

**CENTRO INTERNACIONAL DE ARREGLO DE DIFERENCIAS RELATIVAS
A INVERSIONES**

BA Desarrollos LLC

c.

República Argentina

(Caso CIADI N.º ARB/23/32)

RESOLUCIÓN PROCESAL N.º 16
Cuestiones Posteriores a la Audiencia (II)

Miembros del Tribunal

Sra. Deva Villanúa, Presidenta del Tribunal

Sr. Stephen L. Drymer, Árbitro

Sr. Luis Alberto González García, Árbitro

Secretaria del Tribunal

Sra. Catherine Kettlewell

20 de mayo de 2026

CONSIDERANDOS

1. De conformidad con la Resolución Procesal [“**RP**”] n.º 1 y la RP n.º 13, se celebró una audiencia en el marco del presente procedimiento en Washington, D. C., entre los días 20 y 23 de octubre de 2025, en las instalaciones para la celebración de audiencias del CIADI ubicadas en 1225 Connecticut Ave., NW, Washington, D. C. [“**Audiencia**”].
2. Al inicio de la Audiencia, la Demandada informó al Tribunal sobre determinados sucesos en relación con la titularidad y el proceso de escrituración respecto de las parcelas objeto del presente caso [las “**Parcelas**”]. Tras esta actualización, el Tribunal consideró que seguían existiendo ciertas incertidumbres fácticas y solicitó a las Partes que proporcionaran más información sobre el estado de estos sucesos. Por consiguiente, las Partes acordaron presentar informes quincenales sobre el proceso de escrituración de las Parcelas [“**Informes Quincenales**”]. Entre los días 13 de noviembre de 2025 y 4 de febrero de 2026, las Partes presentaron sus Informes Quincenales.
3. Tras la Audiencia, el 3 de noviembre de 2025, las Partes presentaron al Tribunal sus acuerdos en relación con el calendario procesal posterior a la Audiencia y las actuaciones inmediatas posteriores, entre otras cuestiones. En ese sentido, y a la luz de los sucesos fácticos mencionados en el párrafo anterior, las Partes acordaron dividir los escritos posteriores a la Audiencia en dos presentaciones: (i) un Escrito Posterior a la Audiencia sobre Jurisdicción [“**EPA sobre Jurisdicción**”], que habría de presentarse a más tardar el 5 de diciembre de 2025; y (ii) un Escrito Posterior a la Audiencia sobre el Fondo y el *Quantum* [“**EPA sobre Fondo y Quantum**”], cuya fecha de presentación se acordaría en una etapa ulterior del procedimiento.
4. El 25 de noviembre de 2025, el Tribunal emitió la RP n.º 15, en la que se recogen los acuerdos de las Partes y determinadas decisiones del Tribunal relativas a cuestiones posteriores a la Audiencia.
5. El 5 de diciembre de 2025, las Partes presentaron sus respectivos EPA sobre Jurisdicción.
6. El 10 de diciembre de 2025, en el marco de su tercer Informe Quincenal, la Demandada solicitó autorización para incorporar determinadas pruebas adicionales al expediente. El 12 de diciembre de 2025, la Demandante presentó sus comentarios sobre dichas solicitudes.
7. El 19 de diciembre de 2025, el Tribunal emitió una comunicación en la que invitaba a las Partes a celebrar consultas y acordar un procedimiento para la incorporación al expediente de cualquier material fáctico adicional, así como el plazo que consideraran necesario para completar ese intercambio fáctico limitado, incluida, en su caso, la relación entre dicho intercambio y todo calendario acordado para el EPA sobre Fondo y *Quantum*.
8. El 15 de enero de 2026, las Partes respondieron a la invitación del Tribunal a que se refiere el párrafo anterior e informaron al Tribunal de los siguientes acuerdos

relativos a las actuaciones procesales finales:

- Las Partes acordaron que la Demandante proporcionaría a la Demandada una actualización de la hoja de trabajo sobre daños y perjuicios a más tardar el 13 de marzo de 2026;
- Los EPA sobre Fondo y *Quantum* habrían de presentarse a más tardar el 23 de abril de 2026;
- Las Declaraciones sobre Costos habrían de presentarse en un plazo de 30 días a partir de la presentación de los EPA sobre Fondo y *Quantum*.

9. Asimismo, las Partes también dejaron constancia de sus respectivos desacuerdos:

- (i) La Demandante solicitó actualizar sus reclamaciones relativas a los intereses y los costos hundidos, mientras que la Demandada sostuvo que el Tribunal solo había autorizado a la Demandante a revisar su Hoja de Trabajo sobre Daños y Perjuicios de conformidad con las instrucciones específicas impartidas durante la Audiencia, y que no se había concedido autorización alguna para actualizar los costos ni los intereses.
- (ii) Las Partes no lograron ponerse de acuerdo sobre un intercambio ordenado y limitado de los anexos de hecho y, por lo tanto, propusieron que cada una de ellas presentara al Tribunal, en un plazo determinado, una solicitud por separado en la que se solicitara autorización para presentar documentos de conformidad con el párr. 17.5 de la RP n.º 1 [**“Solicitudes de Autorización”**].

10. El 4 de febrero de 2026, ambas Partes informaron al Tribunal, a través de su Informe Quincenal, de que se había completado el proceso de escrituración de las Parcelas, y la Demandante señaló además que seguía pendiente la inscripción de las escrituras correspondientes en el registro de la propiedad competente.

11. El 2 de marzo de 2026, el Tribunal se pronunció sobre los desacuerdos a los que se hace referencia en el párrafo anterior:

- (i) El Tribunal decidió que no veía ningún inconveniente en permitir que la Demandante actualizara su reclamo de intereses, ya que dicho ejercicio no requería la introducción de datos nuevos; sin embargo, en lo que respecta a los costos hundidos, el Tribunal consideró que cualquier actualización entrañaría necesariamente la presentación de nuevos datos relativos a los supuestos costos en los que se ha incurrido tras la última actualización, que no habían sido verificados por el perito contable de la Demandada; por consiguiente, el Tribunal desestimó la solicitud de la Demandante de actualizar su reclamo por costos hundidos; y
- (ii) El Tribunal decidió además que las Solicitudes de Autorización debían presentarse a más tardar el 25 de marzo de 2026.

12. El 4 de marzo de 2026, la Demandante presentó una carta en la que solicitaba una aclaración sobre la decisión del Tribunal y preguntaba, entre otras cuestiones, si los

Resolución Procesal N.º 16

honorarios y gastos de escrituración pagados a Argentina podían, no obstante, incorporarse al expediente a pesar de la decisión del Tribunal de desestimar la solicitud de la Demandante de actualizar su reclamo por costos hundidos alegando que dichos documentos no requerían la verificación por parte del perito contable de la Demandada, ya que habían sido emitidos por la propia Argentina.

