

**La gestión de bienes inmuebles del Estado
Nacional**

La promoción de la inversión y el desarrollo

Pedro Comin Villanueva
República Argentina





Desafectados

MECON

ONABE

Todo salvo operativos

ONABE

FFAA

ENABIE
F

ADIF S.E.

SOF S.E.

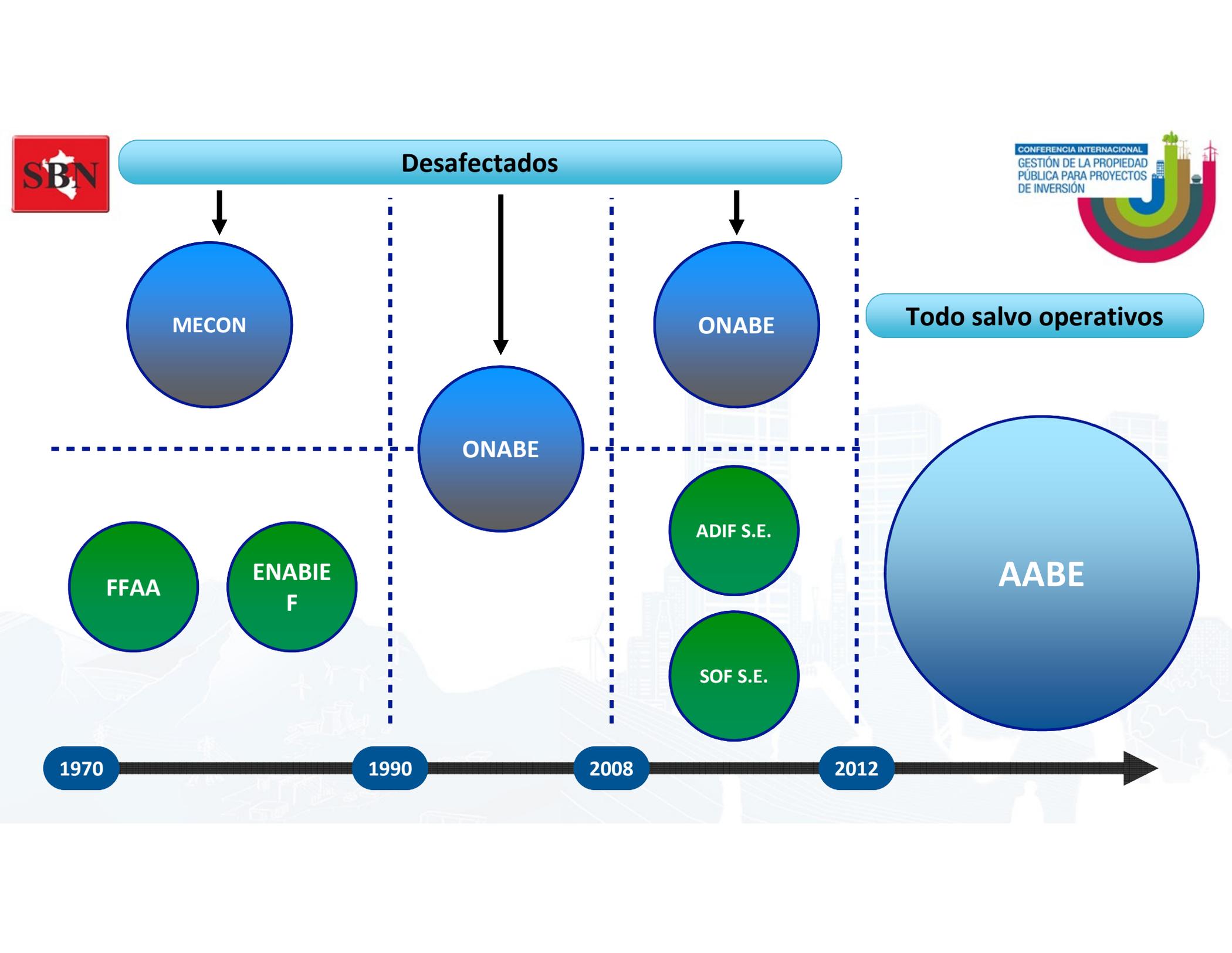
AABE

1970

1990

2008

2012





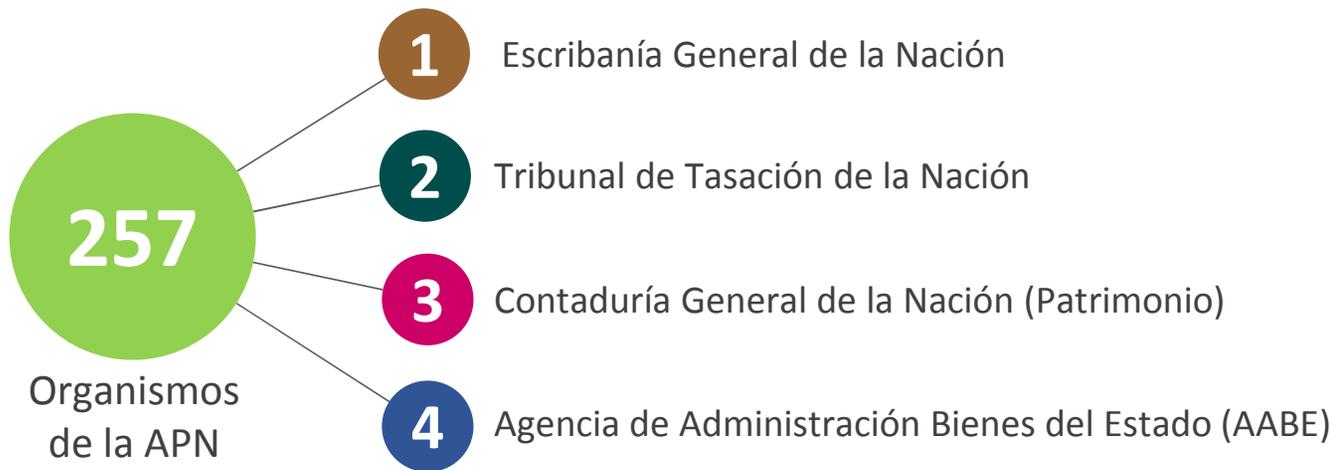
Competencias AABE



- Órgano rector de la actividad inmobiliaria estatal
- A cargo del Registro Nacional de Bienes del Estado
- Único autorizado a enajenar bienes del estado
- Intervención necesaria y vinculante en todo acto de otorgamiento, modificación o extinción de derechos sobre bienes del estado
- Facultad de reasignación de bienes dentro de la Administración
- Concentración de la recaudación obtenida por explotación de los bienes del Estado

Registro de Bienes del Estado

De dónde partimos



Agencia de Administración Bienes del Estado
Sistema RENABE

- ❑ Carga uno a uno cada inmueble → proceso lento: varios días y trámites
- ❑ Escasez de bienes registrados
- ❑ Impedía una administración ágil y eficiente



