las características de la operación; en la misma forma para problemas que pueda tener con distintas reparticiones.

En el caso de IV 1, justificar por separado los valores de tierra y construcción que se consignent mediante valores de venta realizados o tasaciones practicadas. Si el proponente ofreciera mejoras o bienes muebles conjuntamente con el edificio, se agregará por separado un inventario agrupando estas mejoras o bienes por rubro y fijando precios actualizados, por lo menos para el total de cada rubro. En IVb, si es que en la condición de pago se establece una hipoteca por el saldo, consignar si el proponente accedería o aceptaría otra garantía a satisfacción en lugar de la hipotecaria.

En IV c, aclarar como se realizaría la venta y qué problemas legales o impositivos pueden plantearse y cuál es la solución que se sugiere; en IV 3, a y b, agregar en detalle los rubros principales de los impuestos anuales y de los gastos de mantenimiento del edificio.

En el caso V 2, establecer con claridad si se hacen entregas parciales, qué parte del edificio, en qué fechas y si estas superficies estarían absolutamente en condiciones de ser habilitadas.

Con respecto al punto VI, validéz de la oferta, se aclara a los proponentes que la reunión de Ministros de Hacienda de Paraná, que tendrá que resolver sobre el particular, recién se reunirá aproximadamente en el término de 30 días. En el punto VII si puede consignar cualquier otra información no indicada que permita un mejor estudio de la propuesta.-

ACTA DE LICITACION

En Buenos Aires, a los 15 días del mes de Octubre de 1964 siendo las 19.30 horas, se procedió a la apertura de las propuestas presentadas a la licitación -- N° -- realizada en virtud de lo dispuesto en expediente N° -- para la propuesta de ventas de inmuebles encontrándose presentes, por el Consejo Federal de Inversiones, Directora de Administración NELIDA E. MUFFATTI, la Srta. Secretaria Administrativa TERESA J. MICELI PAVON y por la Comisión Especial el Asesor Técnico Ing. CARLOS A. LOZA COLOMER y por los ofertantes los señores -

que firman al pie de la presente, obteniéndose las siguientes cotizaciones:

- 1) ORFIN - Ofrece terrenos con las siguientes características:
  - 1.- Cerrito (Lavalle - Tucuman); medidas: 30,45 x 42,45/54,42 aprox. 1.500 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup> \$ 100.000.-
  - 2.- Corrientes (Esmeralda - Maipú); medidas: 20,00 x 61,00: 1.200 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup> \$ 120.000.-
  - 3.- Avda. Pueyrredón 443 con salida Castelli 362/4 y Valentín Gómez N° 2729; superficie total 1543,24 m<sup>2</sup> ....m<sup>2</sup> \$ 30.000.-
  - 4.- Arenales (Maipú - Basavilbaso); medidas 22,04 x 65,63 : 1.400 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup> \$ 45.000.-
  - 5.- Esmeralda (Viamonte - Córdoba); medidas 23,44 x 45,00 : 1.054 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup> \$ 17.000.-
  - 6.- Libertad (Charcas - Paraguay); medidas 16,45 x 61,05 : 1.005 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup> \$ 45.000.-
  - 7.- Carlos Pellegrini (Avda. Santa Fe - Charcas); medidas 23,30 x 36,00: 930 m<sup>2</sup> .....m<sup>2</sup> \$ 45.000.-Comisión a cargo del comprador 3%.

2) COOPER Inmobiliaria Financiera

Ubicación y características del inmueble:

Rivadavia 861-869, Capital Federal.

Edificio terminado en año 1945-46.

Superficies 8.059,63 m<sup>2</sup>.

Precio: m\$ n 120.894.450.-

Condiciones de pago: Al firmar el boleto 10% s/total 3% comisión, al escriturar 40% s/total, saldo repartido en 1 y 2 años, pl

Plazo y condiciones de entrega: en el momento de firmarse la correspondiente escritura de traslación del dominio 30/60 días. Se agrega nota de oferta de venta y planos del edificio.

3) ING. ERNESTO G.S. HOGG - SYDNEY D. HOGG e ING. NORMAN M. HOGGUbicación y características del inmueble:

Calle Bolívar 160, Capital Federal.

Edificio terminado en año 1931.

Superficie total 17.327,11 m<sup>2</sup>.