13. El Tribunal respondió a la solicitud de aclaración de la Demandante el 12 de marzo de 2026 y concluyó que los gastos de escrituración parecían constituir gastos objetivos que no requerían la verificación por parte del perito contable de Argentina. Por consiguiente, y habida cuenta de la circunstancia extraordinaria de que la escrituración se hubiera producido en una etapa avanzada del procedimiento, el Tribunal admitió que la Demandante pudiera incorporar al expediente los honorarios y gastos de escrituración abonados a Argentina [**“Aclaración del Tribunal”**].
14. Los días 6 y 25 de marzo de 2026, las Partes informaron al Tribunal de su acuerdo de practicar ciertos ajustes en el calendario que rige las actuaciones procesales finales, entre otras, el plazo para la presentación de las Solicitudes de Autorización, que se amplió hasta el 8 de abril de 2026, y la fecha de presentación del EPA sobre Fondo y *Quantum*, que se fijó para el 7 de mayo de 2026.
15. El 8 de abril de 2026, las Partes presentaron sus Solicitudes de Autorización [**“Solicitud de Autorización de la Demandante”** y **“Solicitud de Autorización de la Demandada”**, respectivamente].
16. El 13 de abril de 2026, el Tribunal invitó a cada una de las Partes a formular comentarios sobre la Solicitud de Autorización de la Parte contraria.
17. El 16 de abril de 2026, las Partes presentaron sus respuestas a la Solicitud de Autorización de la Parte contraria, en la que Argentina se opuso a que nueve documentos que la Demandante pretendía presentar se introdujeran en el expediente.
18. El 21 de abril de 2026, la Demandante respondió a las objeciones formuladas por Argentina contra la Solicitud de Autorización de la Demandante.
19. El 23 de abril de 2026, la Demandada presentó una comunicación en la que afirmaba que la respuesta de la Demandante a las objeciones de Argentina confirmaba su intención de modificar sus reclamos e introducir nuevas pruebas en su apoyo, en violación de la Regla 48 de las Reglas de Arbitraje CIADI, el debido proceso y el derecho de defensa de Argentina.
20. Por lo tanto, Argentina solicitó al Tribunal que desestimara los documentos controvertidos y ordenara que la Demandante se abstuviera de modificar sus reclamos. En subsidio, Argentina alegó que, en caso de que el Tribunal hiciera lugar a la Solicitud de Autorización de la Demandante, el plazo vigente para la presentación de los EPA sobre Fondo y *Quantum* ya no podría mantenerse y que Argentina solicitaría la bifurcación del procedimiento de conformidad con la Regla 42 de las Reglas de Arbitraje del CIADI, con el fin de abordar la

Resolución Procesal N.º 16

admisibilidad de la supuesta modificación de los reclamos en una fase separada del arbitraje [**“Solicitud de Bifurcación”**].

21. El 25 de abril de 2026, la Demandante presentó una solicitud adicional de autorización para presentar otros dos documentos [**“Segunda Solicitud de Autorización de la Demandante”**].
22. El 27 de abril de 2026, el Tribunal comunicó a las Partes su intención de convocar una videoconferencia para examinar las últimas comunicaciones y solicitudes de las Partes [**“Videoconferencia”**]. A mayor abundamiento, el Tribunal decidió suspender temporalmente el plazo para la presentación de los EPA sobre Fondo y *Quantum* hasta tanto el Tribunal y las Partes pudieran reunirse.
23. El 6 de mayo de 2026, la Demandada respondió a la Segunda Solicitud de Autorización de la Demandante.
24. El 13 de mayo de 2026, el Tribunal celebró una Videoconferencia con las Partes para tratar las cuestiones posteriores a la Audiencia que permanecían pendientes de resolución.
25. Tras haber oído a las Partes, el Tribunal emite la presente RP en la que expone sus decisiones sobre las cuestiones posteriores a la Audiencia pendientes de resolución.

RESOLUCIÓN PROCESAL N.º 16

26. Las siguientes cuestiones posteriores a la Audiencia permanecieron pendientes de resolución por parte del Tribunal:
- La objeción de Argentina a la actualización presentada por la Demandante en relación con su reclamo por intereses y costos hundidos (1.);
 - Las Solicitudes de Autorización de las Partes (2.);
 - La Solicitud de Bifurcación de Argentina (3.); y
 - La presentación de los EPA sobre Fondo y *Quantum* y las Declaraciones sobre Costos (4.).

1. ACTUALIZACIÓN SOBRE LOS COSTOS HUNDIDOS RELACIONADOS CON LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN

27. Durante la Videoconferencia, Argentina adujo que la Aclaración del Tribunal respecto a la actualización presentada por la Demandante sobre los costos hundidos a la que se hace referencia en el párr. 13 *supra* se emitió sin haber oído previamente a Argentina, por lo que esta solicitó al Tribunal que reconsiderara su aclaración, teniendo en cuenta que, en opinión de Argentina, los gastos relacionados con la escrituración no son costos hundidos susceptibles de recuperación y, por lo tanto, las pruebas al respecto serían irrelevantes.
28. El Tribunal tiene dos comentarios que hacer:
29. *En primer lugar*, la Demandante solicitó al Tribunal una aclaración sobre una decisión emitida por éste tras haber oído a ambas Partes. En esta situación, no era necesario brindar a la otra Parte una nueva oportunidad para responder, ya que únicamente el Tribunal podía aclarar su propia decisión.
30. *En segundo lugar*, y en cualquier caso, el Tribunal ya ha oído a Argentina y decide mantener la Aclaración del Tribunal tal como fuera emitida. La decisión sobre si, en última instancia, los costos son recuperables en concepto de indemnización corresponde al Tribunal en su Laudo (siempre que éste mantenga su jurisdicción); sin embargo, incluso si el Tribunal coincidiera con Argentina en que no son susceptibles de recuperación, ello no es motivo para impedir que la Demandante los reclame.

2. SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN

31. El párr. 17.5 de la RP n.º 1 establece lo siguiente:

“A ninguna de las Partes se le permitirá presentar documentos adicionales o de respuesta u otras pruebas al margen de las presentaciones acordadas en el Calendario Procesal adjunto como Anexo B, salvo que el Tribunal determine que existen circunstancias especiales con fundamento en una solicitud escrita oportuna y razonada seguida de observaciones de la otra Parte.

Resolución Procesal N.º 16

17.5.1. En caso de que una Parte solicite autorización para presentar pruebas adicionales o de respuesta, esa Parte deberá abstenerse de anexar a su solicitud las pruebas que pretende presentar y de revelar su contenido más allá de una descripción general.

17.5.2. Si el Tribunal admite tal solicitud para la presentación de prueba adicional o de respuesta, el Tribunal se asegurará de que la otra Parte tenga oportunidad suficiente de formular sus observaciones respecto de dicha prueba y presentar prueba estrictamente limitada a responder la presentación de prueba adicional”.