Hacia dónde vamos

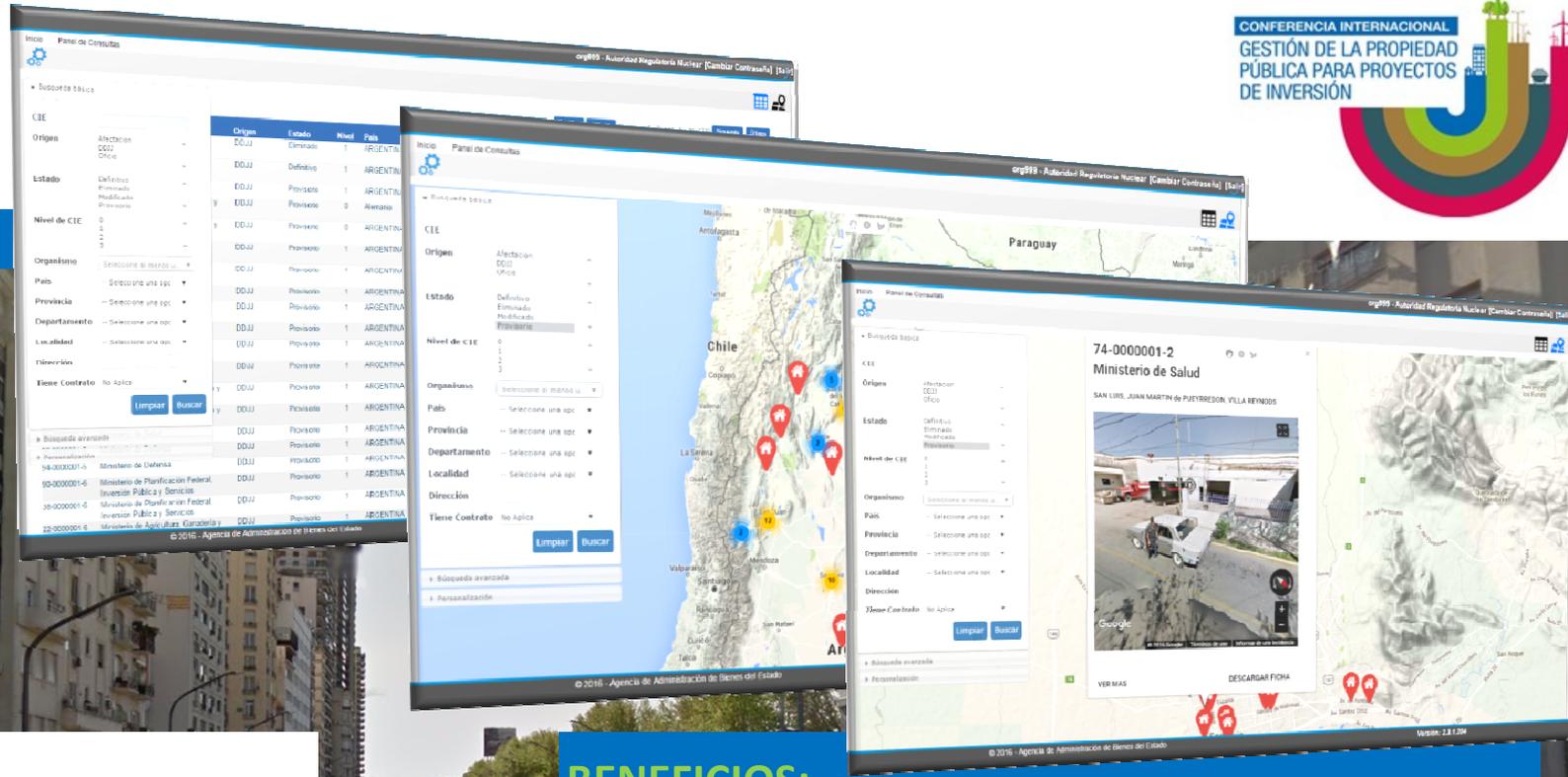
Objetivos

Mejorar el RENABE en:

- Cantidad y calidad de su información
- Servicio prestado a los organismos de la APN
- Administración y gestión sobre los inmuebles



Nuestras acciones



Centralizar base de datos:

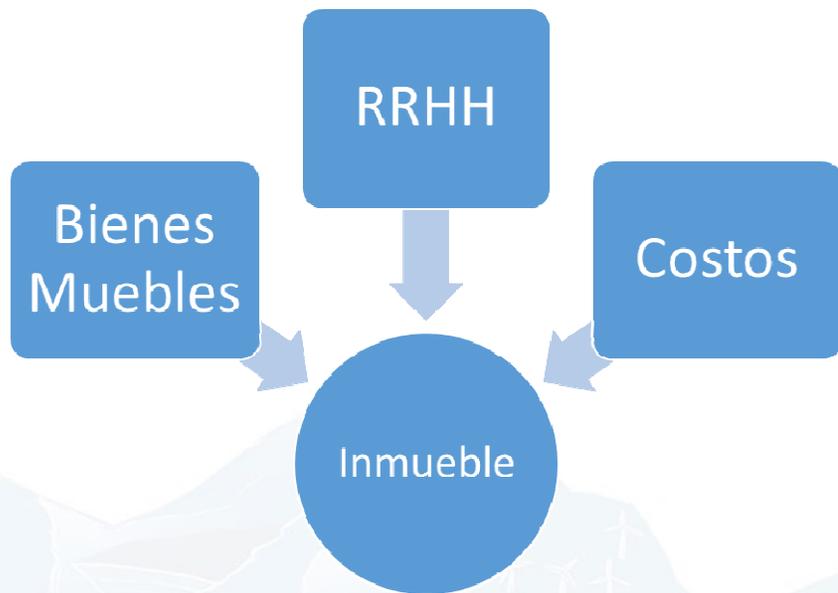
- Sistema único y ágil
- Información segura y de calidad
- Software de gestión



BENEFICIOS:

- Información integrada a Gestión Documental Electrónica (GDE): Plataforma común a todos los organismos de la APN para trámites y/o comunicaciones oficiales en soporte y registro digital
- Georreferenciación de la información

Del Control a la Gestión



Información que se podría obtener:

- Cantidad de Personal por m²
- Costos de Inmuebles por Antigüedad
- Comparación de costos entre inmuebles permitiendo detectar oportunidades de mejora
- Etc.



Promoción de la inversión y el desarrollo