Precio total m\$n 350.000.000.-

Condiciones de pago: Al firmar el boleto 30%, al escriturar 20%. Saldo 25% a un año y 25% a dos años, con intereses del 15% anual. Plazo de entrega: dentro de los 75 días corridos de firmado el boleto. Agregase quince hojas "anexos explicativos", un juego completo de planos del City Hotel escala 1/50, una fotografía en perspectiva del edificio y un plano de ubicación.-

4) SIAM DI TELLA Ltda.Ubicación y características del inmueble:

Avda. de Mayo 1302, Hipólito Yrigoyen 1343/49, 1353/55/57/59. Edificio antiguo, acompañanse planos y supeditado a inspección, planta baja, subsuelo y tres pisos.

Precio total m\$n 91.725.000.-

Condiciones de pago: Al firmar el boleto 10%, al escriturar 40% con la posesión. Saldo a un año de la escrituración con hipoteca a favor de los vendedores, con el 15% de interés anual pagaderos por trimestre adelantados. Comisión a favor del Sr. Sosa del 3% sobre el precio total de venta, pagadero en el acto de suscribir el respectivo boleto de compra-venta, escritura, etc., etc., de acuerdo con las normas de estilo.

Plazo y condiciones de entrega al escriturar. Libre de ocupantes el 90% de la propiedad quedando el neto de acuerdo con detalle que se adjuntara por separado con algunas ocupaciones parciales que aceptará la compradora. Validez de la oferta hasta el día 30 de octubre de 1964. Adjunta 3 planos.

EN LA FECHA SE ENTREGAN AL ASESOR TECNICO DE LA COMISION LAS PROPUESTAS, PLANOS, ANEXOS Y DEMAS ELEMENTOS MENCIONADOS EN EL TEXTO.

Ing. CARLOS A. LOZA COLOMER  
Asesor Técnico

EN LA FECHA SE RECIBE EN ESTE CONSEJO, UNA FOTOGRAFIA DEL EDIFICIO OFERTADO POR "COOPER INM. Y FINANCIERA".

Buenos Aires, 16 de octubre de 1964.

RECIBI LA FOTOGRAFIA ARRIBA MENCIONADA.

Ing. CARLOS LOZA COLOMER  
Asesor Técnico



ADAPTACION DEL EDIFICIO DEL CITY HOTEL AL PROGRAMA

(Propuesta de los Sres. Hogg)

Obras complementarias y de confort del edificio City Hotel

1.- Obras Sanitarias

Todos los planos están aprobados por Obras Sanitarias de la Nación, tanto los originales como las ampliaciones y modificaciones.-

La instalación tiene una capacidad para servir a 600 pasajeros y 300 empleados (más de 400 baños instalados completos en funcionamiento).-

- a - Cañerías: Todas las cañerías de agua fría, caliente, calefacción, desagüe, etc., corren en forma vertical en nichos dentro de las paredes exteriores, por lo cual cualquier trabajo de demolición interior de tabiques o supresión de baños, etc., puede realizarse sin necesidad de cambiar ubicación de cañerías principales ni modificar su recorrido y sin entorpecer el servicio general.-
- b - Tanques elevados: En la torre y comprendiendo un volumen de 162.000 lts., tiene 3 tanques para agua fría, dos para incendio y tres para agua caliente.-
- c - Electrobombas: Dispone de 11 electrobombas; 3 para agua potable, 1 para tanque de incendio, 3 para circulación de agua caliente, 2 para circulación de agua de refrigeración y 2 para salmuera (instalación frigorífica).-
- d - Cloacas: Instalación completa que funciona por una instalación especialmente autorizada por Obras Sanitarias por gravitación desde subsuelo, con descarga en Paseo Colón (incluye la descarga de aguas pluviales).-
- e - Agua fría: Además de los tanques citados en la torre y las cañerías de alimentación de los mismos y electrobombas, una cañería de distribución suficientemente amplia para todo el servicio.-

2.- Instalación de agua caliente central

Mediante dos calderas acquo tubulares Febo, con intercambiadores de calor, 3 electrobombas para circulación y distribución a todos los artefactos de los baños del edificio y dependencias de cocina, etc.