32. La Solicitud de Autorización de la Demandante incluía los siguientes documentos:

Doc. n.º	Descripción del documento	Fecha del documento
Pruebas Relativas a la Escrituración y a la Inscripción Registral		
1.	Carta de Fideicomiso BAP a la AABE y a la Escribanía General de la Nación, en la que se consulta sobre la ausencia de impedimentos legales para la escrituración y se procede a la reserva de derechos.	10 de diciembre de 2025
2.	Carta de la AABE a Fideicomiso BAP (con copia a la Procuración del Tesoro de la Nación), en respuesta a la carta de Fideicomiso BAP de 10 de diciembre de 2025.	8 de enero de 2026
3.	Carta de Fideicomiso BAP a la AABE, en respuesta a la carta de la AABE de 8 de enero de 2026.	9 de enero de 2026
4.	Escritura n.º 1 de la Escribanía General de la Nación, en la que se registra la transmisión de dominio de las Parcelas 2 y 3 a Fideicomiso BAP.	22 de enero de 2026
5.	Certificado de Información Catastral de la Parcela 2 expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de Buenos Aires.	9 de marzo de 2026
6.	Certificado de Información Catastral de la Parcela 3 expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de Buenos Aires.	9 de marzo de 2026
7.	Factura n.º 835 de la Escribanía General de la Nación relativa a los honorarios y gastos de escrituración.	20 de enero de 2026
8.	Nota de Crédito n.º 129 de la Escribanía General de la Nación relativa a los honorarios y gastos de escrituración.	21 de enero de 2026
9.	Factura n.º 837 de la Escribanía General de la Nación relativa a los honorarios y gastos de escrituración.	21 de enero de 2026
Estado de las Obras en el Área Catalinas Norte II		
10.	Informe de Inspección Notarial, en el que se hace constar la visita al lugar realizada por Marval O’Farrell Mairal, acompañada de un Escribano Público, con el fin de verificar el estado actual del Área.	20 de marzo de 2026

Resolución Procesal N.º 16

Pruebas relativas a los Daños Sufridos por BA Desarrollos como consecuencia de la Negativa a Escriturar de Argentina, la cual se Prolongó durante Años		
11.	Informe Mensual n.º 125 sobre Costos de Construcción elaborado por la Asociación PyMES de la Construcción de la Provincia de Buenos Aires (APYMECO). Muestra la evolución histórica de los costos de construcción en Argentina durante el período comprendido entre los meses de octubre de 2015 y enero de 2026	Febrero de 2026
12.	Informe sobre el mercado de oficinas de Buenos Aires de Cushman & Wakefield correspondiente al tercer trimestre de 2018.	2 de noviembre de 2018
13.	Informe sobre el mercado de oficinas de Buenos Aires de Cushman & Wakefield correspondiente al cuarto trimestre de 2025.	20 de enero de 2026
14.	Informe de Newmark sobre el mercado de oficinas de Buenos Aires correspondiente al primer trimestre de 2018.	2 de mayo de 2018
15.	Informe de Newmark sobre el mercado de oficinas de Buenos Aires correspondiente al cuarto trimestre de 2025.	23 de enero de 2026
Gestiones de BA Desarrollos Tendientes a la Venta de las Parcelas		
16.	Carta del Sr. [REDACTED] a la Sra. Marigo, en la que se ofrece información actualizada sobre las gestiones de BA Desarrollos tendientes a la venta de las Parcelas.	7 de abril de 2026
17.	Propuesta de servicios de intermediación inmobiliaria de [REDACTED] y [REDACTED], en la que se describe la estrategia propuesta para la venta de las Parcelas.	Abril de 2026

33. En su Solicitud de Autorización, la Demandada solicitó autorización para incorporar al expediente los siguientes documentos:

Nuevo documento sobre escrituración de las Parcelas 2 y 3 del área de Catalinas Norte II	
1.	Escritura traslativa de dominio de las Parcelas 2 y 3 del área Catalinas Norte II ejecutada el 22 de enero de 2026 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble el 4 de febrero de 2026.
Nuevos documentos sobre desarrollos en el área Catalinas Norte II y demanda del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires	
2.	Memoria, estados financieros, informe de los auditores independientes e informe de la Comisión Fiscalizadora de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2025, emitidos el 9 y 10 de marzo de 2026. En estos documentos, Consultatio S.A., titular de las parcelas 5, 6 y 7 del área Catalinas Norte II, describe sus futuros desarrollos en el área mencionada.
3.	Reseña informativa de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2025, emitida el 10 de marzo de 2026. En este documento, Consultatio S.A., titular de las parcelas 5, 6 y 7 del área Catalinas Norte II,

Resolución Procesal N.º 16

	describe sus futuros desarrollos en el área mencionada.
4.	Nota periodística titulada “Costantini se quedó con el terreno más buscado de Palermo y contó qué construirá”, publicada el 9 de octubre de 2025 en La Nación, donde se mencionan las operaciones y emprendimientos de Consultatio S.A., titular de las parcelas 5, 6 y 7 del área Catalinas Norte II, planeadas para el área mencionada.
5.	Nota periodística titulada “La zona porteña a pasos del río que promete cambiar el skyline de Buenos Aires”, publicada el 28 de octubre de 2025 en La Nación, donde se describe el potencial y atractivo actuales del área Catalinas Norte II.
6.	Informe titulado “Renacimiento de la Zona Porteña: Transformando el Skyline de Buenos Aires Junto al Río”, emitido el 27 de octubre de 2025 por Remax, inmobiliaria argentina, relativo a las áreas Catalinas Norte I y II, indicando potenciales desarrollos futuros a realizarse en ellas.
7.	Informe de mercado residencial, emitido en diciembre de 2025 por Toribio Achával, inmobiliaria argentina. Detalla la coyuntura de oferta y demanda de inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para diciembre de 2025.
8.	Informe de mercado residencial, emitido en enero de 2026 por Toribio Achával, inmobiliaria argentina. Detalla la coyuntura de oferta y demanda de inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para enero de 2026.
9.	Presentación de BBVA titulada “Argentina - Situación Inmobiliaria y Construcción 2026”, publicada el 18 de febrero de 2026 y actualizada el 11 marzo de 2026, que analiza el panorama y las perspectivas de los mercados residencial, de oficinas y logístico, incluyendo en la zona en la que se encuentra el área de Catalinas Norte II.
10.	Nota periodística titulada “Estas son las diez inversiones de <i>real estate</i> más importantes del año”, publicada el 23 de diciembre de 2025 en el diario Forbes Argentina, donde se describen operaciones inmobiliarias en Argentina y/o por empresas argentinas, incluyendo una mención al área de Catalinas Norte y al grupo Safra.
Otros documentos sobre posibles desarrollos inmobiliarios y de construcción en el área de Catalinas Norte II	
11.	Nota periodística titulada “Construyen un edificio de US\$200 millones que será emblemático en Buenos Aires”, publicada el 18 de marzo de 2025 en La Nación, donde se describe el potencial y atractivo de la zona en la que se encuentra el área de Catalinas Norte II y se hace referencia al grupo Safra.
12.	Nota periodística titulada “La desarrolladora de Marcelo Mindlin compró un edificio a pasos de Puerto Madero”, publicada el 7 de junio de 2025 en La Nación, donde se describe la importancia estratégica para el mercado inmobiliario de la zona en la que se encuentra el área de Catalinas Norte II.

34. Las Partes respondieron a la Solicitud de Autorización de la contraparte de la

Resolución Procesal N.º 16

siguiente manera:

- En relación con la Solicitud de Autorización de la Demandante, Argentina se opuso a la introducción de nueve de los documentos presentados por ésta, a saber, los Documentos 7-9, 10-12, 14 y 16 - 17;
 - En relación con la Solicitud de Autorización de la Demandada, la Demandante comunicó al Tribunal que, en aras de la eficiencia procesal y sin perjuicio de la supuesta irrelevancia de determinados documentos, no se oponía a la introducción de los anexos documentales propuestos por Argentina.
35. El Tribunal ha hecho constar su decisión sobre la primera Solicitud de Autorización de la Demandante en la tabla que se adjunta a la presente RP como Anexo A, en la que el Tribunal también ha incluido una síntesis de las posiciones de las Partes al respecto.