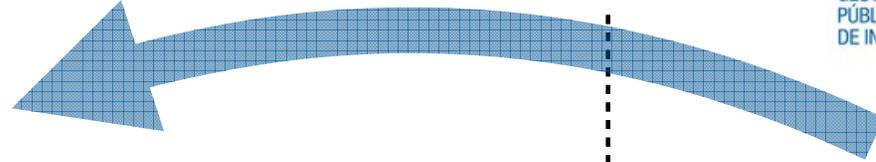


Punto de partida

- **Dispersión de información sobre contratos vinculados a Bienes del Estado**
- **93% del universo de contratos declarados con plazo vencido, con un promedio de vencimiento superior a los dos años**
- **Cánones sin actualización, valores muy por debajo a valores de mercado**
- **Criterios de asignación de contratos poco transparentes**
- **Contratos otorgando derechos precarios que no fomentan la inversión**
- **Contratos disimulando las operaciones reales**



\$\$\$



ESTADO NACIONAL Y ESTADOS LOCALES

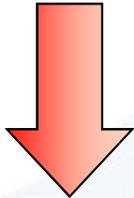
- Identificación de la tierra
- Regularización dominial
- Desafectación

- Planeamiento urbano
- Proyecto de desarrollo
- Concurso de proyecto

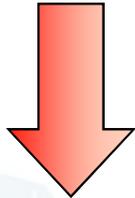
- Cambio de zonificación
- Aprobaciones de obra
- Licitación de proyecto de desarrollo