### 3.- Servicio de incendio

Con dos tanques en la torre, electrobombas de elevación y cañerías de distribución en el edificio.-

### 4.- Instalación eléctrica

- a - Una subusina instalada por la Italo en el subsuelo, de corriente alternada trifásica.-
- b - Entrada de corriente continua del exterior para casos de emergencia.-
- c - Cañerías de distribución con un toma y llave en cada local, además de las instalaciones especiales, especialmente en toda la parte de recepción.-
- d - Tableros completos en subsuelo con todos sus elementos accesorios.

### 5.- Instalación de gas

Especialmente para alimentar de combustible a los equipos, que pueden trabajar indistintamente a fuel oil o gas, habiendo sido autorizado por Gas del Estado este año un consumo de hasta 200 m<sup>3</sup> por hora.-

### 6.- Ascensores

Siete ascensores todos de marca Otis en perfecto estado de funcionamiento, 3 con una capacidad cada uno para 10 personas, de alta velocidad y teledriver (nivelación automática en el piso) que funcionan en el hall principal; 1 para 4 personas; 1 montacarga y 2 montaplatos.-

### 7.- Teléfonos

- a - Un conmutador central con 5 paneles de 30 líneas externas y 460 líneas internas.-
- b - Líneas directas para comunicación con el extranjero a través de compañías especializadas.-
- c - 50 Teléfonos internos propios "Cronos" con conmutador automático.-
- d - Sistema "Cronos" de 10 comunicaciones internas con altavoces (éste está en alquiler con la instalación paga).-

### 8.- Telex

Para comunicaciones nacionales e internacionales.-

### 9.- Radio

Central receptora y 4 canales, en primer piso, que distribuye a 382 dormitorios y salas, cada una con su alto parlante y llave selectora.-

## 10.- Refrigeración

- a - Sistema de Refrigeración central de aire acondicionado para todos los ambientes de planta baja con compresor Brunswick de 160.000 frigorías con motor de 117 H.P., condensador y todos sus demás complementos.-
- b - Sistema de enfriamiento de 2 compresores, condensadores, torre de enfriamiento en el Piso 13, bombas, de circulación de salmuera, cañerías de distribución y demás complementos sirven para alimentar:
- c - 5 Cámaras frigoríficas.-
- d - 10 Heladeras de distintas capacidades.-
- e - Fábrica de hielo completa con una capacidad de producción de 60 barras en 24 horas y un depósito anexo para reserva de hielo.
- f - 30 aparatos individuales de refrigeración (aire acondicionado) en dormitorios.-

## 11.- Sistema de tubos neumáticos

Dos sistemas de tubos neumáticos de la casa "Aerzener Madriefabrik":

- a - Línea desde el bar de subsuelo a cocina con 2 bocas.-
- b - Central en la recepción con comunicación a los 12 pisos y a la central telefónica (14 bocas en tuberías de 50 mm de diámetro), incluyendo un grupo electrobomba de vacío de 1 H.P.
- c - Desde todos los pantries de los pisos por caída controlada pueden ser enviados mensajes por tubería a la cafetería (13 bocas).-

## 12.- Horno incinerador para quemar basuras del edificio.-

## 13.- Sistema de alto parlantes y tocadiscos que funcionan en bar, peluquería, salones de planta baja y piso 12.-

## 14.- Sistema de cerraduras de seguridad y control, importado de Inglaterra, fabricante "Chubb": consiste en una llave diferente para cada habitación, una maestra para cada piso y una super maestra para abrir cualquier puerta (en caso de cerrar una puerta con esta llave super maestra, no funciona ninguna de las otras).-

## 15.- Cajas de Seguridad para caudales individuales

Se dispone de una caja fuerte "Adolfo Bash y Cía." contra robo e incendio. Mide 1,90 m de alto por 1,10 m de ancho y está subdividida en 66 cajas individuales que se alquilan a los clientes del hotel. Cada nuevo usuario recibe una llave que anula el uso de la llave anterior.-

- 16.- Relojes eléctricos de doble faz de 40 cm de diámetro en todos los pisos, controlados por un reloj maestro.-
- 17.- Instalación de peluquería completa para damas y caballeros en el subsuelo.-
- 18.- Buzón oficial en planta baja, donde es recogida diariamente la correspondencia.-

Además, posee instalaciones especiales para servicio de un hotel de esta categoría como ser: instalación completa de cocinas con todos sus elementos auxiliares; panadería y pastelería con todos sus equipos, además de locales para vestuario, lencería y comedores de personal.-