Segunda Solicitud de Autorización

36. La segunda Solicitud de Autorización de la Demandante incluía otros dos documentos derivados de la solicitud del Fideicomiso Catalinas I de prórroga de los plazos de construcción establecidos en los Términos y Condiciones que rigen la Parcela 8:

Documento n.º	Descripción del Documento	Fecha del documento
18.	Carta del Fideicomiso Catalinas I dirigida a la AABE, en la que se concede la renuncia condicional limitada solicitada por la AABE el 12 de enero de 2026.	30 de enero de 2026
19.	Comunicación de la AABE dirigida a [REDACTED] Fiduciaria S.A. (en calidad de fiduciaria del Fideicomiso Catalinas I), en la que se notifica la Resolución 58/2026 (con su Anexo), por la que se concede la prórroga del plazo de construcción a condición de que la titular de la Parcela suscriba el “Contrato de Adhesión”.	22 de abril de 2026

37. En respuesta a la Segunda Solicitud de Autorización de la Demandante, la Demandada aclaró que la condición a la que se hacía referencia en la comunicación de la AABE, que la Demandante pretendía presentar, se dirigía exclusivamente a Santa María S.A.I.F., Consultatio S.A. y [REDACTED], en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso Catalinas I, como titulares de las Parcelas 1C y 5 a 7 y 8, y no a Fideicomiso BAP, titular de las Parcelas.

Resolución Procesal N.º 16

38. Sin perjuicio de lo anterior, la Demandada no se opuso a la incorporación de los Documentos n.º 18 y n.º 19 en el expediente, siempre que se incluyeran también los siguientes documentos:
- Resolución 58/2026 de la AABE;
 - Una solicitud de aclaración presentada por Catalinas I; y
 - Cualquier respuesta futura que emita la AABE.

* * *

39. A raíz de la decisión del Tribunal que figura en el Anexo A, se permite a las Partes incorporar los documentos a los que se hace referencia en sus respectivas Solicitudes de Autorización tan pronto como les sea posible, salvo el Documento n.º 16 de la Demandante, respecto al cual se deniega la autorización. El Tribunal señala que los boletines inmobiliarios que presentará la Demandante están sujetos a un régimen especial.
40. El Tribunal desea añadir que la presentación de estas pruebas no crea un desequilibrio entre las Partes, ya que ambas han solicitado presentar un número similar de Documentos como nuevas pruebas, relativos a la escrituración, la situación del área Catalinas Norte II y [REDACTED].
41. El Tribunal admite asimismo la Segunda Solicitud de Autorización de la Demandante para incorporar los Documentos n.º 18 y n.º 19, así como la solicitud de autorización de la Demandada para reunir los documentos relacionados a los que se hace referencia en el párr. 38 *supra*. Esto se llevará a cabo a la mayor brevedad posible para las Partes, tan pronto como sea factible, pero a más tardar el **22 de mayo de 2026**.

3. SOLICITUD DE BIFURCACIÓN

42. Argentina sostiene que, en un principio, la Demandante había basado sus alegaciones en la presunta imposibilidad de desarrollar el Proyecto debido a la falta de transferencia de la titularidad de las Parcelas, mientras que, tras la escrituración, la Demandante parece basar ahora su reclamo en el cambio de las condiciones del mercado y en la supuesta frustración del Proyecto. Argentina sostiene que esto constituye una modificación inadmisibles de los reclamos de la Demandante en el arbitraje.
43. Argentina afirma que, si el Tribunal concediera la Solicitud de Autorización de la Demandante, solicitaría la bifurcación del procedimiento con arreglo a la Regla 42 de las Reglas de Arbitraje del CIADI, con el fin de examinar la admisibilidad de la supuesta modificación de los reclamos en una fase separada del arbitraje, y que habría que aplazar el plazo para la presentación de los EPA sobre el fondo del asunto.
44. Esta cuestión se abordó durante la Videoconferencia, lo que permitió a ambas Partes

Resolución Procesal N.º 16

explicar y argumentar sus respectivas posiciones. En esencia, la Demandante se opuso a la Solicitud de Bifurcación de Argentina, aduciendo que sus argumentos no han variado: sigue sosteniendo que se produjo una expropiación indirecta y un incumplimiento del estándar de TJE, lo que da lugar a un reclamo por daños por el importe de los costos hundidos del Proyecto.

45. El Tribunal considera que la Solicitud de Bifurcación de la Demandada es, en el mejor de los casos, prematura: la Demandante aún no ha presentado su EPA sobre Fondo y *Quantum*; por lo tanto, aunque Argentina tuviera razón al afirmar que la Demandante tiene efectivamente la intención de modificar su reclamo, hasta el momento no hay pruebas de que eso haya ocurrido.
46. A mayor abundamiento, tal como explicó la Demandante durante la Videoconferencia, no parece que vaya a producirse tal modificación: la Demandante invoca el incumplimiento de los mismos estándares y solicita la misma reparación que la reclamada anteriormente.
47. La Demandada respondió que, aunque el supuesto incumplimiento fuera el mismo, aún habría un cambio en la conducta que califica como presunto incumplimiento. En respuesta, la Demandante señaló ante el Tribunal que sus argumentos nunca se basaron únicamente en la falta de escrituras de las Parcelas, sino también en el siguiente accionar irregular por parte de Argentina:
 - La demora de Argentina y el hecho de que no haya proporcionado las escrituras como debería;
 - El comportamiento opaco, irracional y contradictorio de Argentina;
 - Las decisiones arbitrarias de Argentina;
 - Los cambios arbitrarios introducidos por Argentina en el marco legislativo.
48. El Tribunal tiene en cuenta los argumentos de la Demandada según los cuales no debe considerarse responsable de los costos hundidos de un Proyecto que, según se alega, se vio frustrado debido al transcurso del tiempo y a los cambios en las condiciones del mercado. El Tribunal considera, sin embargo, que, al presentar su Solicitud de Bifurcación, Argentina está mezclando dos cuestiones distintas:
 - (i) Si deben admitirse los documentos que se pretende incorporar al expediente; y
 - (ii) Si dichos documentos respaldan lo que Argentina alega que constituye una modificación inadmisibles de los argumentos de la Demandante.
49. (i) El Tribunal señala que la admisibilidad de los documentos es una cuestión procesal que requiere evaluar su pertinencia y la equidad procesal con arreglo al párr. 17.5 de la RP n.º 1. Sobre este particular, el Tribunal ya ha concluido que concurren circunstancias excepcionales que justifican la inclusión de la mayoría de los documentos controvertidos en el expediente.

Resolución Procesal N.º 16

50. (ii) Sin embargo, la cuestión de si estos documentos respaldan lo que, según Argentina, constituye una modificación inadmisibles de los argumentos de la Demandante está más bien relacionada con una cuestión de fondo y/o de causalidad que solo puede evaluarse a la luz del expediente probatorio completo. Ello no puede ser tratado adecuadamente en esta instancia.
51. Sea como fuere, la admisión de los documentos no determina de antemano si la Demandante ha modificado sus argumentos de forma inadmisibles, ni implica que el Tribunal acepte la caracterización que haga cualquiera de las Partes del reclamo de la Demandante, ni prejuzga las objeciones formuladas por Argentina en el sentido de que estas pruebas constituyen un nuevo caso planteado.
52. Por lo tanto, el Tribunal considera que su decisión de admitir los documentos impugnados no justifica la bifurcación del procedimiento. El Tribunal evaluará, en el Laudo y a la luz del expediente probatorio completo, la pertinencia, el valor probatorio y el peso probatorio de los documentos, así como si éstos se limitan a sustentar el reclamo existente de la Demandante por los costos hundidos o si, por el contrario, reflejan una modificación inadmisibles de dicho reclamo.
53. A la luz de lo anterior, se rechaza la Solicitud de Bifurcación presentada por Argentina.