SECTOR PRIVADO

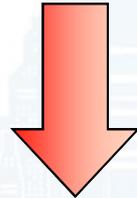
Desarrollo y comercialización



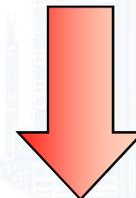
\$



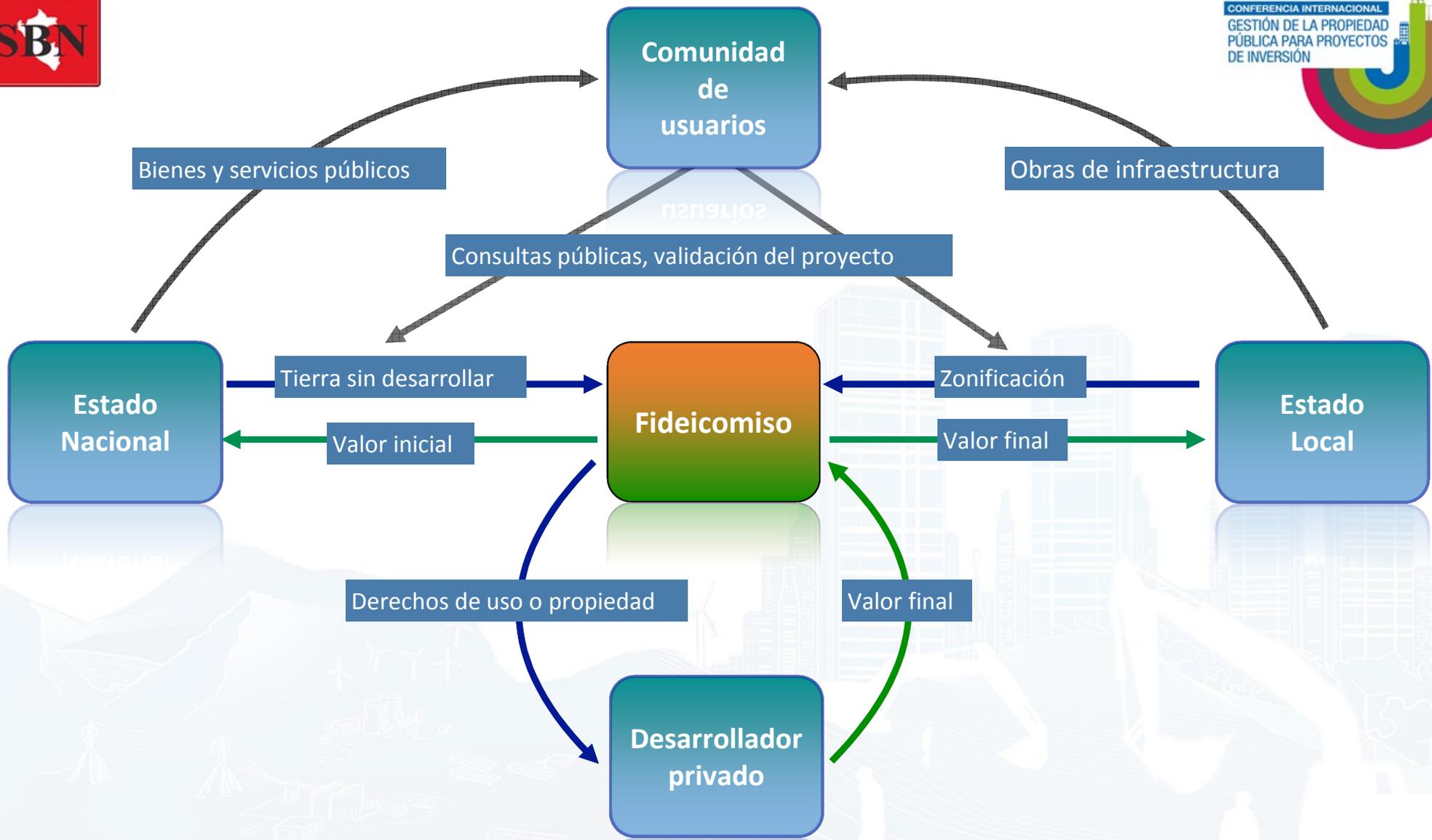
\$\$

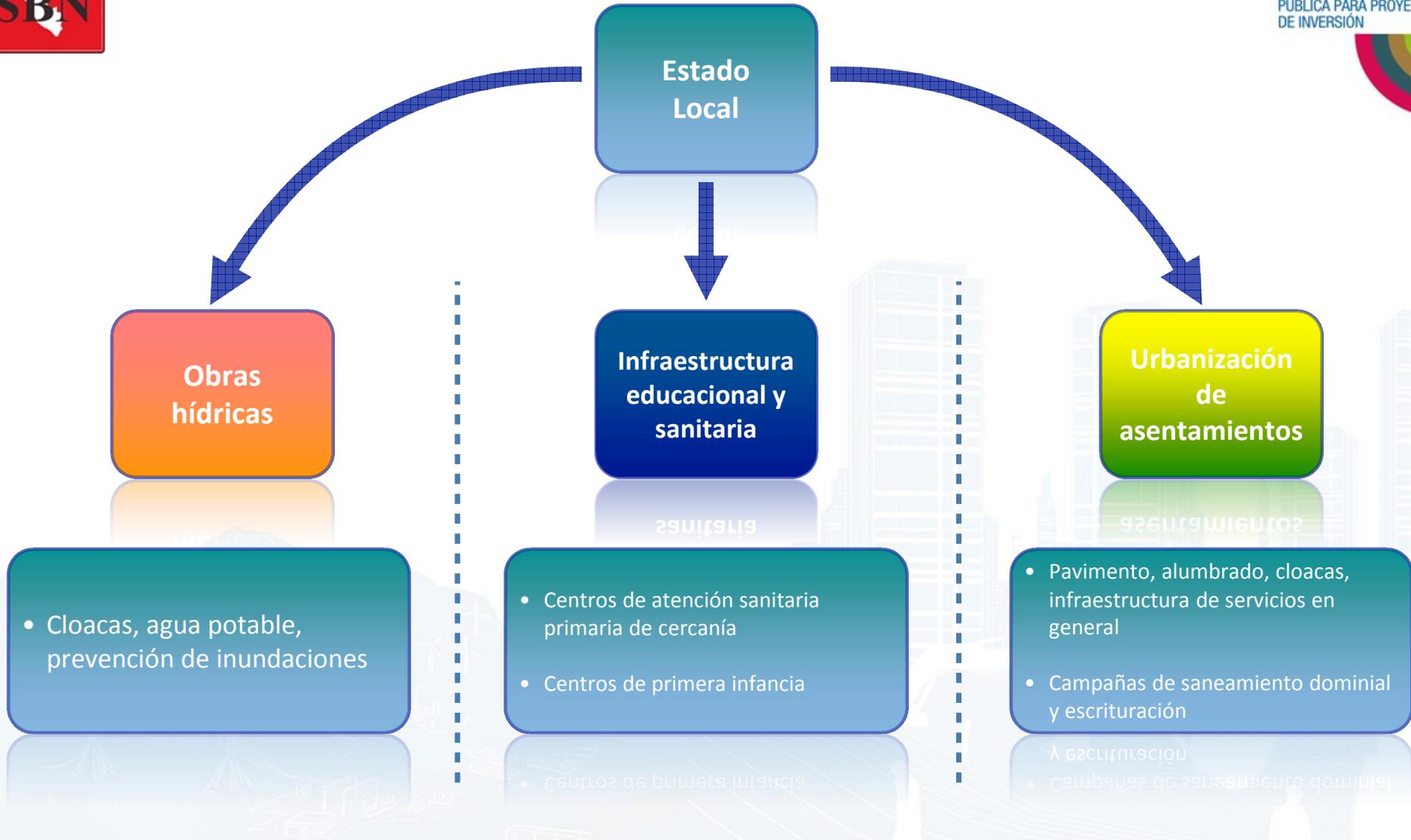


\$\$\$



\$\$\$\$







**Desarrollador
privado**



**Desarrollo
productivo**

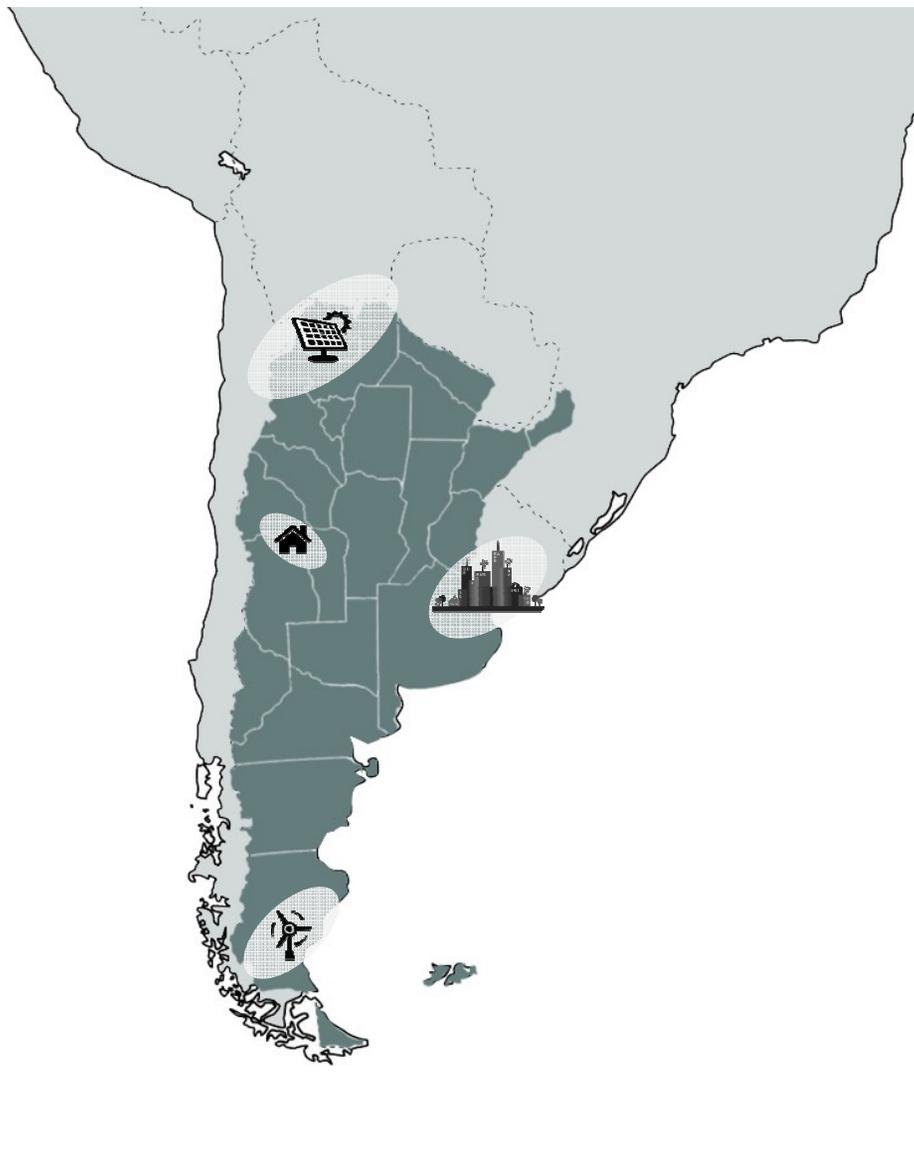
**Desarrollo
urbano**

**Energías
renovables**

- Grandes extensiones de tierra en centros urbanos consolidados
- Master Plan orientado a solucionar déficit habitacional

- Grandes extensiones de tierra fuera del ejido urbano, parques industriales y logísticos