4. EPA SOBRE FONDO Y *QUANTUM* Y DECLARACIONES SOBRE COSTOS

54. Los EPA sobre Fondo y *Quantum* debían presentarse el 7 de mayo de 2026, de conformidad con el calendario establecido en el párr. 9 *supra*. El 27 de abril de 2026, el Tribunal suspendió dicho plazo a la espera de una decisión sobre las cuestiones mencionadas.
55. El Tribunal ya se ha pronunciado sobre estas cuestiones y ha admitido la incorporación de casi todos los Documentos.
56. Por lo tanto, parece conveniente conceder a las Partes un plazo hasta el **8 de junio de 2026** para presentar sus EPA sobre Fondo y *Quantum*, los cuales no podrán superar las 100 páginas (fuente Times New Roman, tamaño 12).
57. Además, de conformidad con el acuerdo entre las Partes, éstas deberán presentar simultáneamente sus Declaraciones sobre Costos a más tardar el **8 de julio de 2026**. Tal como se indica en el párr. 25.1 de la RP n.º 1, las Partes deberán presentar el desglose de los costos con arreglo al Anexo E de la RP n.º 1.
58. Los EPA sobre Fondo y *Quantum*, así como las Declaraciones sobre Costos, se transmitirán simultáneamente de conformidad con el párr. 13.2 de la RP n.º 1.

Resolución Procesal N.º 16

En representación del Tribunal Arbitral,

[Firmado]

Sra. Deva Villanúa
Presidenta del Tribunal
Fecha: 20 de mayo de 2026

ANEXO A – DECISIONES SOBRE LA PRIMERA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA DEMANDANTE

Solicitudes de Documentos	Justificación de la Demandante	Objeción de la Demandada	Respuesta de la Demandante	Decisión del Tribunal
Pruebas relativas a los Honorarios y Gastos de Escrituración (Documentos 7 a 9): 7. Factura n.º 835 de la Escribanía General del Gobierno de la Nación relativa a los honorarios y gastos de escrituración (20 de enero de 2026). 8. Nota de Crédito n.º 129 de la Escribanía General del Gobierno de la Nación relativa a los honorarios y gastos de escrituración (21 de enero de 2026). 9. Factura n.º 837 de la Escribanía General del Gobierno de la Nación relativa a los honorarios y gastos de escrituración (21 de enero de 2026).	Estos documentos son posteriores a la Audiencia y son pertinentes para la controversia por los motivos que siguen: (i) se refieran a los intercambios efectuados entre las Partes sobre el proceso de escrituración y el perfeccionamiento de los derechos de dominio de Fideicomiso BAP; o (ii) sustentan el reclamo actualizado de daños de BA Desarrollos. Existen motivos adicionales para incorporar todos estos documentos al	Si bien el Tribunal se refirió a estos gastos en su carta del 12 de marzo de 2026, la Demandada señala que desde el inicio estaba previsto en los Pliegos que el pago de dichos gastos estaría a cargo exclusivo del adquirente (en este caso, Fideicomiso BAP) como condición de otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio. Por lo tanto, la Demandada objeta la inclusión de esta nueva categoría de gastos reclamados por la Demandante. Además, habiendo insistido la Demandante desde el comienzo de este procedimiento en que su reclamo se fundaba en la falta de otorgamiento de las	La objeción de Argentina tiene por objeto que se reconsidere la resolución del Tribunal relativa a la Hoja de Trabajo sobre Daños y Perjuicios actualizada, en la que se autoriza la introducción de dichos documentos. A raíz de esta decisión, la Demandante actualizó su Hoja de Trabajo sobre Daños y Perjuicios, que envió a Argentina el 20 de marzo de 2026. En cualquier caso, el hecho de que estos gastos sean susceptibles de indemnización (lo cual es así) no influye en su admisibilidad con arreglo al párr. 17.5 de la RP n.º 1.	El Tribunal señala que la Demandada se opone a la inclusión de estos documentos alegando que la supuesta modificación de los reclamos de la Demandante, así como la solicitud de ésta de que se le reembolsen los gastos de escrituración relativos a las Parcelas, son inadmisibles. Sin embargo, el Tribunal no considera que éste sea el momento adecuado para pronunciarse sobre la admisibilidad. En esta instancia, el Tribunal debe limitarse a evaluar si, a la luz del párr. 17.5 de la RP n.º 1, existen circunstancias especiales que justifiquen la presentación tardía de dichos documentos.

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

	expediente. Desde la fecha de la última presentación escrita, las Partes han acordado introducir los intercambios efectuados entre ellas respecto de la escrituración. (...) En cuanto a los Documentos 7 a 9, el Tribunal ya ha resuelto que la Demandante puede incorporarlos al expediente.	escrituras de las Parcelas a Fideicomiso BAP, no puede pretender ahora recuperar los gastos por el otorgamiento de las propias escrituras que reclamaba. Recién en la audiencia la Demandante modificó sorpresivamente su reclamo, manifestando por primera vez que, aunque se le otorgasen las escrituras a Fideicomiso BAP, su proyecto se vería frustrado. Esto constituye un inadmisibles cambio de reclamo que afecta el debido proceso y el derecho de defensa de la Demandada. Al respecto, esta parte hace expresa reserva de todos sus derechos.	Sobre este particular, el Tribunal ya concluyó, en su Carta de 12 de marzo, que la Demandante podía incorporar al expediente los honorarios y gastos de escrituración abonados a Argentina, “[d]ado el carácter extraordinario de la escrituración, que se produjo en una fase tan avanzada del procedimiento”. [Traducción del Tribunal] Por lo tanto, el Tribunal concluye que se cumplen los requisitos establecidos en la RP n.º 1 para autorizar la presentación tardía de dichos documentos. Por consiguiente, la Demandante podrá incorporar al expediente los Documentos n.º 7, n.º 8 y n.º 9 dentro del plazo establecido en el párr. 39 de la RP n.º 16. Esta resolución no prejuzga las objeciones de Argentina en materia de admisibilidad, que podrá seguir desarrollando en
--	--	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

				su EPA sobre Fondo y <i>Quantum</i> .
Pruebas sobre el Estado de las Obras en el Área Catalinas Norte II (Documento 10) 10. Informe de Inspección Notarial, en el que se hace constar la visita al lugar realizada por Marval O’Farrell Mairal, acompañada de un Escribano Público, con el fin de verificar el estado actual del Área (20 de marzo de 2026).	Este documento es posterior a la Audiencia y es relevante para la controversia. En la Audiencia, el Tribunal solicitó a las Partes que confirmaran si otros propietarios de Catalinas Norte II habían iniciado las obras de construcción en sus respectivas parcelas. Este documento aborda directamente la pregunta del Tribunal. Asimismo, ambas Partes parecen consentir la presentación de prueba en respuesta al requerimiento del Tribunal. Argentina ha confirmado por separado su intención de	La Demandada se opone a la incorporación de este documento <i>ad hoc</i>, preparado especialmente para este litigio por los abogados de la Demandante, que pretende ser una constatación <i>in situ</i>, en la que no se invitó a la Demandada a participar y cuyo objeto y alcance no tuvo oportunidad de cuestionar. El Convenio CIADI y las Reglas CIADI ya prevén la forma de realizar constataciones <i>in situ</i> como medio de prueba, y no es de la manera unilateral y parcial que propone la Demandante. Además, la Demandante solicita incorporar este documento para intentar sustentar su extemporánea modificación del reclamo, lo cual es inadmisibles. En efecto, a pesar de haber	En la Audiencia, el Tribunal solicitó expresamente información sobre el estado actual de las obras en el Área Catalinas Norte II. Este documento establece pruebas sobre el estado de las obras, a las que el Tribunal podrá atribuir la importancia que considere oportuna. Además, difiere fundamentalmente de una visita <i>in situ</i> prevista en el Convenio y en las Reglas de Arbitraje del CIADI, que exige la presencia del Tribunal. Por último, no es un documento sesgado confeccionado para fines litigiosos. En virtud del derecho argentino, un informe de inspección notarial se considera un registro fiel y exacto de los hechos que han tenido lugar en presencia del escribano público. Los	Argentina se opone a que se incorpore este documento al expediente por tres motivos: (i) Que el Convenio y las Reglas de Arbitraje del CIADI ya prevén mecanismos para llevar a cabo inspecciones <i>in situ</i> y que este ejercicio no se ajusta a los procedimientos establecidos en ellos; (ii) Que las supuestas modificaciones de los reclamos de la Demandante serían inadmisibles; y (iii) Que el documento pretende constituir una inspección <i>in situ</i> elaborada específicamente para la Demandante, en la

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

	introducir información sobre el desarrollo en el Área.	insistido desde el inicio de este procedimiento en que su reclamo se fundaba en la falta de otorgamiento de las escrituras de las Parcelas a Fideicomiso BAP, ante la inminencia del otorgamiento de las escrituras que precisamente reclamaba, la Demandante sorpresivamente modificó su reclamo, argumentando por primera vez en la audiencia que aunque Fideicomiso BAP obtuviera las escrituras, de todos modos su proyecto se vería frustrado. La estrategia de la Demandante respecto de su nuevo reclamo es un intento de emboscar a la Argentina, que: (i) no tuvo oportunidad de abordar este nuevo reclamo en sus memoriales, ni presentar evidencia documental, testimonial ni pericial en oposición a él; (ii) no pudo realizar	escribanos públicos están sujetos a obligaciones éticas y tienen la obligación legal de registrar sus observaciones de forma objetiva. Asimismo, en este caso, la Inspección Notarial se compone principalmente de fotografías del Área tomadas y certificadas por el escribano público, lo que no deja lugar a la subjetividad.	que la Demandada no tuvo participación ni oportunidad de formular observaciones ni de impugnar su alcance y finalidad. En cuanto al punto (i), el Tribunal coincide con la Demandante en que los mecanismos de inspección previstos en el Convenio y en las Reglas de Arbitraje del CIADI constituyen solo una de las modalidades de visitas del sitio contempladas en dicho marco, a saber, aquélla que requiere la intervención del Tribunal. No obstante, estas disposiciones no implican que se prohíba a las Partes llevar a cabo otros tipos de inspecciones. En cuanto al punto (ii), el Tribunal ya ha determinado en su decisión anterior que las objeciones de admisibilidad
--	---	---	---	---

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

		solicitudes en la etapa de producción de documentos en relación con este nuevo reclamo; y (ii) no pudo realizar alegaciones al respecto en la audiencia ni testear este nuevo reclamo en contrainterrogatorio (en particular, con el testigo [REDACTED] de la Demandante), dado que la Demandante recién lo planteó durante la audiencia. La admisión del nuevo reclamo de la Demandante constituiría una violación del debido proceso y afectaría gravemente el derecho de defensa de Argentina. Lo mismo ocurriría si se admitiera en esta instancia cualquier supuesta evidencia a este respecto.⁸ Por este motivo adicional, la inclusión del documento número 10 propuesto por la Demandante debe ser rechazada. En caso de		formuladas por Argentina con respecto a las pretensiones de la Demandante no impiden, por sí mismas, que la Demandante presente esta documentación aportada tardíamente en esta etapa del procedimiento en sustento de sus reclamos, siempre que existan circunstancias excepcionales que justifiquen su presentación, de conformidad con el párr. 17.5 de la RP n.º 1. En cuanto al punto (iii), el Tribunal observa que la objeción de la Demandada se refiere más bien al peso probatorio del documento, y no a si existen circunstancias especiales que justifiquen su presentación tardía, tal como exige el párr. 17.5 de la RP n.º 1. En este sentido, el Tribunal recuerda una vez más que ya ha reconocido la existencia de circunstancias especiales,
--	--	---	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

		admitirse, se configuraría un grave menoscabo del debido proceso y el derecho de defensa de la Argentina.		habida cuenta del carácter extraordinario de la escrituración en esta fase avanzada del procedimiento. El Tribunal señala además que este documento se refiere a una solicitud expresa formulada por el Tribunal durante la Audiencia en respuesta a la cual Argentina solicitó asimismo autorización para presentar documentación adicional en su Solicitud de Autorización. Por consiguiente, el Tribunal concluye que se cumplen los requisitos establecidos en la RP n.º 1 para autorizar la presentación tardía de dichos documentos. Por lo tanto, la Demandante podrá incorporar al expediente el Documento n.º 10 dentro del plazo establecido en el párr. 39 de la RP n.º 16.
--	--	---	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

				En su EPA sobre Fondo y <i>Quantum</i> , Argentina podrá cuestionar el peso probatorio del documento, así como el alcance y la finalidad de la inspección, tras examinar el documento en cuestión.
Pruebas relativas a los Daños Sufridos por BA Desarrollos como consecuencia de la Negativa a Escriturar de Argentina, la cual se Prolongó durante Años (Documentos 11, 12 y 14) 11. Informe Mensual n.º 125 sobre Costos de Construcción elaborado por la Asociación PyMES de la Construcción de la Provincia de Buenos Aires (APYMECO) (febrero de 2026). Muestra la evolución histórica de los costos de construcción en Argentina durante el período comprendido entre los meses de	En la Audiencia, el Tribunal solicitó a las Partes que, en sus Presentaciones Posteriores a la Audiencia expusieran, en un escenario en el que se otorgue la titularidad de las Parcelas, qué daños ha sufrido BA Desarrollos como consecuencia de la negativa de Argentina a otorgar la titularidad de las Parcelas, la cual se prolongó durante años. En este sentido, BA Desarrollos explicó	La Demandada se opone al documento número 11 propuesto por la Demandante, en tanto se trata de un informe elaborado por una asociación cuya reputación y fuentes de información se desconocen, y que se identifica como una asociación que agrupa a pequeñas y medianas empresas de la construcción de la Provincia de Buenos Aires, de la cual no forma parte la Ciudad de Buenos Aires, donde se encuentra el área de Catalinas Norte II. La Demandada también objeta los documentos números 12 y 14 propuestos	Las objeciones de Argentina al Documento 11 se refieren al peso que debe atribuirse al documento, no a su admisibilidad. Además, no existe un índice de costo de construcción específico para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por lo tanto, este informe sobre construcción es el mejor indicador de los costos de construcción en Argentina. Por añadidura, el informe se basa en los costos de La Plata, que, junto con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, forma parte del Área Metropolitana de Buenos Aires (o AMBA) y presenta indicadores económicos similares.	En términos generales, Argentina expresó su preocupación durante la Videoconferencia por el hecho de que la Demandante hubiera tratado de incluir únicamente una selección de boletines correspondientes a un período que abarcaba varios años. En respuesta, la Demandante afirmó que estaría dispuesta a presentar la serie completa de informes, siempre que pudiera identificarlos. Argentina formula además las siguientes objeciones específicas: En lo que respecta al Documento n.º 11, la