- Explotaciones agrícolas y ganaderas

- Campos solares en el norte del País
- Campos eólicos en el centro y sur del País



PROYECTOS AABE

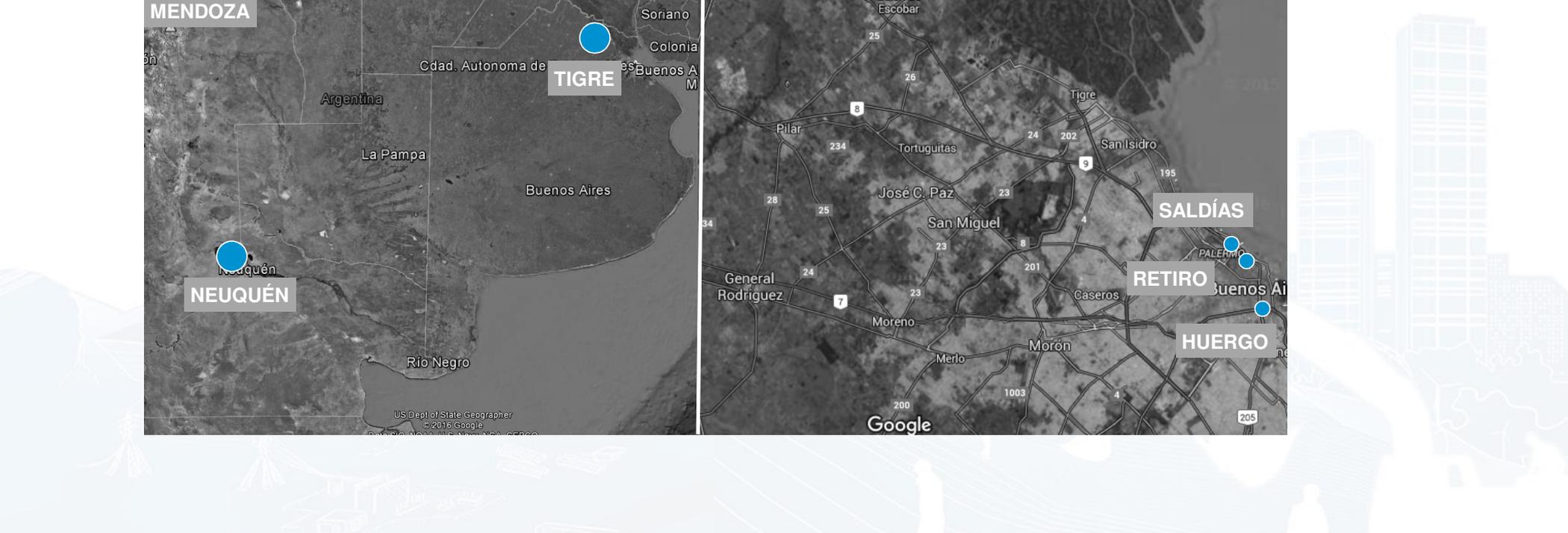
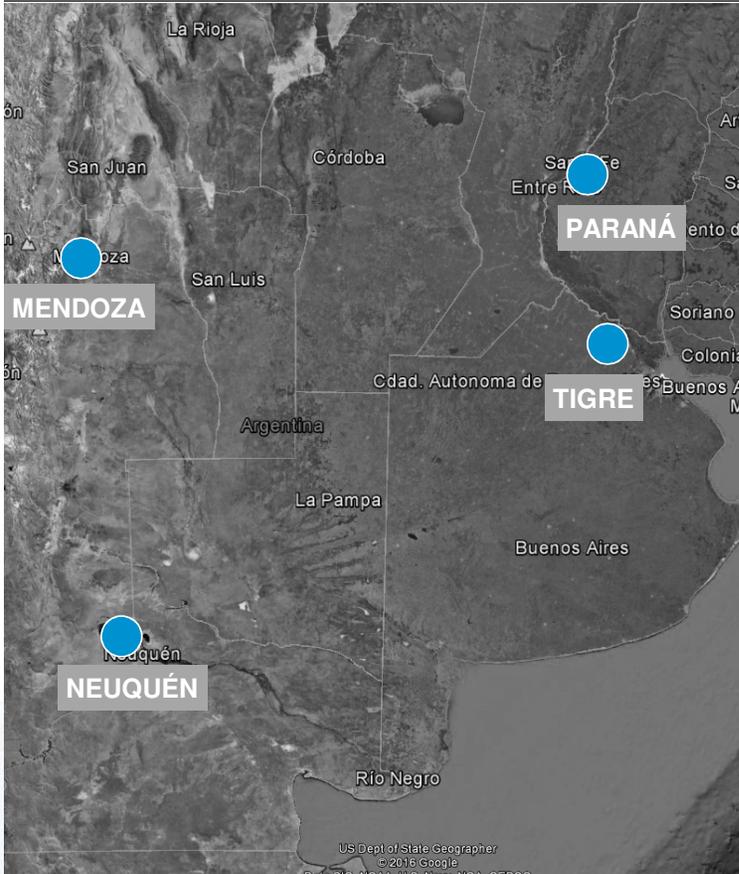
-  Desarrollos Urbanos
-  Viviendas
-  Energía Solar
-  Energía Eólica