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

octubre de 2015 y enero de 2026. 12. Informe sobre el mercado de oficinas de Buenos Aires de Cushman & Wakefield correspondiente al tercer trimestre de 2018. (2 de noviembre de 2018). 14. Informe de Newmark sobre el mercado de oficinas de Buenos Aires correspondiente al primer trimestre de 2018 (2 de mayo de 2018).	en la Audiencia que la negativa de Argentina, que se prolongó durante años, a otorgar la titularidad destruyó su inversión, puesto que se ha producido un cambio significativo en las condiciones del mercado que estaban vigentes en el momento de la inversión. Estos documentos responden directamente a la pregunta del Tribunal. Aunque dos de los cinco documentos son de fecha anterior a la Audiencia, no adquirieron relevancia para la controversia sino hasta después de que Argentina transfiriera la	por la Demandante, que son de fecha muy anterior a la audiencia, e incluso a la presentación de su Solicitud de Arbitraje y sus memoriales. BA Desarrollos tuvo amplia oportunidad de presentar estos documentos como anexos en apoyo de su reclamo junto con la Demanda o, en última instancia, junto con la Réplica, pero decidió no hacerlo. No puede ahora pretender incorporarlos al expediente extemporáneamente, cuando ya se han presentado todos los memoriales de las partes y se ha celebrado la audiencia. La Solicitud de la Demandante reconoce que los documentos números 12 y 14 son de fecha anterior a la audiencia, pero argumenta que <i>“they only became relevant to the dispute after Argentina</i>	Las objeciones de Argentina a los Documentos 12 y 14 deberían desestimarse por motivos de “igualdad de armas”, ya que Argentina también presenta dos artículos de prensa sobre el mercado inmobiliario de Buenos Aires de fecha anterior a la Audiencia e incluso a su Dúplica. Cabe destacar que Argentina pretende presentar estos documentos por la misma razón por la que BA Desarrollos pretende presentar los Documentos 12 y 14, a saber, para determinar si la titularidad de las Parcelas afecta al reclamo de BA Desarrollos.	Demandada parece cuestionar su valor probatorio alegando que se desconoce la reputación de la institución encargada de elaborar el informe. Tal como se indica en la decisión anterior del Tribunal, dichas objeciones se refieren al peso probatorio del documento y no a la existencia de circunstancias especiales que justifiquen su presentación, tal como exige el párr. 17.5 de la RP n.º 1. En lo que respecta a los Documentos n.º 12 y n.º 14, Argentina se opone a su presentación alegando que son anteriores a la fase escrita del presente arbitraje y que, por lo tanto, la Demandante podría haberlos presentado en una etapa anterior. La Demandante responde que Argentina también ha intentado presentar documentos de fecha anterior a la Audiencia y alega que, por
---	--	--	---	---

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

	titularidad de las Parcelas en el mes de febrero de 2026.	<i>transferred title to the Plots in February 2026</i>” (“no adquirieron relevancia para la controversia sino hasta después de que Argentina transfiriera la titularidad de las Parcelas en el mes de febrero de 2026”) [Traducción del Tribunal]. La única razón para argumentar esto es el inadmisibles cambio de reclamo que extemporáneamente realizó BA Desarrollos en la audiencia, como admite transparentemente la Solicitud de la Demandante. Como se explicó en la sección precedente, la admisión del nuevo reclamo de la Demandante constituiría una violación del debido proceso y afectaría gravemente el derecho de defensa de la Argentina, y lo mismo ocurriría si se admitiera en esta instancia cualquier		lo tanto, se le debería permitir presentar sus propios documentos para garantizar la igualdad de armas. El Tribunal observa que, efectivamente, ambas Partes pretenden presentar documentación relativa al mismo asunto, cuya elaboración es anterior a la Audiencia. Esta circunstancia refuerza la conclusión de que la relevancia de dichos documentos se derivó del carácter extraordinario de la escrituración, que tuvo lugar en esta fase tan avanzada del procedimiento. Por consiguiente, el Tribunal concluye que se cumplen los requisitos establecidos en la RP n.º 1 para autorizar la presentación tardía de dichos documentos. Por lo tanto, la Demandante podrá incorporarlos al expediente dentro del plazo
--	--	--	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

		supuesta evidencia a este respecto. Por este motivo adicional, la inclusión de los documentos números 11, 12 y 14 propuestos por la Demandante debe ser rechazada. En caso de ser admitidos, se configuraría un grave menoscabo del debido proceso y el derecho de defensa de la Argentina. Sin perjuicio de lo expuesto, si a pesar de las objeciones de Argentina el Tribunal decidiese autorizar la inclusión de alguno de estos documentos, no debería avalar el <i>cherry-picking</i> de la Demandante al seleccionar arbitrariamente un informe de febrero de 2026 (documento número 11) de una serie de informes mensuales, e informes del tercer trimestre y el primer trimestre de 2018 (documentos números 12 y 14) de dos series de informes trimestrales, sino		establecido en el párr. 39 de la RP n.º 16. Además, se solicita a la Demandante que realice una búsqueda de la serie completa de informes y que presente todos los informes identificados antes de la fecha mencionada. Argentina podrá, en su EPA sobre Fondo y <i>Quantum</i>, impugnar el peso probatorio de estos documentos, en particular en lo que respecta a sus objeciones relativas al Documento n.º 11.
--	--	--	--	---