PROYECTOS AABE

VIVIENDA

DESARROLLOS URBANOS



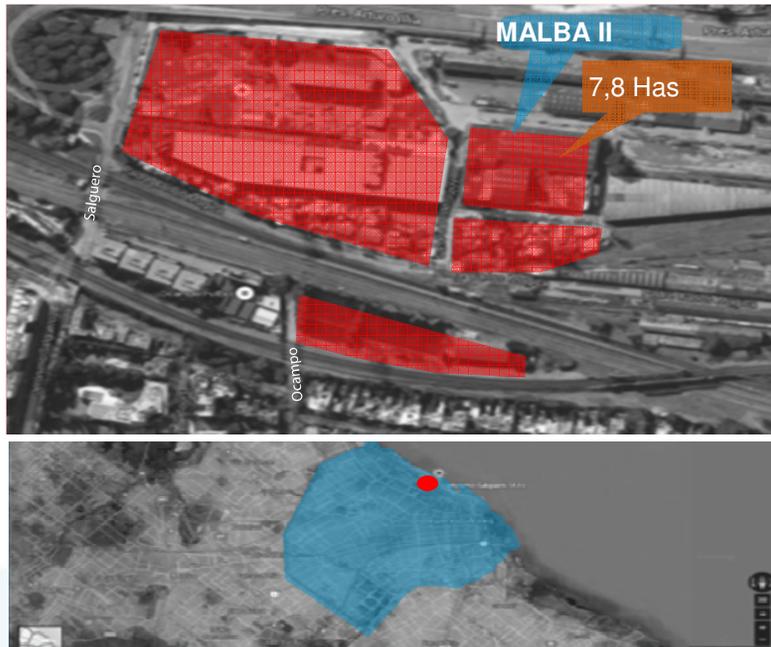


DESARROLLOS URBANOS



Jerónimo Salguero 3510

Comuna 2 / Barrio : Recoleta / Dirección: Jerónimo Salguero 3510.



OFICINAS / COMERCIAL / HOTELERIA / COVENCIONES / CULTURAL



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO

SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
78.500 m2	Sin norma	20.000 m2	110.000 m2	PB + 5 pisos	Complejo de oficinas premium + Hotel + MALBA II

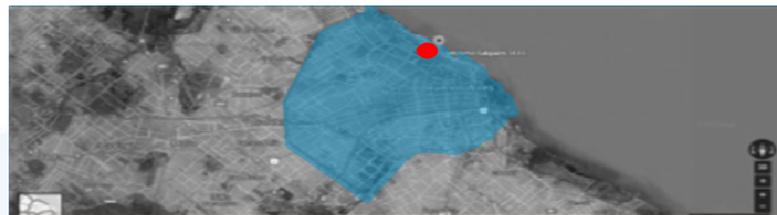
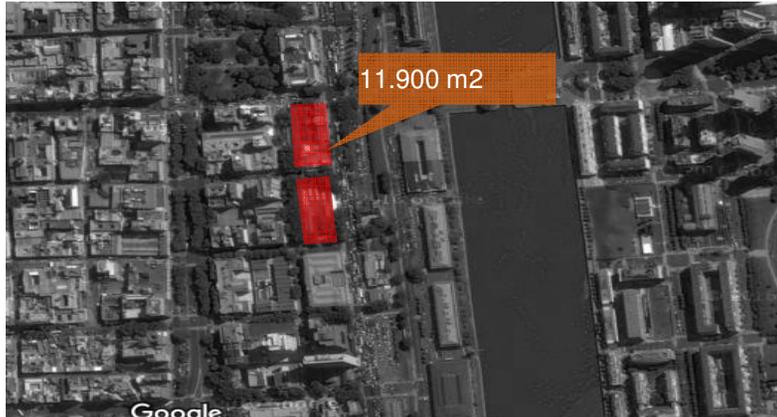