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

		que deberían incluirse de manera contextualizada todos los informes de esas series desde 2018 al presente.		
Pruebas de las Gestiones de BA Desarrollos Tendientes a la Venta de las Parcelas (Documentos 16 y 17) 16. Carta del Sr. [REDACTED] a la Sra. Marigo, en la que se ofrece información actualizada sobre las gestiones de BA Desarrollos tendientes a la venta de las Parcelas. (7 de abril de 2026). 17. Propuesta de servicios de intermediación inmobiliaria de [REDACTED] y [REDACTED], en la que se describe la estrategia propuesta para la venta de las Parcelas. (abril de 2026).	Conforme se señala en su Informe n.º 7 sobre el Estado de la Escrituración, BA Desarrollos aceptó la titularidad con el fin de vender las Parcelas para mitigar los daños.¹⁰ Estos documentos son de fecha posterior a la Audiencia y son relevantes para la controversia, ya que se refieren a las gestiones que BA Desarrollos sigue realizando para vender las Parcelas. Asimismo, el Tribunal ha autorizado a BA Desarrollos a presentar informes periódicos sobre el	Con respecto al documento número 16, no es realmente de un anexo documental, sino una declaración testimonial encubierta. En efecto, es una carta redactada especialmente para este litigio, emitida por el Sr. [REDACTED] —único testigo de la Demandante en este arbitraje— y dirigida a la principal abogada de BA Desarrollos en este procedimiento. Es revelador que esta supuesta “carta” fuera enviada justo el día antes de la presentación de la Solicitud de la Demandante (y con posterioridad a la fecha originalmente ordenada por el Tribunal para la presentación de documentos fácticos adicionales). Este burdo intento de introducir	El Documento 16 debería admitirse, ya que se ajusta a la decisión del Tribunal de autorizar a BA Desarrollos a presentar informes periódicos sobre el proceso de venta. Dado que el Sr. [REDACTED] está dirigiendo las gestiones de BA Desarrollos tendientes a la venta de las Parcelas, corresponde que informe al Tribunal sobre cualquier avance al respecto. No se trata de una declaración testimonial, pero, aunque lo fuera, se admitiría en virtud del criterio de “circunstancias excepcionales” establecido en el párr. 18.2 de la RP n.º 1. Asimismo, BA Desarrollos se ve obligada a demostrar sus gestiones tendientes a la venta de las Parcelas únicamente porque	En relación con el Documento n.º 16, el Tribunal observa que se trata de una carta del Sr. [REDACTED], testigo en este procedimiento, en la que se ofrece información actualizada sobre las gestiones de BAD tendientes a la venta de las Parcelas. Argentina se opone a que se incorpore este documento al expediente, alegando que constituye una declaración testimonial encubierta. En su opinión, la solicitud infringiría, por lo tanto, el párr. 18 de la RP n.º 1, que establece que las declaraciones testimoniales y los informes periciales deben presentarse junto con los escritos principales de las Partes.

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

	proceso de venta. Por consiguiente, la incorporación de estos documentos en el expediente se ajusta a lo resuelto por el Tribunal.	una declaración testimonial en esta instancia del procedimiento —cuando ya se han presentado todos los memoriales y no hay posibilidad de contrainterrogar al testigo en la audiencia—, so pretexto de que se trata de una mera “carta”, debe ser rechazado de plano. En este sentido, la sección 18 de la Resolución Procesal n.º 1 establece que “[l]as Partes deberán presentar las declaraciones testimoniales y los informes periciales junto con sus escritos” y “[e]l Tribunal no admitirá ninguna declaración testimonial que no haya sido presentada junto con los escritos”.¹⁴ Si bien el párrafo 18.2 de la Resolución Procesal n.º 1 prevé la posibilidad de que el “Tribunal determine que existen circunstancias excepcionales” para admitir	Argentina otorgó la titularidad con años de demora, cuando el Proyecto ya había sido destruido. El Documento 17 debería admitirse, ya que se refiere a las gestiones de mitigación que está llevando a cabo BA Desarrollos para vender las Parcelas a través de un agente inmobiliario. Los argumentos de Argentina sobre cómo calificar el documento se refieren a su pertinencia.	El Tribunal está de acuerdo con la Demandada. Dado que el Sr. [REDACTED] ya ha presentado una declaración testimonial en este procedimiento, el Tribunal considera improcedente que se amplíe el alcance de su testimonio mediante una carta presentada como prueba documental, sin conceder a la Demandada la oportunidad de realizar un contrainterrogatorio al Sr. [REDACTED] sobre las afirmaciones adicionales que en ella figuran. La Demandante responde que el Tribunal ya le ha concedido autorización para presentar informes periódicos sobre el proceso de venta y alega que se le ha exigido documentar sus gestiones tendientes a la venta de las Parcelas únicamente porque Argentina otorgó la titularidad con varios años de demora.
--	---	---	--	---

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

		una declaración testimonial no presentada junto con los escritos, “con base en una petición fundamentada, seguida de observaciones de la otra Parte”, ninguna de esas condiciones se cumple aquí. Por los motivos anteriormente expuestos, el inadmisibles cambio de reclamo de la Demandante no constituye una “circunstancia excepcional” que amerite la incorporación de una nueva declaración testimonial en esta instancia, en violación del debido proceso y el derecho de defensa de la Demandada. Tampoco ha presentado la Demandante una “petición fundamentada” para presentar una nueva declaración testimonial, como lo requiere el párrafo 18.2 de la Resolución Procesal n.º 1. En cuanto al documento número 17, carece de		El Tribunal no está convencido de ello. En su comunicación de 12 de febrero de 2026, el Tribunal señaló que cualquiera de las Partes podía brindar “información actualizada, según fuera necesario”, sobre “cualquier otro suceso relevante para el resultado del caso” [Traducción del Tribunal]. Esta autorización no tenía por objeto permitir la presentación de nuevas declaraciones de testigos ya incorporados al expediente, sino más bien la comunicación de actualizaciones a través de los asesores letrados, tal como se había hecho con respecto al proceso de escrituración. La Demandante sigue teniendo libertad para seguir proporcionando dicha información a través de sus representantes legales, incluso en lo que respecta al objeto de la carta del Sr. [REDACTED], pero no en forma de declaraciones de sus testigos.
--	--	---	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

		relevancia a los fines del procedimiento, ya que se trata de una mera propuesta de servicios, que también parece haber sido confeccionada a pedido de la Demandante y en una fecha inmediatamente anterior a la presentación de la Solicitud de la Demandante (y con posterioridad a la fecha originalmente ordenada por el Tribunal para la presentación de documentos fácticos adicionales). Además, parece ser un documento preparado a los fines de intentar respaldar el inadmisibles cambio de reclamo de la Demandante, por lo que su admisión constituiría una violación del debido proceso y el derecho de defensa de la Demandada y debe ser rechazado.	Por consiguiente, el Tribunal desestima la solicitud de la Demandante en relación con el Documento n.º 16. En cuanto al Documento n.º 17, la Demandada alega que dicho documento carece de pertinencia por dos motivos: (i) Se trata simplemente de una propuesta de servicios; y (ii) Su objetivo es respaldar una modificación de los reclamos de la Demandante que, según se alega, es inadmisibles. En relación con el punto (i), el Tribunal considera que el documento pareciera ser <i>prima facie</i> pertinente y sustancial en la medida en que puede respaldar la alegación de la Demandante sobre sus
--	--	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

				supuestas gestiones tendientes a la venta de las Parcelas. En cuanto al punto (ii), el Tribunal reitera que la supuesta inadmisibilidad de una presunta modificación de los reclamos de la Demandante no impide que el Tribunal evalúe si existen circunstancias excepcionales que justifiquen la presentación tardía del documento. En el presente caso, y en consonancia con sus determinaciones anteriores, el Tribunal considera que se han acreditado circunstancias excepcionales, habida cuenta de que la escrituración tuvo lugar poco después de la Audiencia. Por lo tanto, el Tribunal concluye que se cumplen los requisitos establecidos en la RP n.º 1 para autorizar la presentación tardía de este documento. Por consiguiente, la Demandante podrá
--	--	--	--	--

Resolución Procesal N.º 16 – Anexo A

				incorporar el Documento n.º 17 al expediente dentro del plazo establecido en el párr. 39 de la RP n.º 16. Esta resolución no prejuzga las objeciones de Argentina en materia de admisibilidad, que podrá seguir desarrollando en su EPA sobre Fondo y <i>Quantum</i>.
--	--	--	--	---