DESARROLLOS URBANOS



Huergo

Av. Huergo 475 – entre México, Venezuela y Azopardo. PERMUTA



PROYECTO DE OFICINAS / HOTEL / COMERCIAL



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO



SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
11.900 m2	C2	4560 m2	76500 m2	PB+23 pisos	Oficinas + Hotel + Basamento Comercial

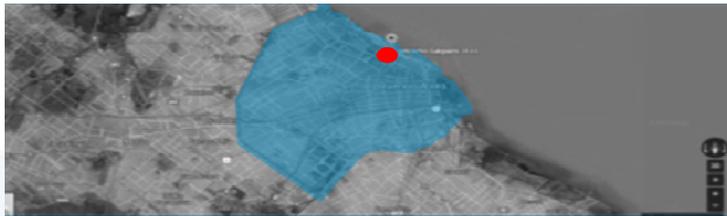


DESARROLLOS URBANOS



Retiro

Vías Ferrocarril Belgrano – Mitre



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO

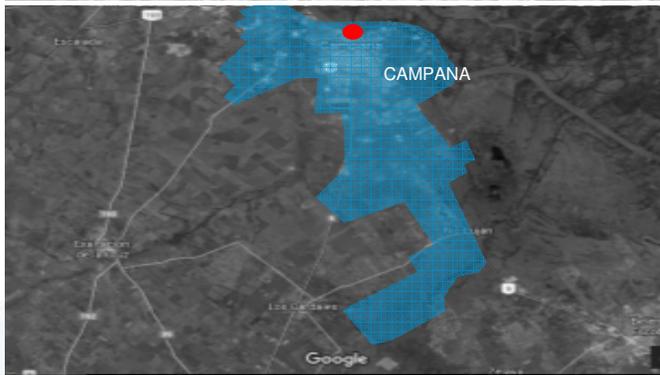
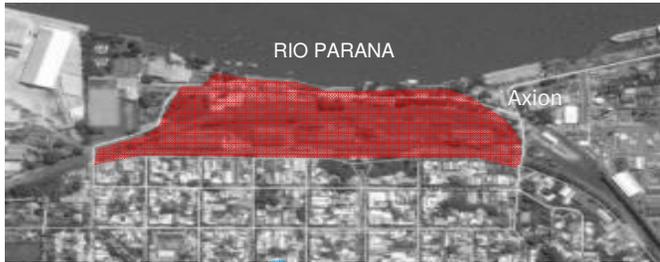
SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
11 Has	Sin norma	S.D	270.000 m2	S.D	Oficinas, comercial, institucional, residencial



DESARROLLOS URBANOS



Campana Vías Ferrocarril Belgrano – Mitre



RESIDENCIAL- COMERCIAL – FERIAL – EDUCATIVO – CULTURAL



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO



SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
13 Has	Sin Norma	17.000 m2	60.000 m2	PB + 6 pisos	usos mixtos, orientado a la náutica, Uso residencial, educativo, inst recreativo. Refunc. De piezas de gran valor patrimonial



VIVIENDAS



Santa Bárbara II (Radio Nacional)

Partido: Tigre / GBA / Dirección: Av. Nordelta y Ruta 197.



RESIDENCIAL / MEDIA DENSIDAD / COMERCIAL / EDUCATIVO



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO

SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
252 Has	S.D	S.D	400.000 potencial	PB + 5 pisos	Usos mixtos, densidad media, tejido integrado, uso residencial, comercial administrativo, institucional y logístico



VIVIENDAS



Unidad Federal Nº 9

Ciudad: Neuquén. Provincia: Neuquén. Dirección: Av. Juan B. Alberdi 600.



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO



SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
9 Has	S.D	31.500 m2	155.000 m2	PB + 4 pisos	Viviendas con basamento comercial



VIVIENDAS



Predio Mendoza

Vías del FFCC., Av. Perú entre Suipacha y Av. Godoy Cruz. BELGRANO CARGAS



RESIDENCIAL / COMERCIAL / ADMINISTRATIVO / INSTITUCIONAL



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO

SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
23 Has Loteable: 17 Has	S.D	70.000 m2	240.000 m2 (existente + nuevo)	PB + 5 pisos	Usos mixtos, densidad media, tejido integrado, uso residencial, comercial, adm e institucional



VIVIENDAS



Predio Ejercito Argentino.

Ciudad: Paraná. Provincia: Entre Ríos. Dirección: Av. General Alvarado 1216.



NORMAS DE TEJIDO SEGÚN PROYECTO



SUP.TERRENO	ZONIFICACIÓN	F.O.S	F.O.T	ALTURA	USOS
410 Has	Sin Norma	1.400.000 m2	7.000.000 m2	SD	Vivienda



PROYECTOS AABE

ENERGÍA SOLAR

ENERGÍA EÓLICA

